Olczyk

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA

94-053 Łódź, ul. Ks. J. Popiełuszki 39c m 4

TEL. 510 277 720

rkwycenalodz@gmail.com

OPERAT SZACUNKOWY

Nr z rej. operatów 38/2020
Nr egz. 4/5

KM 1501/20
KRZYSZTOF OLCZYK
JOLANTA OLCZYK

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKLANYM JEDNORODZINNYM POŁOŻONEJ W GMINIE KOLUSZKI W OBRĘBIE 26 ŻAKOWICE PRZY UL. WIŚNIOWEJ 1, DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 106/10, 107/10 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,0924 HA.

NR KSIĘGI WIECZYSTEJ: LD1B/00031831/3

Autor operatu szacunkowego: **Renata Kendziorska** **Rzeczoznawca Majątkowy nr upr.7136**	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY RENATA KENDZIORSKA 94-053 ŁÓDŹ UL. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 39 C M. 4 TEL. 510-277-720 (6251) UPRAWNIENIA NR 7136
Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:	**Łódź, dn. 18.08.2020 r.**

Olczyk

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Adres nieruchomości: województwo łódzkie, powiat łódzki - wschodni, gmina Koluszki, miejscowość Żakowice, ul. Wiśniowa 1, działki ewidencyjne nr 106/10, 107/10.	
Określenie przedmiotu wyceny:	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem garażu, położonej w gminie Koluszki, w obrębie 26 Żakowice przy ul. Wiśniowej 1, działki ewidencyjne nr 106/10, 107/10 o łącznej powierzchni 0,0924 ha dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3. Budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę Decyzja nr 31/03-G z dnia 25 marca 2003 r. Burmistrza Miasta Koluszki. Według informacji uzyskanej od właścicielki nieruchomości budynek nie został zgłoszony do użytku - procedura jest w toku. Zgodnie z ww. pozwoleniem budynek posiada następujące parametry: Powierzchnia użytkowa: 168,65 m^2 Powierzchnia zabudowy: 145,00 m^2 Kubatura: 658,41 m^3 Dostępna w ulicy infrastruktura techniczna: kanalizacja, gaz, energia elektryczna, wodociąg. Do budynku doprowadzona instalacja energii elektrycznej oraz wodociąg z sieci (kanalizacja lokalna - szambo, ogrzewanie lokalne piec na ekogroszek).
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Jóźwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.
Metoda wyceny:	Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Data określenia wartości rynkowej:	10 sierpnia 2020 roku
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Koluszki, w obrębie 26 Żakowice przy ul. Wiśniowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3, ustalona wg stanu i cen z dnia 14 lipca 2020 roku, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi: **491 100 zł** **słownie: czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych**
Opracowanie:	Renata Kendziorska nr. upr 7136 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY RENATA KENDZIORSKA 94-053 ŁÓDŹ UL. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 39 C M 4 TEL. 510 277-720 (6051) UPRAWNIENIA NR 7136
Data sporządzenia operatu:	18 sierpnia 2020 roku

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
2. CEL WYCENY 4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY 4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE 4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4
3.4 MATERIAŁY POMOCNICZE 5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY 5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 5
5.1 STAN PRAWNY PRZEDMIOTU WYCENY 5
5.2 STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW 6
5.3 STAN WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW 7
5.4 STAN PRAWNY DROGI DOJAZDOWEJ 8
5.5 INFORMACJA O WPISIE NIERUCHOMOŚCI DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW . 8
5.6 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI 8
6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 15
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 15
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY 15
7.2 SPOSÓB WYCENY 16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 24
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM 24
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI 25
11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW 27
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 27
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 28

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

Nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym składająca się z działek o nr ewidencyjnych 106/10, 107/10 o łącznej o powierzchni 0,0924 położonej w gminie Koluszki, w obrębie 26 Żakowice przy ul. Wiśniowej 1.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3.

Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Jóźwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 23.06.2020 roku dotyczące ,,dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej: 95-040 Koluszki, działki nr 106/10, 107/10, Żakowice dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr LD1B/00031831/3", Pana Andrzeja Jóźwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33. Sprawa KM o numerze 1501/20.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 65 z późn. zm.) -UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 19 listopada 2019 r. Poz. 2250) - RWNSOS;
1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016r. poz.1263);
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916, 2354 z 2019 r. poz. 730, 1309.) - UoKWiH;
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495) – k.c.;
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1460, 1469, 1495, 1649, 1655, 1798, 1802, 1818) - KPC;
5. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2018 poz. 1000) – UoODO;
6. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 roku o sygnaturze II CSK 369/11 (źródło LEX).

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzony w dniu 14 lipca 2020 roku;
2. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 24 czerwca 2020 roku;
4. Wypis z kartoteki budynków z dnia 24 czerwca 2020 roku;
5. Mapa ewidencyjna gruntów i budynków z dnia 24 czerwca 2020;
6. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1B/00031831/3 z dnia 14 lipca 2020 roku;
7. Mapa do celów projektowych;
8. Decyzja nr 31/03- G zatwierdzająca projekt budowlany i wydająca pozwolenie na budowę Burmistrza Miasta Koluszki z dnia 25.03.2003 r.;
9. Wgląd do akt i dokumentów księgi wieczystej w Sądzie Rejonowym w Brzezinach;
10. Wymiana korespondencji w zakresie udostępnienia dokumentacji projektowo - budowlanej ze Starostwem Powiatowym Filia Koluszki, z Urzędem Miejskim w Koluszkach oraz z Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego;

11. Pismo dotyczące podstawy wymiaru podatku od nieruchomości z Urzędu Miejskiego w Koluszkach z dnia 02 lipca 2020 roku;
12. Uchwała Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017r. dotyczącej Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koluszki;
13. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
14. Strona internetowa Urzędu Gminy Koluszki;
15. Mapy: Google Maps, Geoportal Województwa Łódzkiego, System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Koluszki.

3.4 Materiały pomocnicze

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWS przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w dniu 12.12.2007 r. obowiązujące od 01.03.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami - obecnie do dobrowolnego stosowania;
2. Noty interpretacyjne.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Operat sporządzono w dniu:	*18 sierpnia 2020 r.*
Wartość nieruchomości określono na dzień:	*10 sierpnia 2020 r.*
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień:	*14 lipca 2020 r.*
Data oględzin:	*14 lipca 2020 r.*

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Stosownie do art. 5 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami – UoGN (Dz.U. 2018.121 tj.) przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno – użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Badanie księgi wieczystej stan na datę 14 lipca 2020 r. Wydruk księgi stanowi załącznik.

a) **Księga wieczysta nr LD1B/00031831/3**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 106/10.

Obręb: Żakowice

Położenie: województwo łódzkie, powiat łódzki wschodni, gmina Koluszki, miejscowość Żakowice.

Sposób korzystania: działka niezabudowana

Przyłączenie : / 00023556 /

Numer działki: 107/10.

Obręb: Żakowice

Położenie: województwo łódzkie, powiat łódzki wschodni, gmina Koluszki, miejscowość Żakowice.

Sposób korzystania: działka niezabudowana

Przyłączenie : / 00023556 /

Obszar całej nieruchomości: 0,0926.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

1/1 Krzysztof Olczyk

1/1 Jolanta Olczyk

UMOWA SPRZEDAŻY, 2582/2002, 2002-08-06

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie:
CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA, W SPRAWIE KM 1501/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SADOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH ANDRZEJA JÓŹWIAKA, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA - RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG

Dział IV: Hipoteki
Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 720 000 zł (słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy zł)
KAPITAŁ KREDYTU ORAZ ODSETKI I INNE KOSZTY OD UDZIELONEGO KREDYTU
Termin zapłaty: 2021-09-04

HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU ORAZ ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW OD UDZIELONEGO KREDYTU, NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU BANKU EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 4 CZERWCA 2009 R., K. 35.
Wierzyciel hipoteczny: EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE, WARSZAWA

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 420 000 zł (słownie: czterysta dwadzieścia tysięcy zł)
KAPITAŁ KREDYTU ORAZ ODSETKI I INNE KOSZTY OD UDZIELONEGO KREDYTU
Termin zapłaty: 2023-08-31
HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI I INNYCH KOSZTÓW WYNIKAJĄCYCH Z KREDYTU NA RZECZ EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, PŁATNA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU TEGOŻ BANKU Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2009 R. (K-60).
PODWYŻSZONO KWOTĘ HIPOTEKI ZE 180000,- ZŁ. DO KWOTY 420000,- ZŁ. Z MOCY ANEKSU Z DNIA 2 LUTEGO 2011R. DO UMOWY NR BL54574/2009
NA MOCY POROZUMIENIA NR MG1507600011 Z DNIA 17 MARCA 2015R. DO UMOWY NR BL54574/2009 Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2009R. ZMIENIONO TERMIN SPŁATY WIERZYTELNOŚCI; DOKONANO PONADTO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
Wierzyciel hipoteczny: RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA,

5.2 Stan według ewidencji gruntów

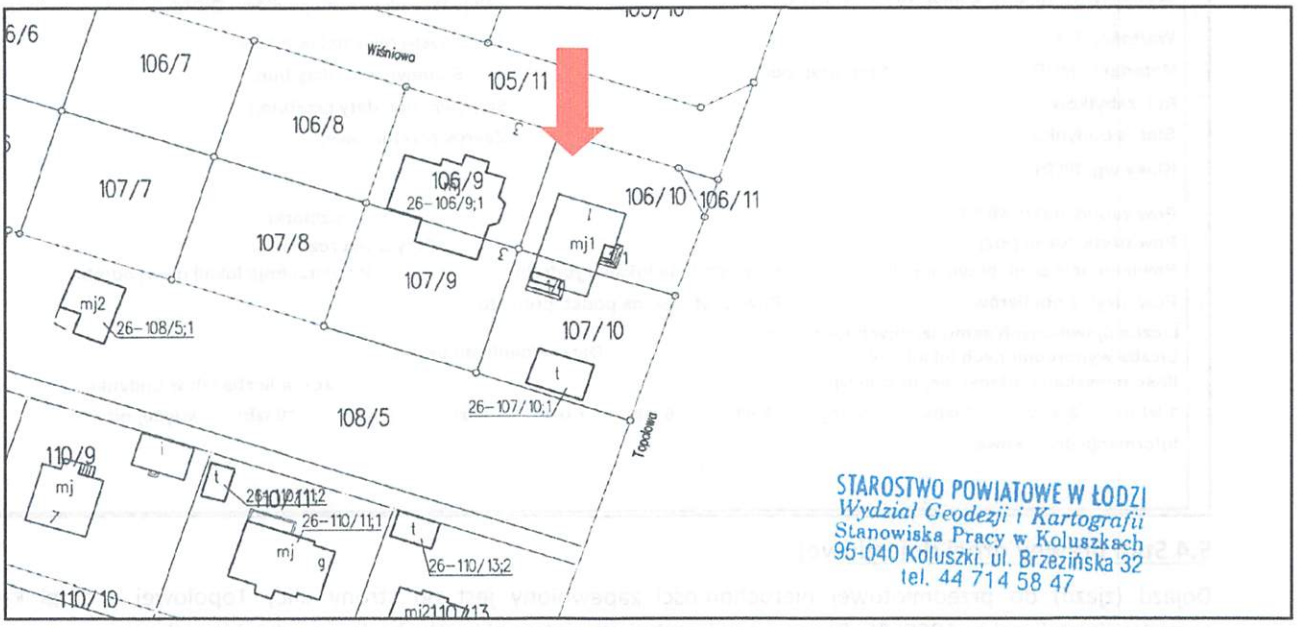
Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik.

Województwo: łódzkie
Powiat: łódzki - wschodni
Jednostka ewidencyjna: Koluszki - obszar wiejski
Obręb: 26 Żakowice
Podmiot ewidencyjny: (małżeństwo) Krzysztof Jolanta Olczyk
Charakter własności/ władania: własność w udziale 1/1 M

Tabela 1. Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie Działki	Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności	Opis użytku	Powierzchnia działki [ha]
106/10	Żakowice, Wiśniowa 1	KW LD1B/00026998/3 KW LD1B/00031831/3	B - tereny mieszkaniowe	0,0441
107/10	Żakowice, Wiśniowa 1	KW LD1B/00026998/3 KW LD1B/00031831/3	B - tereny mieszkaniowe	0,0483
Razem powierzchnia działek				0,0924

Mapa 1: Mapa ewidencyjna działki nr 106/10, 107/10



Istnieją rozbieżności w zapisach pomiędzy księgą wieczystą a ewidencją gruntów dotyczące łącznej powierzchni działek. Właściwe zapisy zawiera ewidencja gruntów która w myśl przepisów prawa jest podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej.

5.3 Stan według kartoteki budynków

Wypis z kartoteki budynków stanowi załącznik nr 2

Pozycja kartoteki budynków: **KB.214**

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.
106/10;1	106/10	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	1/0	1. 2010 2.	

Id budynku: **100607_5.0026.106/10.1_BUD**
Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214**
Wartość: ( )
Nr jednostki rejestru budynków:
Materiał: MUR
Stan użyt. bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości
St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany
Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Pow zabud. [m2]: 125.00
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 uzytk.:
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:

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.
107/10;1	107/10	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	1. Budynki transportu i łączności 2. 3.	1/0	1. 2012 2.	

Id budynku: 100607_5.0026.107/10.1_BUD	Nr jednostek rejestru gruntów: G.214
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]: 49.83	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 uzytk.:
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:	

5.4 Stan prawny drogi dojazdowej

Dojazd (zjazd) do przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest od strony ulicy Topolowej - drogi kategorii zarządzania gminnej nr 106652E. Droga o nawierzchni utwardzonej kostką brukową - dwukierunkowa.

5.5 informacja o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

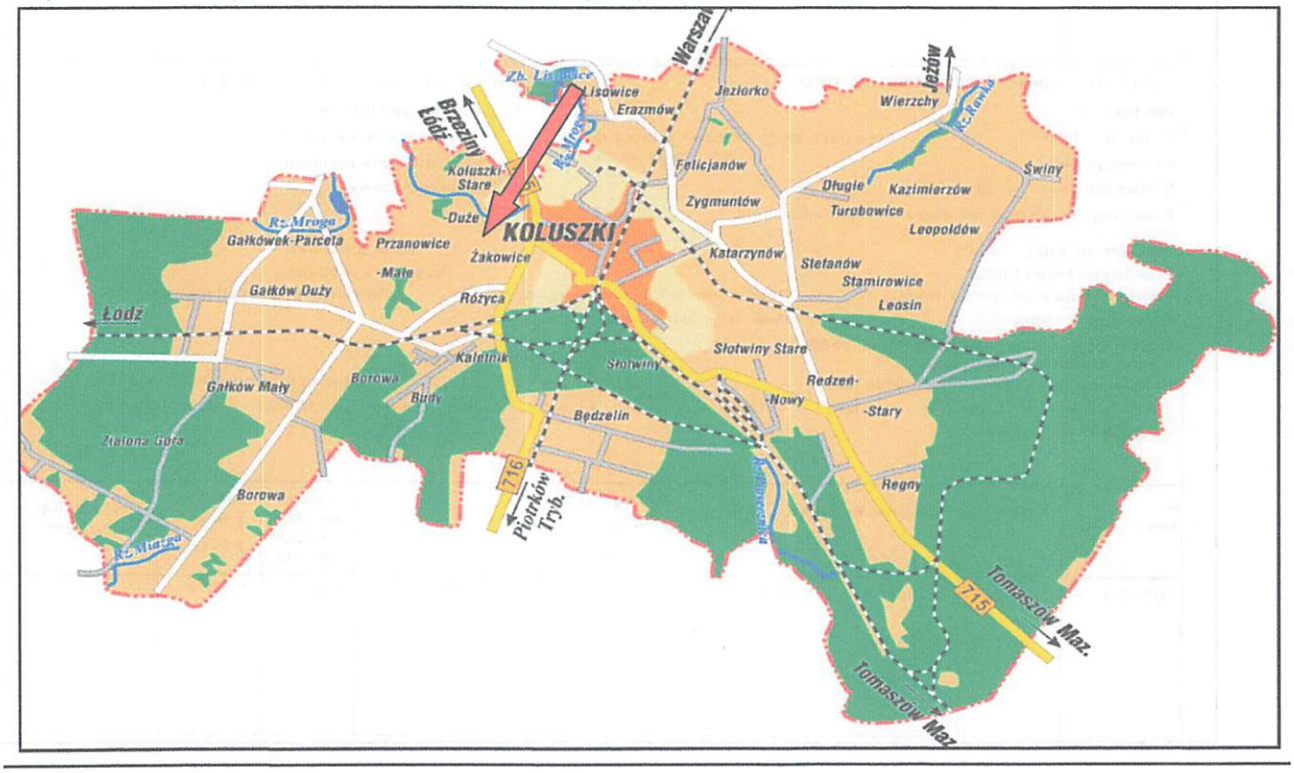
Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków.

5.6 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

5.6.1 Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość mieści się w obrębie Żakowice w Gminie Koluszki. Gmina ta leży w środkowej części Polski, w centrum województwa łódzkiego, w powiecie łódzkim wschodnim. Graniczy z następującymi gminami: od północy z gminami Brzeziny i Rogów; od północnego wschodu z gminą Jeżów; od wschodu z gminami Żelechlinek i Budziszewice; od południa z gminami Ujazd i Rokiciny; od południowego zachodu z gminą Brójce; od zachodu z gminą Andrespol. Gmina Koluszki obejmuje obszar 15 720 ha, z czego 990 ha zajmuje miasto. Położona jest w bliskiej odległości ośrodków przemysłowych i usługowych o znaczeniu regionalnym i subregionalnym.

Mapa nr 2: Lokalizacja miejscowości Żakowice na tle gminy Koluszki



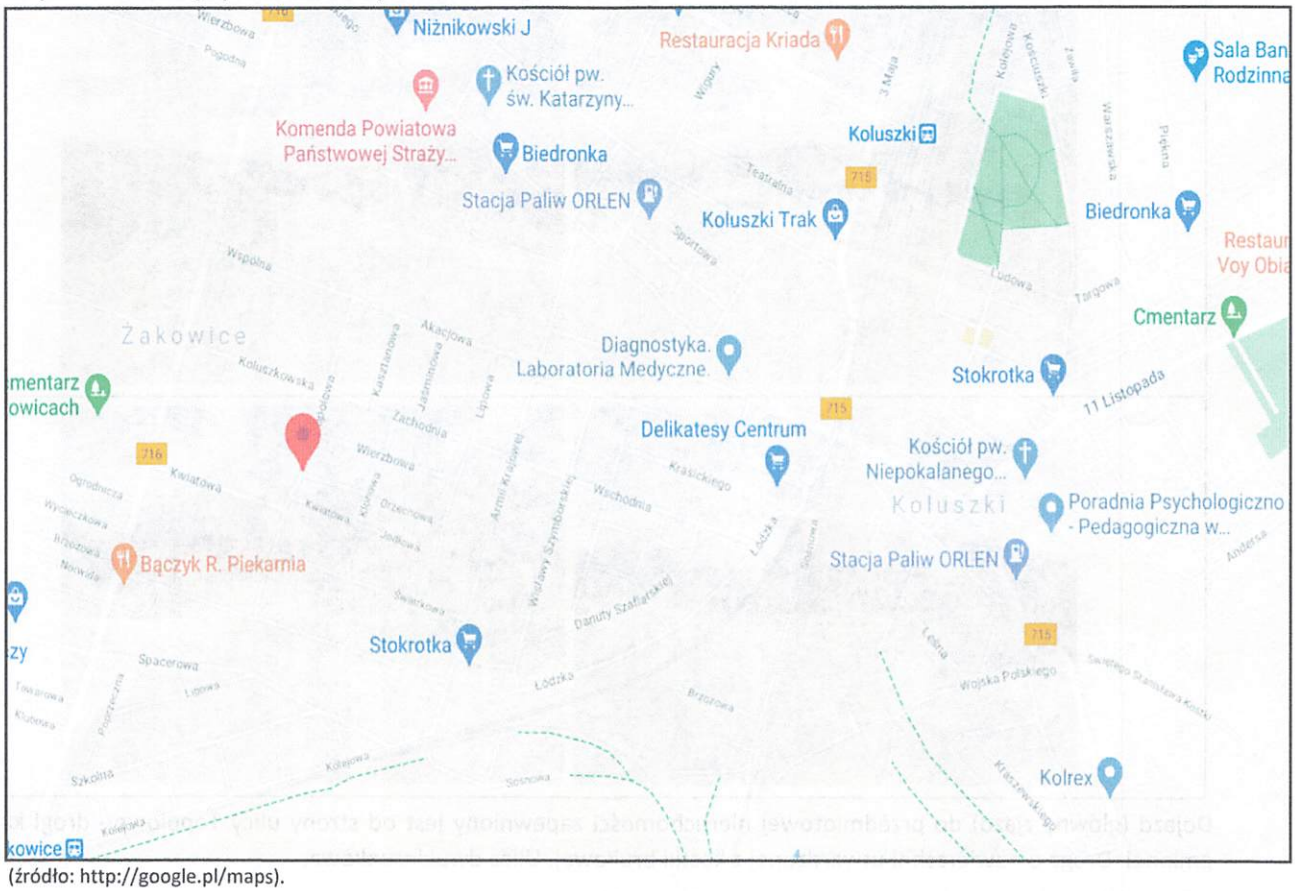
Miasto Koluszki oddalone jest o 125 km od Warszawy, 27 km od Łodzi, 41 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 33 km od Tomaszowa Mazowieckiego. Powiązania zewnętrzne realizowane są przez sieć dróg wojewódzkich i powiatowych oraz linie kolejowe. Obszar Gminy Koluszki otoczony jest terenami o podobnym sposobie zagospodarowania i warunkach przyrodniczych. Gminy powiatu łódzkiego wschodniego, w tym Gmina Koluszki należą do gmin rolniczych. Lesistość powiatu wynosi 24%. Jest to wartość mniejsza od średniej krajowej. W przestrzeni obszaru Gminy można wydzielić podstawowe struktury funkcjonalno-przestrzenne: Miasto – ośrodek wielofunkcyjny z ukształtowanymi funkcjami mieszkaniowymi, usługowymi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, przemysłowo-składowymi oraz w niewielkim stopniu rolnymi; wschodni obszar Gminy o charakterze wielofunkcyjnym z dominującymi funkcjami rolnym i przyrodniczymi (rozległe kompleksy leśne, obszary dolinne rzek: Mrogi, Rawki, Piasecznicy); zachodni obszar Gminy o charakterze wielofunkcyjnym łączący funkcje rolnicze, przyrodnicze (obszary leśne, dolina rzeki Miazgi) z silnie rozwijającymi się funkcjami mieszkalnymi i rekreacyjnymi (dotyczy szczególnie wsi Gałków Duży i Mały, Borowa i Zielona Góra).

Gmina wiejska ma charakter rolniczy, który stopniowo ustępuje terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenom rekreacji indywidualnej. Towarzyszą im pojedyncze obiekty usługowe oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Miejscowości, w których wykształciły się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej o rozbudowanym układzie komunikacyjnym i charakterze miejskim to: Gałków Mały, **Żakowice**, Różyca i Kaletnik oraz częściowo Borowa, Zielona Góra i Gałków Duży. W pozostałych miejscowościach utrzymuje się układ zabudowy w pasmach przyulicznych oraz zabudowa ekstensywna. Rozproszenie zabudowy na terenach rolnych jest nieznaczne. We wschodniej części Gminy zabudowa zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Żakowice przy skrzyżowaniu ulicy Wiśniowej z ulicą Topolową.

Nieruchomość usytuowana jest w odległości ok 1,2 km od centrum miasta Koluszki, ok 24 km od centrum miasta Łodzi oraz ok. 13,5 km od zjazdu na autostradę A1.

Mapa 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.



(źródło: http://google.pl/maps).

W bezpośrednim otoczeniu (wzdłuż ulicy Topolowej) znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne (w głównej mierze nowa zabudowa) oraz pojedyncze działki niezabudowane. W okolicy zapewniony jest dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz prowadzone są drobne usługi.

Mapa 4: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości, droga dojazdowa

Dojazd (główny zjazd) do przedmiotowej nieruchomości zapewniony jest od strony ulicy Topolowej- drogi kategorii gminnej. Droga o nawierzchni utwardzonej z kostki brukowej. Ulica dwukierunkowa.

5.6.2 Opis stanu zagospodarowania nieruchomości

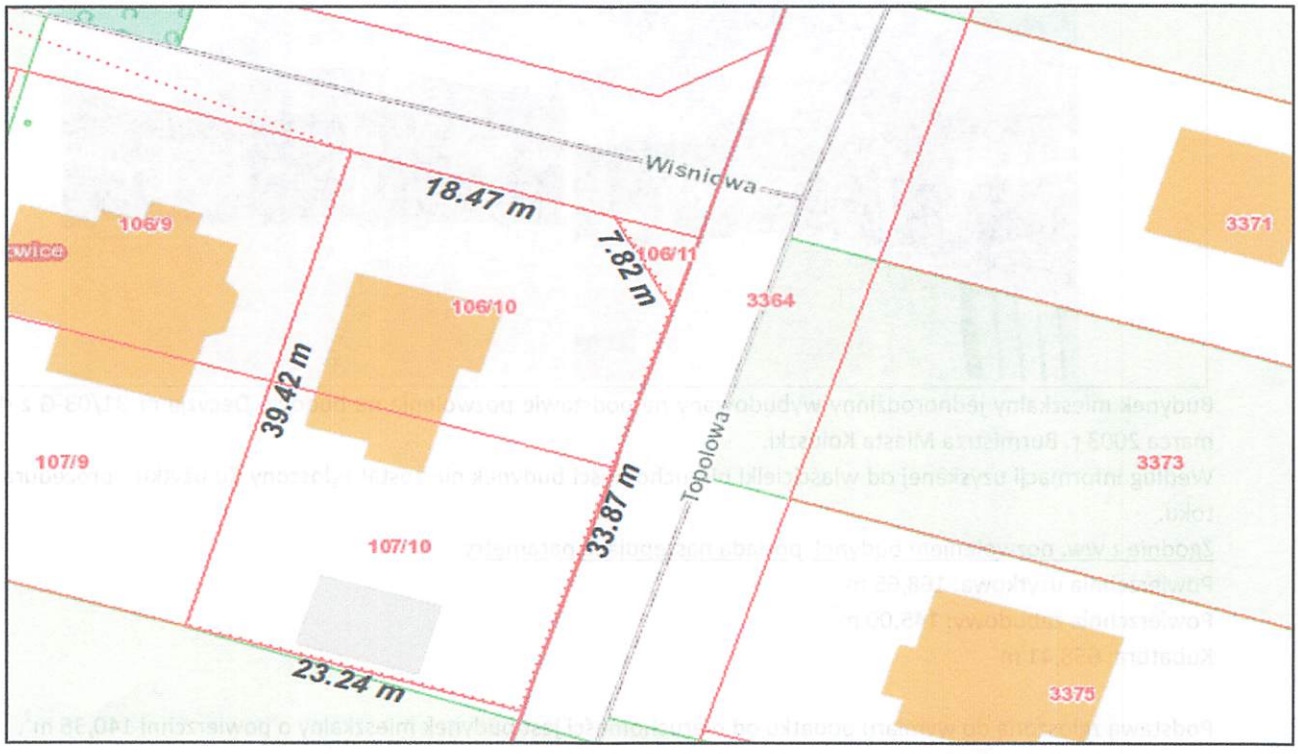
Czynności oględzin (zgodnie z załączonym pismem) wyznaczone zostały na datę 14 lipca 2020 r. Właściciele nieruchomości byli obecni oraz udostępnili nieruchomość.

Biegłemu nie została przedstawiona dokumentacja projektowo - budowlana. Właściciele zobligowali się do przesłania dokumentacji jednakże do daty sporządzenia operatu nie uczynili tego.

Biegły ze swojej strony wystąpił do organów administracji publicznej (Urzędu Miejskiego w Koluszkach, Starostwa Powiatowego oraz do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego) z zapytaniem o posiadane dane na temat przedmiotowej nieruchomości.
Zwrotnie otrzymał odpowiedź, że Starostwo Powiatowe nie dysponuje dokumentacją, że Urząd Miejski w Koluszkach wydał dokumentację Powiatowemu Inspektoratowi Nadzoru Budowlanego a z kolei ostatni organ, że władnym w zakresie udostępnienia dokumentacji jest Urząd Miejski w Koluszkach i że zwrócą dokumentację nie zwłocznie po zakończeniu biegu swojej sprawy.

W związku z powyższym opis przedmiotowej nieruchomości oparty jest na wiedzy pozyskanej podczas przeprowadzonych oględzin oraz badania stanu prawnego nieruchomości (m.in. księga wieczysta, wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków, mapa do celów projektowych, mapa ewidencyjna).

Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch działek o nr ewidencyjnych 106/10 i 107/10 o łącznej powierzchni 0,0924 ha.
Dostępna w ulicy infrastruktura techniczna: kanalizacja, gaz, energia elektryczna, wodociąg.
Do budynku doprowadzona instalacja energii elektrycznej oraz wodociąg z sieci (kanalizacja lokalna - szambo, ogrzewanie lokalne piec na ekogroszek).
Działki stanowią całość gospodarczą. Teren nieruchomości ogrodzony: od frontu ogrodzenie z przęseł stalowych na podmurówce obłożonej klinkierem, furtka, brama wjazdowa stalowa automatycznie rozwierana, pozostałe granice działki ogrodzenie z elementów prefabrykowanych - stan ogrodzenia bardzo dobry.
Mapa 5: Kształt i granice działek.



Teren nieruchomości w całości zagospodarowany. Podjazd i podejście do budynku mieszkalnego oraz garażu utwardzone kostką brukową.
Od frontu zagospodarowana część biologicznie czynna (trawnik, nasadzenia ozdobne), wzdłuż północnej granicy działek szpaler tuj.
Przedmiotowe działki zabudowane są parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym oraz wolnostojącym dwustanowiskowym budynkiem garażu.

Zagospodarowanie terenu

Budynek mieszkalny jednorodzinny wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę Decyzja nr 31/03-G z dnia 25 marca 2003 r. Burmistrza Miasta Koluszki.
Według informacji uzyskanej od właścicielki nieruchomości budynek nie został zgłoszony do użytku - procedura jest w toku.
Zgodnie z ww. pozwoleniem budynek posiada następujące parametry:
Powierzchnia użytkowa: 168,65 m^2
Powierzchnia zabudowy: 145,00 m^2
Kubatura: 658,41 m^3

Podstawą zgłoszoną do wymiaru podatku od nieruchomości jest budynek mieszkalny o powierzchni 140,36 m^2.
Brak informacji na temat zgłoszenia budowy budynku garażowego.

Zgodnie z kartoteką budynków budowa budynku mieszkalnego została zakończona w 2010 roku oraz budynek został oddany do użytkowania w całości - rozbieżności pomiędzy informacjami udzielonymi przez właścicielkę nieruchomości.
Powierzchnia zabudowy wynosi 125 m^2.
Budynek mieszkalny o konstrukcji murowanej, dach o konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką.

Stolarka okienna w budynku PCV. W pomieszczeniu łazienki i w wiatrołapie ogrzewanie podłogowe. Schody na poddasze wylewane betonowe pokryte drewnem.
Standard wykończenia wnętrza typowy: podwieszane sufity, na ścianach tynki gipsowe pomalowane farbą, na podłogach terakota, gres, panele w zależności od pomieszczeń. Wnętrze budynku wymagające odświeżenia.

Stan techniczny i stopień zużycia

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako zadawalający.
Stopień zużycia technicznego budynku (dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej:

$$Sz = \frac{t*(t+T)}{2T^2} * 100\ \%$$

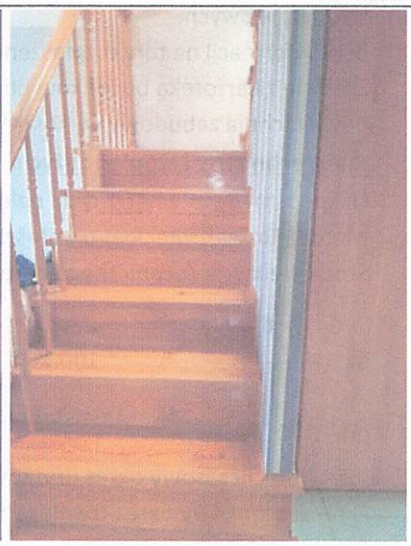
gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku,
- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 100 ÷ 150 lat.

Sz = ok. 6,3%

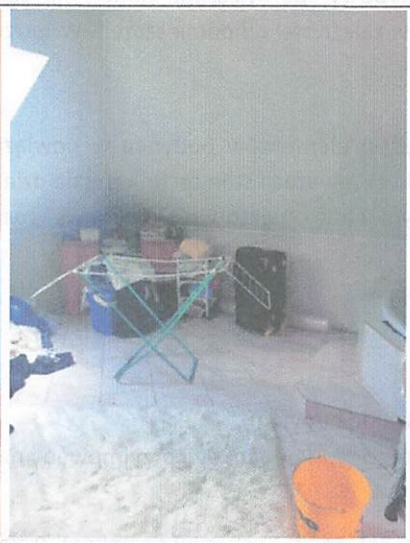
Na parterze znajduje się wiatrołap, hal, aneks kuchenny z salonem, łazienka z wc, sypialnia.

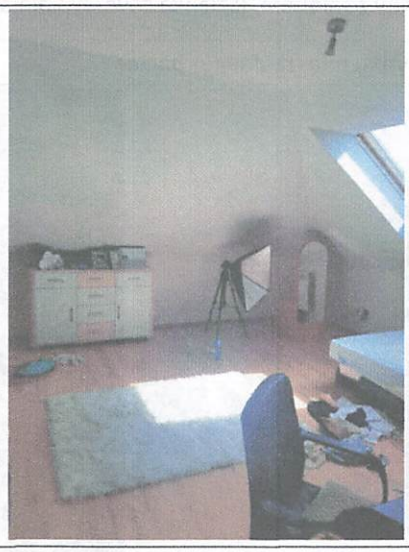
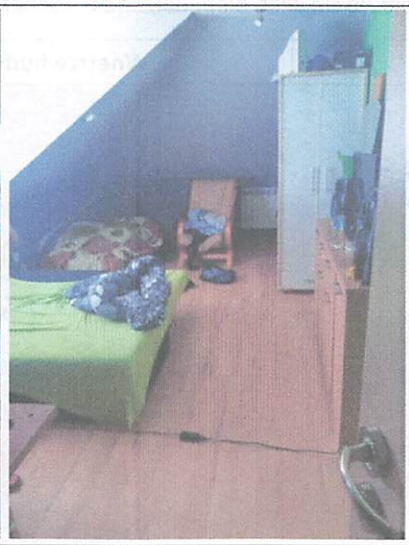
Wnętrze budynku mieszkalnego- parter



Na poddaszu znajdują się: hal, cztery sypialnie / pokoje.

Wnętrze budynku mieszkalnego- poddasze



Budynek garażu z gotowych elementów prefabrykowanych, dach kryty blachodachówką, zamontowane dwie pary wrót garażowych.
Brak informacji na temat zgłoszenia budowy budynku garażowego.
Zgodnie z kartoteką budynków budowa budynku mieszkalnego została zakończona w 2012 roku.
Powierzchnia zabudowy wynosi 49,83 m^2.

Stan techniczny i stopień zużycia

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako zadawalający.
Stopień zużycia technicznego budynku (dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej:

$$Sz = \frac{t*(t+T)}{2T^2} * 100\ \%$$

gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku,
- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 100 ÷ 130 lat.

Sz = ok. 4%

6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Na datę wyceny dla gminy Koluszki obrębu Żakowice brak jest uchwalonego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z załącznikiem do Uchwały Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017r. dotyczącej Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koluszki, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym na rysunku SUiKZP - MNL tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej i usług.

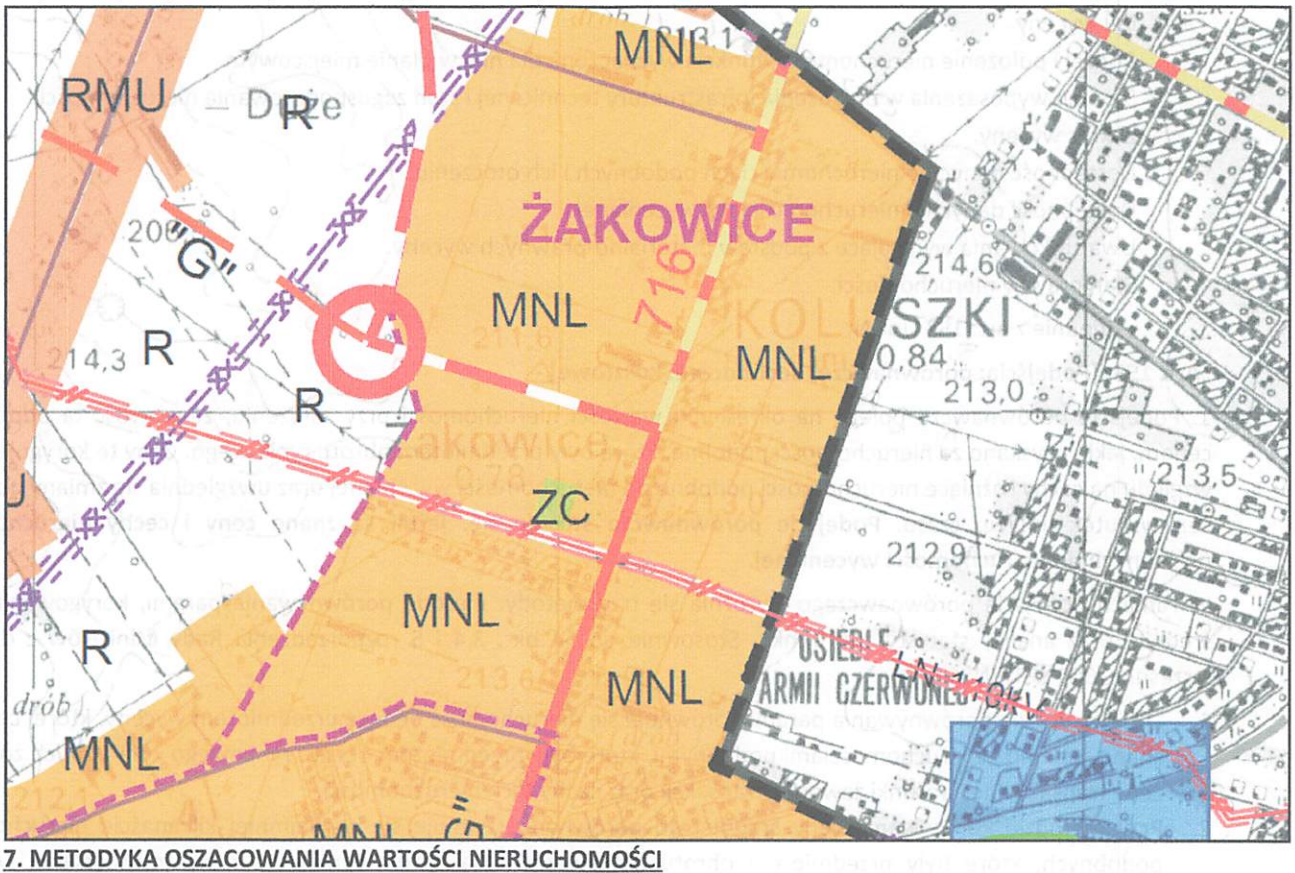
MNL - Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa (głównie zachowanie istniejącej zabudowy), usługi agroturystyczne z towarzyszącymi obiektami,
- zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura),
- zabudowa rekreacji indywidualnej (tzw. zabudowa letniskowa).

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Mapa nr 8. Fragment części graficznej SUiKZP



7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości, której definicja stosowanie do art. 151.1 UoGN brzmi:

„**Art. 151. 1.** 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."

Stosownie do art. 154.1 oraz 152.2 UoGN:

„**Art.154.1.** 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."

„**Art. 152.2.** Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich."

Art. 152.3. Przy zastosowaniu <u>podejścia porównawczego</u> lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

<u>7.2 Sposób wyceny</u>

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym. jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości. Zgodnie z Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla optymalnego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny.
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym.
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości.
- Zakres wyceny.
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu.
- Dostępność danych o nieruchomościach wycenianej.
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny.
- Stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 UoGN:

„Art. 153. [Podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe]

1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. **Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.**

W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się trzy metody: metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku. Stosownie do §4 pkt. 3,4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. RWNSOS:

1. „Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.
2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

3. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych."

W przypadku niniejszej wyceny, poszukiwano nieruchomości podobnych dla nieruchomości wycenianej według jej stanu na datę sporządzenia wyceny.

Nieruchomość podobna, stosownie do art. 4 punkt 16 UoGN, to „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".

Procedura zastosowania metody porównywania parami przedstawiona jest w punkcie 4 PKZW Noty Interpretacyjnej – Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości:

1. „4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. 4.2.6. 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.
7. 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 4.2.8. 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.
9. 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. 4.2.10. 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.
11. 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)."

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI[1], procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (Csr) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (Cmin) i ceny maksymalnej (Cmax).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (Cmin) i nieruchomości o cenie maksymalnej (Cmax), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [Cmin/Csr] i górnej granicy [Cmax/Csr] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

[1] Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [Cmin , Cmax]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współ-czynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:
u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Dane gminy

Gmina wiejska Koluszki ma charakter rolniczy, który stopniowo ustępuje terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenom rekreacji indywidualnej. Towarzyszą im pojedyncze obiekty usługowe oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Miejscowości, w których wykształciły się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej o rozbudowanym układzie komunikacyjnym i charakterze miejskim to: Gałków Mały, Żakowice, Różyca i Kaletnik oraz częściowo Borowa, Zielona Góra i Gałków Duży. W pozostałych miejscowościach utrzymuje się układ zabudowy w pasmach przyulicznych oraz zabudowa ekstensywna. Rozproszenie zabudowy na terenach rolnych jest nieznaczne. We wschodniej części Gminy zabudowa zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa łódzkiego w czerwcu2020 r. (https://lodz.stat.gov.pl/opracowania-biezace/komunikaty-i-biuletyny/)

Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2020 r. było o 4,6% niższe niż w tym samym miesiącu 2019 r., a w okresie styczeń-czerwiec odnotowano spadek przeciętnego zatrudnienia o 2,0%. Stopa bezrobocia rejestrowanego ukształtowała się na poziomie 6,1%, tj. o 0,1 p. proc. wyższym niż przed miesiącem i o 0,5 p. proc. wyższym w porównaniu z czerwcem 2019 r.

Wzrost przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw w czerwcu 2020 r., w ujęciu rocznym, wyniósł 4,9%. W okresie sześciu miesięcy br., w porównaniu z analogicznym okresem 2019 r., wynagrodzenia wzrosły o 6,1%.

Na rynku rolnym w czerwcu 2020 r. przeciętne ceny skupu żyta, ziemniaków, żywca drobiowego i wieprzowego oraz mleka były niższe niż przed rokiem. Wyższa natomiast były cena skupu pszenicy oraz bydła. Z uwagi na panującą epidemię koronawirusa SARS-CoV-2 w czerwcu 2020 r. nie prowadzono notowań cen produktów rolnych na targowiskach.

Wartość produkcji sprzedanej przemysłu w czerwcu 2020 r. była o 4,8% (w cenach stałych) wyższa niż przed rokiem. W okresie styczeń-czerwiec br., w stosunku do analogicznego okresu 2019 r., odnotowano jej spadek o 2,6%.

Wartość produkcji sprzedanej budownictwa w czerwcu 2020 r. była (w cenach bieżących) o 2,2% wyższa niż przed rokiem. W okresie sześciu miesięcy br. produkcja sprzedana budownictwa była o 20,6% wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Produkcja budowlano-montażowa w czerwcu 2020 r. była wyższa zarówno w ujęciu rocznym – o 18,5% (w cenach bieżących), jak i w porównaniu z okresem styczeń-czerwiec 2019 r. – o 22,4%.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w czerwcu br. była większa o 11,3% niż rok wcześniej, a od początku roku przekazano o 7,6% mieszkań więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Wartość sprzedaży detalicznej w czerwcu 2020 r., w ujęciu rocznym, wzrosła (w cenach bieżących) o 3,9%, a w stosunku do wartości notowanej w poprzednim miesiącu odnotowano wzrost o 1,7%. Wartość sprzedaży hurtowej w jednostkach handlowych była o 3,4% niższa w stosunku do czerwca 2019 r., ale o 13,7% wyższa w odniesieniu do poprzedniego miesiąca.

Na koniec czerwca 2020 r. w rejestrze REGON zarejestrowanych było 256,7 tys. podmiotów gospodarki narodowej, w tym 192,1 tys. osób fizycznych. W czerwcu do rejestru wpisano 1772 nowych podmiotów, natomiast 733 zostało

wykreślonych. Na koniec czerwca br. 27,6 tys. zarejestrowanych podmiotów miało zawieszoną działalność gospodarczą.
W lipcu 2020 r. przedsiębiorcy we wszystkich badanych obszarach oceniają koniunkturę mniej pesymistycznie niż w czerwcu br. Największy wzrost ocen w tym zakresie odnotowano w sekcji transport i gospodarka magazynowa, natomiast najmniej niekorzystne oceny sygnalizują firmy z sekcji zakwaterowanie i gastronomia.

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Rynek nieruchomości zabudowanych

Jako pierwsze na pandemię na rynku nieruchomości zareagowały ceny mieszkań. Średni koszt zakupu lokalu praktycznie stanął w miejscu co również odzwierciedlił rynek domów jednorodzinnych. Wiązało się to przede wszystkim z faktem, że w sytuacji pandemii wiele osób odłożyło zakup mieszkania na później. Nagłe obniżenie popytu sprawiło, że sprzedający zrezygnowali z podnoszenia cen. Trzeba jednak zauważyć, że nawet w miastach, które odnotowały spadki, ceny nieruchomości wciąż są wyższe niż przed pandemią. Można więc mówić co najwyżej o stabilizacji cen na poziomie z kwietnia 2020 r. Taka sytuacja nie powinna dziwić, ponieważ rynek nieruchomości zawsze dość powoli reaguje na zawirowania. Dopiero czas pokaże, czy pandemia wywoła bardziej dalekosiężne skutki. Jeśli ceny lokali mieszkalnych oraz domów spadną, będzie to niewątpliwie miało związek m.in. z zaostrzeniem polityki kredytowej przez banki. Dziś wiele z nich wymaga wyższej zdolności kredytowej niż przed pandemią i wyższego wkładu własnego, a także rzadziej pożycza pieniądze osobom o niższych czy mniej stabilnych dochodach. Jak pokazują dane Biura Informacji Kredytowej, w kwietniu 2020 r. liczba udzielonych kredytów hipotecznych spadła o 23 proc. w porównaniu z ubiegłym rokiem. Utrudniony dostęp do kredytu z pewnością skłoni wiele osób do rezygnacji z zakupu miejsca do zamieszkania. Jeśli skala tego zjawiska będzie znaczna, spadek popytu na lokale, domy może spowodować, że sprzedający obniżą ceny. Na razie jednak sytuacja zmienia się zbyt dynamicznie, żeby można było przewidzieć, jak dokładnie zachowa się rynek. Nawet jeśli doczekamy się spadku cen, to obecnie sytuacja na rynku nieruchomości raczej nie zachwyca kupujących. Choć bowiem ceny wyhamowały, to zatrzymały się na wysokim poziomie. Jak wynika z danych opublikowanych przez Narodowy Bank Polski, we wszystkich dużych miastach kraju w I kwartale 2020 r. było drożej niż w 2019 r. np. zarówno nowe, jak i używane lokale podrożały w skali roku o 2–20 proc.

Segment rynku:

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonych na terenie gminy Koluszki.

Wszystkie nieruchomości objęte analizą były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich dwóch lat. Dane o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych udostępnionych przez ODiG.

Na terenie gminy Koluszki odnotowano klika transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Jednakże z uwagi na rok budowy (zabudowania nowe lub powstałe na przełomie ostatnich 10 lat) lub rodzaj rynku - rynek pierwotny - budynki w stanie surowym zamkniętym nie wszystkie one spełniały kryterium porównywalności w stosunku do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Okres badania cen: analizowano transakcje zawarte od lipca 2018 roku.

Nie przy wszystkich transakcjach dysponowano pełnymi danymi przydatnymi w procesie wyceny (głównie brak powierzchni). Oznacza to, że analizowany rynek jest płynny a tylko dane z aktów notarialnych są dla procesu wyceny niepełne. Do dalszej analizy wybrano więc 7 transakcji dokonanych w ostatnich miesiącach, nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, o których stanie dysponowano najpełniejszą wiedzą.

Okres badania cen transakcyjnych:

Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.

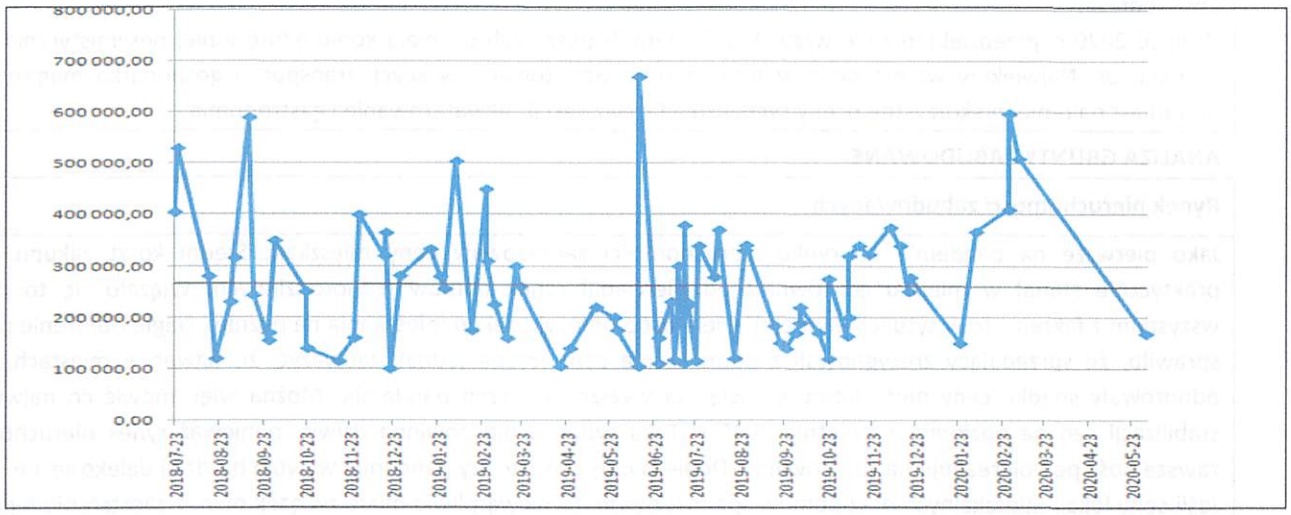
Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:

Stwierdzono, że ceny w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu użytkowego i funkcjonalnego, zagospodarowania nieruchomości, powierzchni zabudowań i wielkości działki, wahają się od 400 000 zł - 600 000 zł.

Trendy zmian cen na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W zebranym zbiorze, transakcja najstarsza pochodzi z lipca 2018 roku. Analizowane transakcje mieszczą w zakresie 24 m-cy poprzedzających datę wyceny. Na podstawie zebranych danych utworzono funkcję liniową trendu zmiany cen. W

oparciu o zastosowanie funkcji regresji liniowej ustalono wzrost cen na poziome 1,86 %.



Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 2, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 2. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów.

Lokalizacja, otoczenie	
Bardzo dobre	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od ośrodka miejskiego. Dogodny, szybki dojazd do centrum miasta. Dostęp do zaplecza handlowo - usługowego, blisko przystanek. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców, szybko rotująca. W bliskim sąsiedztwie tereny zielone, leśne. Okolica spokojna, poczucie bezpieczeństwa. Główne ciągi komunikacyjne w oddali. W bezpośrednim sąsiedztwie nowa zabudowa mieszkaniowa, głównie rezydencjonalna.
Dobre	Do trzech z cech ze stanu „bdb" powyżej, niespełnione.
Powierzchnia działki – cecha ciągła (im większa powierzchnia gruntu tym wyższa cena)	
Górny zakres przedziału	1158 m^2
Dolny zakres przedziału	727 m^2
PUM	
Bardzo dobra	Powyżej 170 m^2
Dobra	135 m^2 - 170 m^2
Średnia	100 m^2 - 135 m^2
Stan techniczno - użytkowy	
Bardzo dobry	Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy murowano-stalowe, furtka, brama automatycznie suwana, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd w stanie dobrym. Zagospodarowany teren zielony wokół budynku liczne szczególne nasadzenia ozdobne, rozprowadzona instalacja nawadniająca teren, rozprowadzone instalacja oświetleniowa. Różnorodność występującej zabudowy. Dogodna dostępność miejsc postojowych. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Stan techniczno użytkowy budynku dobry. Budynek o konstrukcji murowanej. Budynek wolnostojący wybudowany i wykończony po 2010 r.. Wszystkie media doprowadzone do budynku. Dom spełniający standardy cieplne. Budynek ocieplony i otynkowany - stan elewacji dobry. W budynku stolarka okienna PCV. W budynku dodatkowe instalacje tj. klimatyzacja, ogrzewanie podłogowe, monitoring posesji. Budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

	Materiały wykończeniowe dobrej jakości. Nieruchomość nie wymagająca poniesienia nakładów.
Dobry	Od dwóch do pięciu cech ze stanu „db" powyżej, niespełnione.
Dostateczny	Od sześciu cech ze stanu „bdb" powyżej, niespełnione.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

Tabela 3: Ceny transakcyjne gruntów zabudowanych.

Lp	Data transakcji	Gmina	Obręb	Ulica	Pow. działki(ek) [m^2]	Cena nieruchomości [zł]	Skoryg. Cena nieruchomości [zł]
1.	2018-11-29	Koluszki	Żakowice	Pogodna	738	400 000	407 135
2.	2018-07-23	Koluszki	Żakowice	Wycieczkowa	727	405 000	412 522
3.	2020-02-27	Koluszki	Żakowice	Ogrodnicza	998	410 000	413 277
4.	2019-02-05	Koluszki	Borowo	Główna	975	505 000	513 826
5.	2018-07-25	Koluszki	Gałków Duży	Jesienna	900	530 000	539 658
6.	2018-09-13	Koluszki	Borowo	Zosi	852	590 000	600 681
7.	2020-02-27	Koluszki	Różyca	Spokojna	1 158	598 000	602 780
		MIN			**727**	**400 000**	**407 135**
		MAX			**1 158**	**598 000**	**602 780**
		ŚREDNIA			**907**	**491 143**	**498 554**
		MEDIANA			**900**	**505 000**	**513 826**
		DELTA					**195 645**

Opis transakcji wziętych do porównania:

Transakcja nr 2 w tabeli 3 - nieruchomości gruntowa zabudowana położona w gminie Koluszki w obrębie Żakowice przy ul. Wycieczkowej.

Lokalizacja, otoczenie - dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. W bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w niedalekiej odległości las oraz tereny niezagospodarowane.
Powierzchnia działki: 727 m^2
Powierzchnia zabudowań: ok 117,67 m^2
Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy murowano-stalowe, komunikacja wewnętrzna. Zagospodarowany teren zielony wokół budynku liczne nasadzenia ozdobne, rozprowadzone instalacja oświetleniowa. Różnorodność występującej zabudowy. Dogodna dostępność miejsc postojowych. Dojazd drogą gruntową, dostęp do mediów z sieci miejskiej - woda, ee,. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Stan techniczno użytkowy budynku dobry. Budynek o konstrukcji murowanej - wybudowany w 2010 r. Dom spełniający standardy cieplne. Budynek ocieplony i otynkowany - stan elewacji dobry. W budynku stolarka okienna PCV. Budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

Transakcja nr 3 w tabeli 3- prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Koluszki w obrębie Żakowice przy ul. Ogrodniczej.

Lokalizacja, otoczenie - dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. W bezpośrednim otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - nowa jak i starsza. Dobry dostęp do zaplecza handlowego.
Powierzchnia działki: 998 m^2
Powierzchnia zabudowy: 186,47m^2
Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy stalowe, siatka druciana, komunikacja wewnętrzna. Zagospodarowany teren zielony wokół budynku pojedyncze nasadzenia ozdobne. Różnorodność występującej zabudowy. Dogodna dostępność miejsc postojowych. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do mediów z sieci miejskiej - woda, ee, kanalizacja, gaz. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Stan techniczno użytkowy budynku dostateczny. Budynek o konstrukcji murowanej - wybudowany w latach 90-tych. Dom

spełniający standardy cieplne. Budynek ocieplony i otynkowany - stan elewacji dobry. W budynku stolarka okienna PCV. Budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

Transakcja nr 5 w tabeli 3 - nieruchomości gruntowa zabudowana położona w gminie Koluszki w obrębie Gałków Duży przy ul. Spokojnej.

Lokalizacja, otoczenie - dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. W bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w niedalekiej odległości tereny zielone.
Powierzchnia działki: 900 m^2
Powierzchnia zabudowań: ok 150,00 m^2
Teren działki z zabudowaniami częściowo zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy murowano-stalowe, komunikacja wewnętrzna. Dogodna dostępność miejsc postojowych. Dojazd drogą gruntową, dostęp do mediów z sieci miejskiej - woda, ee,. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Stan techniczno użytkowy budynku bardzo dobry. Budynek o konstrukcji murowanej - wybudowany w 2015 r. Dom spełniający standardy cieplne. Budynek ocieplony i otynkowany - stan elewacji bardzo dobry. W budynku stolarka okienna PCV. Budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

Transakcja nr 7 w tabeli 3 - nieruchomości gruntowa zabudowana położona w gminie Koluszki w obrębie Różyca przy ul. Jesiennej.

Lokalizacja, otoczenie - dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. W bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rezydencjonalna, w niedalekiej odległości las.
Powierzchnia działki: 1158 m^2
Powierzchnia zabudowań: ok 137,90 m^2
Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy murowano-stalowe, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd kostką brukową. Teren zielony wokół budynku urządzony, liczne nasadzenia ozdobne. Dogodna dostępność miejsc postojowych. Dostęp do mediów z sieci miejskiej - wod-kan, ee. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Stan techniczno użytkowy budynku bardzo dobry. Budynek o konstrukcji murowanej - wybudowany w 2016 r. Dom spełniający standardy cieplne. Budynek ocieplony i otynkowany - stan elewacji bardzo dobry. W budynku stolarka okienna PCV. Budynek o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej.

Analiza grunty niezabudowane rynek lokalny o przeznaczeniu MNL

Dokonano analizy gruntów o przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w bryle budynku , MNL w najbliższej okolicy wycenianej nieruchomości - w gminie Koluszki w obrębie Żakowice. Na lokalnym rynku odnotowano kilka transakcji kupna sprzedaży gruntów o tożsamym przeznaczeniu.

Tabela nr 4. Transakcje gruntami niezabudowanymi w obrębie Gałków Duży o przeznaczeniu SUiKZP - MNL

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow. działki(ek) [m^2]	Cena 1 [m^2/zł]	Skoryg. Cena 1 [m^2/zł]
1.	2019-01-24	Żakowice	1 274	51,02	54,08
2.	2019-07-09	Żakowice	776	54,13	56,84
3.	2019-02-13	Żakowice	887	71,03	75,29
4.	2019-10-24	Żakowice	699	88,70	92,25
5.	2019-07-22	Żakowice	1 200	89,47	93,94
6.	2020-03-10	Żakowice	1 600	100,00	100,00
7.	2019-08-19	Żakowice	1 100	100,00	104,00
8.	2019-09-05	Żakowice	1 100	100,00	104,00
9.	2019-04-08	Żakowice	1 000	100,00	105,00
10.	2019-04-08	Żakowice	1 304	100,00	105,00
11.	2019-07-26	Żakowice	1 100	100,00	105,00
12.	2019-12-06	Żakowice	954	104,82	107,96
		MIN	**699**	**51,02**	**54,08**

MAX	1 600	104,82	107,96
ŚREDNIA	1 083	88,26	91,95
MEDIANA	1 100	100,00	102,00

Opis transakcji o cenie minimalnej i maksymalnej:

Transakcja nr 1 w tabeli 4 - prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w gminie Koluszki w obrębie Żakowice przy ul. Kwiatowej (nieruchomość położona w niedalekiej odległości od przedmiotu wyceny). Lokalizacja, otoczenie - bardzo dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. Dogodny dojazd. Łatwy i szybki dojazd do centrum gminy. W bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezagospodarowane. W ulicy wszystkie media z sieci. Dojazd drogą asfaltową. Powierzchnia działki: 0,1274 ha. Kształt działki regularny, porośnięty licznymi samosiejkami drzew i krzewów, wymagający uporządkowania.

Transakcja nr 12 w tabeli 4 - prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w gminie Koluszki w obrębie Żakowice przy ul. Wycieczkowej. Lokalizacja, otoczenie - bardzo dobre - Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Dobrze skomunikowana. Dogodny dojazd. Łatwy i szybki dojazd do centrum gminy. W bezpośrednim otoczeniu nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zielone. W ulicy woda i energia elektryczna. Dojazd drogą gruntową. Powierzchnia działki: 0,0954 ha. Kształt działki regularny, płaski, uporządkowany.

Segment rynku:

Nieruchomości gruntowe niezabudowane - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w bryle budynku.

Wybrany obszar geograficzny:

Analizą objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Koluszki w tym obręb Żakowice.

Okres badania cen transakcyjnych:

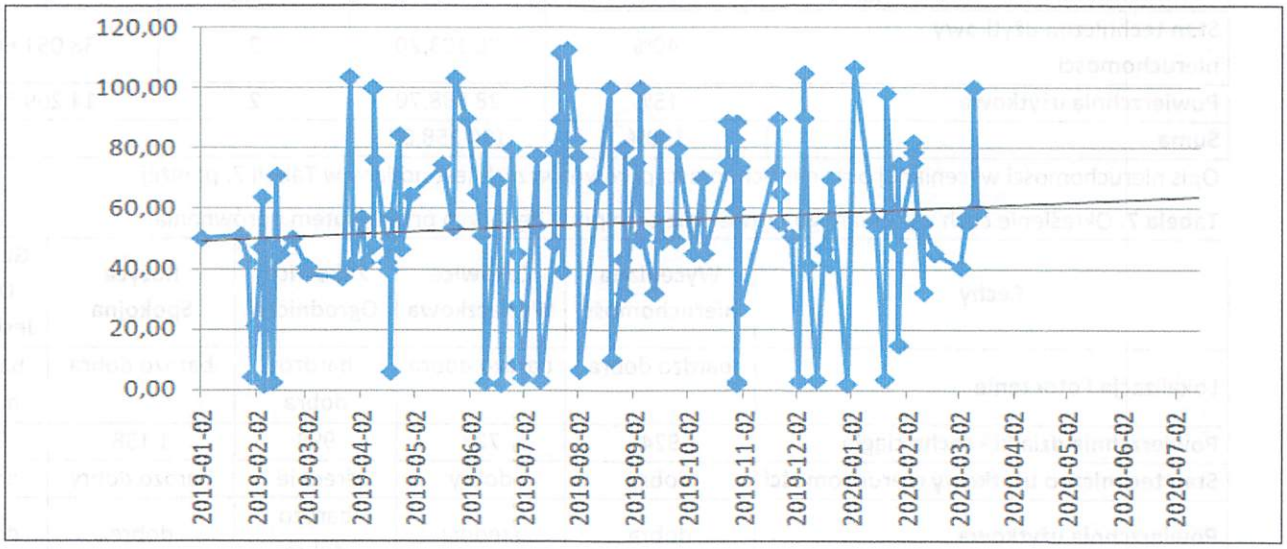
Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 20 miesiące od daty wyceny tj. od stycznia 2019 r.

Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:

Stwierdzono, że ceny w zależności od warunków użytkowych i wielkości działki, wahają się od ok 54 zł do ok 107 zł.

Trendy zmian cen na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi

W zebranym zbiorze, transakcja najstarsza pochodzi ze stycznia 2019 roku. Analizowane transakcje mieszczą w zakresie 24 m-cy poprzedzających datę wyceny. Na podstawie zebranych danych utworzono funkcję liniową trendu zmiany cen. W oparciu o zastosowanie funkcji regresji liniowej ustalono wzrost cen w całym badanym okresie o 6,19%.



Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. W Tabeli 5, poniżej są opisane cechy różnicujące

nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 5. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanych .

Warunki użytkowe nieruchomości	
Bardzo dobre	Teren działki uporządkowany, plaski. Kształt działki regularny. Wydana decyzja o warunkach zabudowy. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych.
Dobre	Do trzech z cech wymienionych przy stanie cechy „bdb" są niespełnione.
Powierzchnia działki – cecha ciągła	
Górny zakres przedziału	699m^2
Dolny zakres przedziału	1600 m^2

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 3 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min [zł]	407 000,00
Cena max [zł]	602 780,00
Δ C = Cena max [zł] - Cena min [zł]	195 645,00
Średnia [zł]	526 503,00

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 6. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	**Udział cechy w ΔC (wagi)**	**Poprawki**		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	**Liczba przedziałów poprawki**	**Skok poprawki [zł.]**
Lokalizacja i otoczenie	35%	66 590,30	1	66 590,30
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	19 025,80	c. ciągła	-
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	40%	76 103,20	2	38 051,60
Powierzchnia użytkowa	15%	28 538,70	2	14 269,35
Suma	**100%**	190 258,00		

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych jest podany w Tabeli 7, poniżej.

Tabela 7. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem porównania.

Cechy	**Wyceniana nieruchomość**	**Żakowice Wycieczkowa**	**Żakowice Ogrodnicza**	**Różyca Spokojna**	**Gałków Duży Jesienna**
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Powierzchnia działki - cecha ciągła	924	727	998	1 158	900
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	dobry	dobry	średnie	bardzo dobry	dobry
Powierzchnia użytkowa	dobra	średnia	bardzo dobra	dobre	dobra

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 8.

Tabela 8. Określenie średniej ceny transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Żakowice Wycieczkowa	Żakowice Ogrodnicza	Różyca Spokojna	Gałków Duży Jesienna
Lokalizacja i otoczenie	35%	66 590,30	33 295,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	19 025,80	-	8 695,58	-3 266,36	-10 328,76	1 059,36
Stan techniczno użytkowy nieruchomości	40%	76 103,20	38 051,60	0,00	38 051,60	-38 051,60	0,00
Powierzchnia użytkowa	15%	28 538,70	14 269,35	14 269,35	-14 269,35	0,00	0,00
Suma	**100%**	**190 258,00**		22 964,93	20 515,89	-48 380,36	1059,36
Cena łączna transakcyjna (zł)				**412 522,00**	**413 277,00**	**602 780,00**	**539 658,00**
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				**435 486,93**	**433 792,89**	**554 399,64**	**540 717,36**
Wartość wycenianego prawa własności nieruchomości (zł)				**491 099,21**			

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w gminie Koluszki, w obrębie Żakowice przy ul. Wiśniowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3, ustalona wg stanu i cen z dnia 14 lipca 2020 roku, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

491 100 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z treścią art. 948 § 2 kpc należy ustalić: wartość gruntów (WG), obiektów budowlanych (WB), przynależności i pożytków. Art.948.§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 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 nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.1.

Oszacowanie wartości składnika gruntowego nieruchomości (WG).

Na składnik gruntowy przedmiotowej nieruchomości składają się działki gruntu nr 106/10, 107/10 o łącznej powierzchni 0,0924. Wartość rynkową niezabudowanego składnika gruntowego nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 9. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy w Δ C (waga cechy) [%]	Zakresy współczynników korygujących	
		U_i min	U_i max
Powierzchnia gruntu	40,00%	0,2352	0,4696
Warunki użytkowe	60,00%	0,3529	0,7045
RAZEM	100,00%	0,5881	1,1741

Cechy rynkowe	Stan danej cechy		
Powierzchnia gruntu	**Dolna granica przedziału**	**Górna granica przedziału**	
	0,2352	0,4696	
Warunki użytkowe	**Średnie**	**Dobry**	**Bardzo dobre**
	0,3529	0,5287	0,7045

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 11.

Tabela 11. Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa oraz oszacowanie wartości 1 m^2 powierzchni gruntu według stanu i cen na datę 14 lipca 2020 r.

Wyceniana nieruchomość	**Poziom cechy**	
Powierzchnia gruntu	924,00	0,4111
Warunki użytkowe	Bardzo dobre	0,7045
RAZEM		1,1156
Wartość 1 m^2 [zł]		102,58
Powierzchnia [m^2]		924,00
Wartość nieruchomości gruntowej [zł]		**94 783,92**

Tabela 12: Wartość poszczególnych grup środków trwałych wg art. 948 k.p.c. §2 k.p.c.

Rodzaj budowli i urządzeń	**Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]**	**Udział poszczególnych elementów w łącznej wart.naniesień**
Zabudowania	360 250,60	73,4%
Budowle, elementy małej architektury i pozostałe	23 778,92	4,8%
Nasadzenia ozdobne	1 188,95	0,2%
SUMA NANIESIENIA	396 315,29	80,7%
WARTOŚĆ GRUNTU	94 783,92	100,0%
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	491 099,21	100,0%

Przynależności.

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, Art.51.§1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru. Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności). Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski: Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

Pożytki.

Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej płody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych. Art.54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wnioski: Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem nieruchomości. Szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie jest przedmiotem najmu.

11. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównywalnymi zostały skorygowane w oparciu o cechy korygujące, których stopień oddziaływania określono na podstawie analizy rynku.
2. Analizą objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Koluszki.
3. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości położonej w gminie Koluszki, w obrębie Żakowice przy ul. Wiśniowej 1, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00031831/3, ustalona wg stanu i cen z dnia 14 lipca 2020 roku, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

491 100 zł

słownie: czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

4. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość rynkowa odpowiada uwarunkowaniom rynku.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy wykonano w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach – wydano zleceniodawcy egz. 1 - 5, natomiast egz. 6 został u autora celem archiwizacji.
2. Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
3. Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu , w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
6. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o podatki i opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskanym w drodze obliczeń.
8. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).
9. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 14 lipca 2020 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładam, że wszystkie udzielone informacje w trakcie wywiadu środowiskowego są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przede mną żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
11. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.

12. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
13. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i o posiadanym obowiązkowym ubezpieczeniu (polisa w załączeniu).
14. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych Zleceniodawcy dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
15. Operat zawiera 28 (słownie: dwadzieścia osiem) ponumerowanych stron oraz załączniki.

13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Wypis z rejestru gruntów;
2. Wypis z kartoteki budynków;
3. Mapa ewidencyjna;
4. Pismo dotyczące podstawy wymiaru podatku od nieruchomości;
5. Kopia pisma informującego o terminie oględzin strony postępowania wraz z potwierdzeniem odbioru;
6. Polisa OC;
7. Wydruk księgi wieczystej.

Podpis autora operatu

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RENATA KENDZIORSKA
94-053 ŁÓDŹ
UL. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 33 C M. 4
TEL. 510-277-170
(6051)
UPRAWNIENIA NR 7136

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. Sienkiewicza 3
90-113 Łódź

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **łódzki wschodni**
Jednostka ewidencyjna : **100607_5 Koluszki - obszar wiejski**
Obręb : **0026 ŻAKOWICE**

Nr kanc.

GiK.6621.454.2020

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-06-24

Jednostka rejestrowa : **G.214**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) KRZYSZTOF OLCZYK Rodzice:ANTONI,ZOFIA WIŚNIOWA 1; 95-040 ŻAKOWICE; Pesel: 75011216834 JOLANTA OLCZYK Rodzice:STANISŁAW,HELENA WIŚNIOWA 1; 95-040 ŻAKOWICE; Pesel: 75063015085	Własność	1/1 M

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
106/10	1	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	tereny mieszkaniowe	B	0.0441	0.0441	KW LD1B/ 00026998/3 KW LD1B/ 00031831/3
Id działki: **100607_5.0026.106/1** Wartość gruntów:							
107/10	1	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	tereny mieszkaniowe	B	0.0483	0.0483	AN 2582/2002 KW LD1B/ 00026998/3 KW LD1B/ 00031831/3
Id działki: **100607_5.0026.107/1** Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek : 0.0924 ha

Słownie : dziewięćset dwadzieścia cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-06-24

Sporządził : Ewelina Nowak

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 * 4 *

Z up. STAROSTY
Ewelina Nowak
Podinspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

2020-06-24 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. Sienkiewicza 3
90-954 Łódź

GiK.6621.454.1.2020

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **łódzki wschodni**
Jednostka ewidencyjna : **100607_5 Koluszki - obszar wiejski**
Obręb : **0026 ŻAKOWICE**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2020-06-24

Pozycja kartoteki budynków: **KB.214**

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.
106/10;1	106/10	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	1/0	1. 2010 2.	

Id budynku: **100607_5.0026.106/10.1_BUD**
Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214**
Wartość: ( )
Nr jednostki rejestru budynków:
Materiał : MUR
Stan użyt. bud.: Budynek oddany do użytkowania w całości
St. pewn. ust. daty bud.:
Rej. zabytków:
St. pewn. ust. daty przebud.:
Status budynku: Wybudowany
Zakres przebudowy:
Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Pow zabud. [m2]: 125.00
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 uzytk.:
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:

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.
107/10;1	107/10	ŻAKOWICE; WIŚNIOWA 1	1. Budynki transportu i łączności 2. 3.	1/0	1. 2012 2.	

Id budynku: **100607_5.0026.107/10.1_BUD** Nr jednostek rejestru gruntów: **G.214**

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]: 49.83 **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 uzytk.:**

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 : 2020-06-24

Sporządził : Ewelina Nowak

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

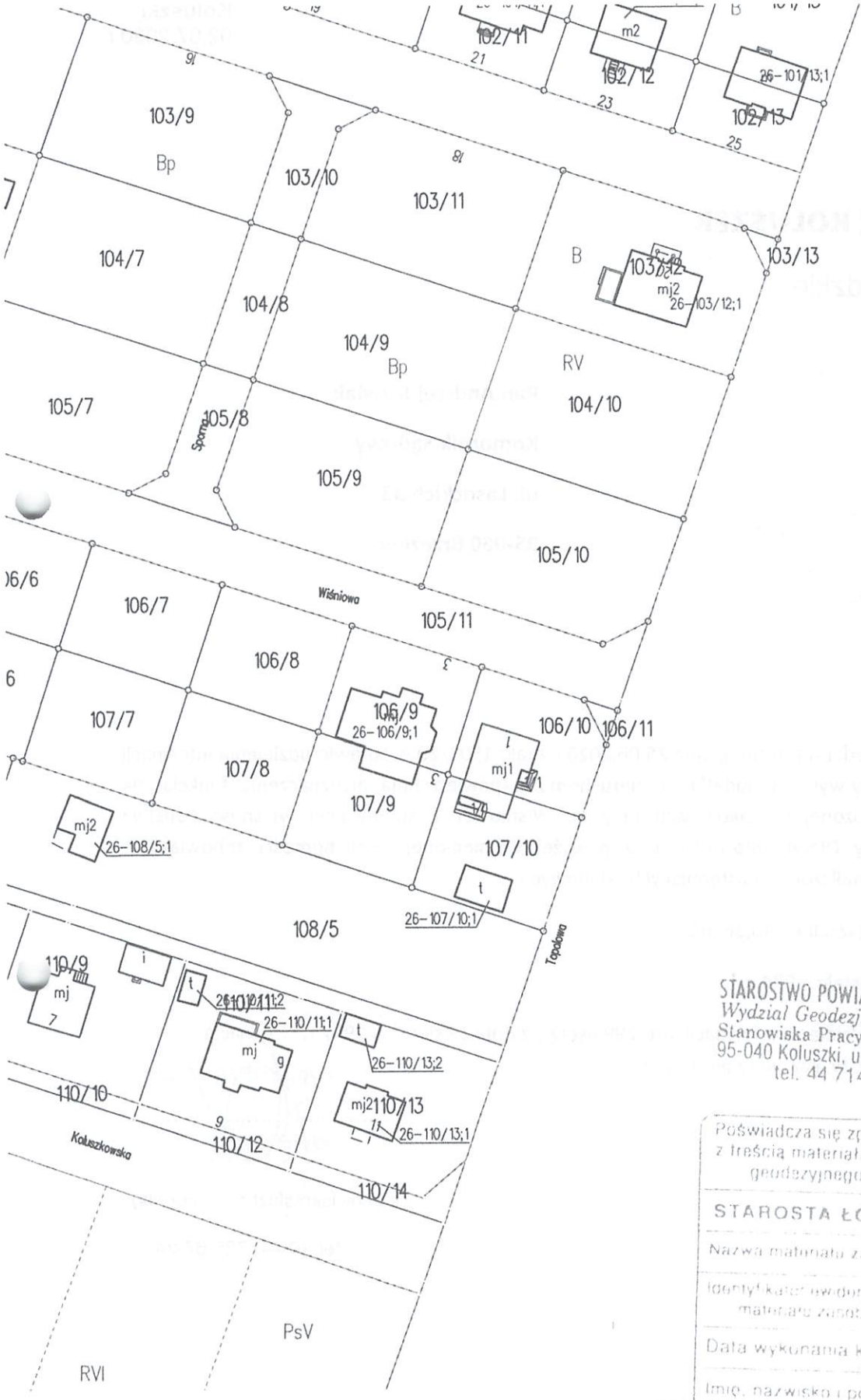
Ewelina Now
Podinspekt

2020-06-24 .....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 * 4 *



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

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

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI

Nazwa materiału zasobu	MAPA EGiB
Identyfikator dokumentacyjny materiału zasobu	GiK.K.6642.120.2020
Data wykonania kopii	24.06.2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Ewelina Nowak Podinspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Gmina Koluszki obr. Żakowice dz. 106/10, 107/10

WGiK – Stanowiska Pracy w Koluszkach

Wykonał: Ewelina Nowak

Koluszki, dnia 24.06.2020r.

Skala 1: 1000

KOLUSZKI
zawsze w centrum

Koluszki
02.07.2020 r.

BURMISTRZ KOLUSZEK

woj. łódzkie

KOMORNIK SĄDOWY
przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach
ANDRZEJ JÓŹWIAK
wpł 2020 -07- 13
podpis .....

FPN.3140.61.2020

Pan Andrzej Jóźwiak

Komornik Sądowy

ul. Lasockich 33

95-060 Brzeziny

DO US.

W odpowiedzi na pismo z dnia 25.06.2020 r znak: 1501/20 w sprawie udzielenia informacji dotyczącej podstawy wymiaru podatku od nieruchomości (powierzchnia, przeznaczenie, funkcja) dla nieruchomości położonej w Żakowicach przy ul. Wiśniowej 1 stanowiącej własność Państwa Krzysztofa i Joanny Olczyk informuję, iż z powyżej wymienionej nieruchomości zobowiązanie podatkowe zostało naliczone z następujących składowych:

1. budynki mieszkalne 140,36 m²,
2. grunty pozostałe – 924 m².

Podstawa prawna udzielenia informacji: art. 299 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. 2019, poz. 900 z późn. zm.).

z up. BURMISTRZA
.....
Małgorzata Jegiełło
INSPEKTOR
(stanowisko służbowe, podpis)

tel. (0-44) 725-67-24

Urząd Miejski w Koluszkach

ul. 11 Listopada 65
95-040 Koluszki
um@koluszki.pl
www.koluszki.pl

tel.: 44 725 67 00, 10
fax: 44 714 58 15
NIP- 728 - 24 - 71 - 753
REGON - 590648362

Łódź, 23.06.2020 r.

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Renata Kendziorska
ul. Ks. J. Popiełuszki 39C m 4
94-051 Łódź
tel. 510-277-720
e-mail: rkwycenalodz@gmail.com

Sz. P.
Jolanta Olczyk
95-040 Koluszki
Żakowice, ul. Wiśniowa 1

Sz. P.
Krzysztof Olczyk
95-040 Koluszki
Nowy Redzeń 55

Dotyczy: oględzin nieruchomości - sprawa KM 1501/20

Stosownie do zlecenia o sygn. akt. *KM 1501/20,* Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach pana Andrzeja Jóźwiak dotyczącego wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości położonej: 95-040 Koluszki, Żakowice ul. Wiśniowa 1 działki ewidencyjne o nr 106/10, 107/10 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1B/00031831/3, *proszę o udostępnienie nieruchomości w dniu 14 lipca 2020 r. (wtorek) o godz. 10.00 celem dokonania oględzin.*

Jednocześnie proszę o przygotowanie wszelkich dokumentów i dowodów, które miałyby wpływ na wartość szacowanego prawa pod rygorem ich pominięcia w toku opracowania operatu szacunkowego.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o stawiennictwo w wyznaczonym terminie i godzinie.

Z poważaniem

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
RENATA KENDZIORSKA
94-053 ŁÓDŹ
UL. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 39 C M. 4
TEL. 510-277-720
(6051)
UPRAWNIENIA NR 7136

Do wiadomości:
Raiffeisen Bank International AG
00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 78
którego reprezentuje pełnomocnik: Radca Prawny Karol Kopciuch
Kancelaria Prawna Lebek i Wspólnicy Sp. k.
50-125 Wrocław ul. Św. Mikołaja 7

Potwierdzam własnoręcznym podpisem

odbiór przesyłki / kwoty przekazu

30-06-2020

KOLUSZKI 300620

Datownik placówki oddawczej

Olczyk Jolanta

(data i podpis odbiorcy)

.....

.....

.....

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

PP S.A. nr 24

Poczta Polska

Potwierdzam własnoręcznym podpisem

odbiór przesyłki / kwoty przekazu

30-06-2020

KOLUSZKI 300620

Datownik placówki oddawczej

Olczyk Jolanta

(data i podpis odbiorcy)

.....

.....

.....

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

PP S.A. nr 24

Poczta Polska

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1027956037

1 **Okres ubezpieczenia: od 02.02.2020 r. do 01.02.2021 r.**

2 **Ubezpieczający: VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA**
Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 39c m. 4, 94-053 ŁÓDŹ
E-mail: RKWYCENALODZ@GMAIL.COM
Telefon: +48510277720
REGON: 369187722

3 **Ubezpieczony: VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA**
Adres siedziby: KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI 39c m. 4, 94-053 ŁÓDŹ
E-mail: RKWYCENALODZ@GMAIL.COM
Telefon: +48510277720
REGON: 369187722

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe
Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 **Składka łączna: 930,02 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	930,02
Termin płatności	12.02.2020

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
36 1240 6960 3014 0110 1911 2079
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1027956037

7 **Warunki ubezpieczenia**

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:
   1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Postanowienia dodatkowe**

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych

1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

9 **Oświadczenia**

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. ☑ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie.
4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.
5. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).
6. ☑ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.
7. ☑ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).
8. Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.
9. ☑ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.
10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☑ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa.

DSP/P/1027956037/4434/pc:100000252228500/BE20

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
   1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
   3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
   Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

10

Potwierdzam dane kontaktowe
VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA
E-mail: RKWYCENALODZ@GMAIL.COM
Telefon: +48510277[illegible]

VERITA
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Renata Kendziorska
94-053 Łódź, ul. Ks. J. Popieluszki 39C/4
NIP: 7272530112

Data zawarcia umowy: 29.01.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA
Ubezpieczający

VERITA
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Renata Kendziorska
94-053 Łódź, ul. Ks. J. Popieluszki 39C/4
NIP: 7272530112

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

JAR-TRANS
Joanna Stępniewska
95-050 Konstantynów Łódzki, ul. Klonowa 75 m.17
tel. 698[illegible] e-mail: biuro.jar-trans@wp.pl
NIP 947[illegible] REGON 100741029

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)

DSP/P/1027956037/4434/pc:100000252228500/BE20

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1B/00031831/3**, STAN Z DNIA 2020-08-18 15:49

prowadzonej przez SĄD [illegible]ONOWY W BRZEZINACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG [illegible]CZYSTYCH - LD1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

:homości		**1**	

Działki ewidencyjne

		106/10	
nazwa)		ŻAKOWICE	
ządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ŁÓDZKI WSCHODNI, KOLUSZKI, ŻAKOWICE
		DZIAŁKA NIEZABUDOWANA	
księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00023556 /	

		107/10	
nazwa)		ŻAKOWICE	
ządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ŁÓDZKI WSCHODNI, KOLUSZKI, ŻAKOWICE
		DZIAŁKA NIEZABUDOWANA	
księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00023556 /	

ości	**0,0926 HA**

Komentarz do migracji

nego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze	**1**

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

MAPA; 30, /00026727/
(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW.//00003541/02/, 2002-08-12 11:30:00, 2002-11-20 00:00:00, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1B/00031831/3**, STAN Z DNIA 2020-08-18 15:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEZINACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1B

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1B/00031831/3**, STAN Z DNIA 2020-08-18 15:52

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEZINACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*		**KRZYSZTOF OLCZYK**, ANTONI, ZOFIA			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*		**JOLANTA OLCZYK**, STANISŁAW, HELENA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 2582/2002, 2002-08-06, RUTKOWSKI, BRZEZINY; 2-3 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003541/02/, 2002-08-12 11:30:00, 2002-11-20 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1B/00031831/3**, STAN Z DNIA 2020-08-18 15:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEZINACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1B

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 Rodzaj wpisu		1 **OSTRZEŻENIE**	8
Treść wpisu Przedmiot wykonywania		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA, W SPRAWIE KM 1501/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SADOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH ANDRZEJA JÓŹWIAKA, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA - RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG**, WARSZAWA, 381633721	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	**WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI**, KM 1501/20, 2020-05-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH ANDRZEJ JÓŹWIAK; 117 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1B/00001714/20/001, 2020-05-15 09:39:00, 2020-06-12-09.26.29.776646, NIE, 115-116 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1B/00031831/3**, STAN Z DNIA 2020-08-18 15:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEZINACH, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2	3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta		**720000,00** (SIEDEMSET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU ORAZ ODSETKI I INNE KOSZTY OD UDZIELONEGO KREDYTU	
Termin zapłaty		2021-09-04	
Inne informacje		HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KAPITAŁU KREDYTU ORAZ ODSETEK I INNYCH KOSZTÓW OD UDZIELONEGO KREDYTU, NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU BANKU EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 4 CZERWCA 2009 R., K. 35.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba)*	Lp. 1.	**EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE**, WARSZAWA	

Lp. 2.		---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3	5, 6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta		**420 000,00** (CZTERYSTA DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 KREDYT, ODSETKI, PROWIZJA I INNE KOSZTY WYNIKAJĄCE Z KREDYTU	
Termin zapłaty		2023-08-31	
Inne informacje		HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI I INNYCH KOSZTÓW WYNIKAJĄCYCH Z KREDYTU NA RZECZ EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, PŁATNA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU TEGOŻ BANKU Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2009 R. (K-60).	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PODWYŻSZONO KWOTĘ HIPOTEKI ZE 180000,- ZŁ. DO KWOTY 420000,- ZŁ. Z MOCY ANEKSU Z DNIA 2 LUTEGO 2011R. DO UMOWY NR BL54574/2009	
	Lp. 2.	NA MOCY POROZUMIENIA NR MG1507600011 Z DNIA 17 MARCA 2015R. DO UMOWY NR BL54574/2009 Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2009R. ZMIENIONO TERMIN SPŁATY WIERZYTELNOŚCI; DOKONANO PONADTO ZMIANY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**, WARSZAWA, 01000085400000	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**OŚWIADCZENIE**, 2009-06-04, EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 35 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002814/09/, 2009-06-09 13:00:00, 2009-06-16 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**; 36 *(wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00002814/09/, 2009-06-09 13:00:00, 2009-06-16 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**OŚWIADCZENIE**, 2009-09-04, EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 60 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003807/09/, 2009-09-07 09:22:00, 2009-09-08 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
6	**OŚWIADCZENIE**, 2011-02-02, EFG EUROBANK ERGASIAS S.A. SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 80 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1B/00000426/11/001, 2011-02-08 13:17:39, 2011-03-22-12.13.41.045123, NIE, 76-79 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
7	**OŚWIADCZENIE BANKU**, 2015-03-17, RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 92 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1B/00000966/15/001, 2015-03-19 09:33:40, 2015-03-19-11.37.21.624857, NIE, 90-91 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót