

Zawartość opracowania:

- 1) Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Konstancynie Łódzkim przy ul. Działkowej Nr 29 KW LD1P/00041396/8 składający się z działek o Nr 29/1,29/4.
- 2) Operat szacunkowy nieruchomości położonej w Konstancynie Łódzkim przy ul. Działkowej Nr 29 A KW LD1P/00019382/4 składający się z działki o Nr 29/2.

3) Wnioski

Z uwagi na uregulowanie nieruchomości w dwóch księgach wieczystych oraz ich powiązanie funkcjonalne w zakresie doprowadzenia mediów i dostępie do drogi wewnętrznej oraz stan prawny dojazdu z działki o Nr 29/4 stanowiącej drogę wewnętrzną który jest nieuregulowany. **należy obie nieruchomości sprzedawać razem jako całość.**

Działka o Nr 29/3 znajdująca się za działką o Nr 29/2 (KW LD1P/00019383/1.) nie ma wpisu o służebności dojazdu z działki Nr 29/4.

4) Oszacowana wartość-zestawienie

lp.	Nr działki	KW	wartość w zł.	w tym grunt w zł.
1	29/1	LD1P/00041396/8	277 000	123 000
2	29/4		24 000	
Razem:			301 000	
3	29/2	LD1P/00019382/4	386 000	224 000
Razem			687 000	347 000
Koszt rozbiórek na dz.29/2			-44 000	
Wartość nieruchomości na działkach o Nr 29/1,29/4,29/2			643 000	



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

Postanowienie Sądu Rejonowego
dla Łodzi Śródmieścia XIV
Wydział Gospodarczy
sygn. akt
XIV GU333/19

kopia 2

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej
zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/1 i nieruchomości gruntowej
niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4

dz.29/1



dz.29/4



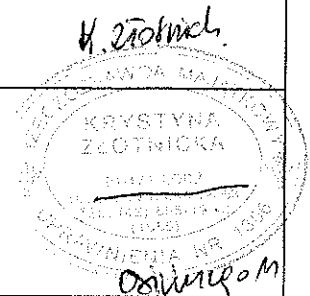
położonej w: **Konstantynowie Łódzkim**
adres: **przy ul. Działkowej Nr 29**

Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: **K-17**
- numery ewidencyjne działek: **29/1,29/4**
Numer księgi wieczystej: **KW LD1P/00041396/8**

w/g działu II KW

miejsce oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 10 listopada 2021 r.



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1 Podstawa formalna

3.2 Podstawy prawne:

3.3 Podstawy merytoryczne

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3 Metody i techniki szacowania

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej.

7.6 Wartość działki drogowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku praw

8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/1 i prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4			
1.1.2	położenie	Konstantynów Łódzki ul. Działkowa Nr 29, powiat pabianicki, woj. łódzkie.			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntów	nazwa obrębu	Nr ewid. działek	powierzchnia
		G-13	K-17	29/1. 29/4	0,0616ha 0,0236ha
1.1.4	Nr KW	KW LD1P/00041396/8			
1.1.5	własność	w/g działu II KW			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości w prawie własności położonej w Konstantynowie Łódzkim przy ul. Działkowej Nr 29 składającej się:

- prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/1
- prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4.

Działka drogową o Nr 29/4 stanowi drogę wewnętrzną prywatną do działek o Nr 29/2 i 29/3 ,

Określona wartość rynkowa do nieruchomości nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego w sprawie sygn. akt XIV GU333/19.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z września 2021r. na wykonanie opracowania .

3.2 Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2021.0.1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r.o ochronie danych osobowych (D.U.2021.0.741).
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSzZM)
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości .
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie w 11.X.2021r .w obecności właściciela :
- Dane z katastru nieruchomości
- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonane elektronicznie.
- Opinia o terenie dla miasta Konstantynowa Łódzkiego z systemu Sip
- Dostępna dokumentacja
- odpowiedz na pismo Urzędu Gminy w Konstantynowie Łódzkim
- dokumenty od zleciodawcy

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

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

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	10 listopada	2021r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	10 listopada	2021r
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	11 października	2021r.
4.4	data dokonania lustracji	11 października	2021r.

5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie tj. 11 października 2021r.

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

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

Stan zagospodarowania

Przedmiotem opracowania są:

- prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinnie zlokalizowanej na działce o Nr 29/1 położonej przy ulicy Działkowej Nr 29 w Konstancynie Łódzkim.
- prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4.

Stan prawny

Prawa własności uregulowano w jednej KW LD1P/00041396/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie z KW z 10-11-2021r. znajduje się poniżej i w opinii.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- woj. łódzkie, Konstancynów Łódzki
- ul. Działkowa 29
- działka 29/1
- Br grunty rolne zabudowane
- działka 29/4
- Dr drogi
- pow.0,00850 ha

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

- brak wpisów

Dział II -----własność

- własność Andrzej Zbigniew Seliga

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- ostrzeżenie o ogłoszeniu wobec właściciela nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą Andrzeja Seligi upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika.

Dział IV ----hipoteka

- komentarz do emigracji

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

Dane wg wypisu z rejestrów z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim

MAJĄTOWY POWIĄTOWY
W PABIANICACH
WYDZIAŁ
ARCHIWUM I REJESTRY
ODDZIAŁ ZAMIESZKOWY
KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
ul. Złota 1
51-100 Konstancyna Łódzka
nazwa organu wydającego dokument

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100801_1 KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
Obręb : 0017 K-17

Nr kancelaryjny AB 6621 690 2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia 13 10 2021

Jednostka rejestrowa : G.13

LP	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział		
1	ANDRZEJ ZBIGNIEW SELIGA Rodzice BRONISŁAW JADWIGA DZIAŁKOWA 29A, KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI	Własność		1/1		
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
29/1	KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI, DZIAŁKOWA 29	grunty rolne zabudowane	Br-RV1	0,0616	0,0616	LD1P/00041396/8
id działki: 100801_1.0017.29/1						
Budynek niestanowiacy odrębnego od gruntu przedmiotu własności						
id budynku: 100801_1.0017.29/1.1_BUD		Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00		Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00		
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne		Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00				
Liczba kondyg. nad/podz: 1 0/ 0,0						
Pow zabud. [m2]: 83,00						
Adres budynku: KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI, DZIAŁKOWA 29						
Ident. działek: 100801_1.0017.29/1						
29/4	PRZY DRODZE	drogi	dr	0,0236	0,0236	LD1P/00041396/8
id działki: 100801_1.0017.29/4						

Razem powierzchnia działek: 0,0852 ha

Słownie: osiemset pięćdziesiąt dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 13.10.2021

Sporządził: Michał Lewandowski

13.10.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Stan prawny ujawniony w jednej KW i jest niezgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie: powierzchni działek ,budynek nieujawniony .

Stan techniczno – użytkowy:

1) prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinie zlokalizowanej na działce o Nr 29/1 położonej przy ulicy Działkowej Nr 29 w Konstancynie Łódzkiej.

- Lokalizacja. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest bezpośrednio przy ulicy Działkowej ,poza centrum lecz w bliskości m. Łodzi.
- Elementy sąsiedztwa. W najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest zabudowa w przewadze jednorodzinna.
- W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są :Droga z Łodzi o Nr 710 i ul. Konstancynowska w Łodzi, tereny zabudowy jednorodzinnej i pojedynczej przemysłowo -usługowej oraz wolne działki pod zabudowę jednorodziną.
- Uzbrojenie terenu.
Ulica na tym odcinku ma nawierzchnię nieutwardzoną bez chodników i wyposażona jest w media miejskie w postaci: wody ,kanalizacji i gazu z przyłączem.
- Wjazd i wejście przez bramę i furtkę samodzielne z ulicy Działkowej (pismo UM w Konstancynie Łódzkiej).

miasto Konstancynów Łódzki

Położony jest w powiecie pabianickim ,w woj. łódzkiej na północny-zachód od miasta Łodzi w odległości ca 10km od centrum. Według danych, miasto liczy ca 18 000 mieszkańców i odnotowana stopa bezrobocia ca 5,8% .

Części składowe

-Zabudowę działki :stanowią:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, podpiwniczony w 1/2 bliźniaczy z werandą z lat ca 60 –tych XX wieku zlokalizowany przy granicy z działką o Nr 29/2.

- Dokumentacja budowy
W dniu wizji nie przedstawiono żadnej dokumentacji budowy, projektu, pozwolenia na budowę i odbioru.
- Architektura budynku: prosta typu klocek.
- Konstrukcja budynku: tradycyjna
ściany zewnętrzne z cegły i pustaka nieocieplone
strop wylewany
dach kopertowy z pokryciem papą
rynny i rury spustowe z blachy
schody wewnętrzne betonowe
stolarstwo okienne białe drewniane wieloletnie
drzwi wewnętrzne typowe wieloletnie
podłogi z desek
- Standard wykończenia :jak na załączonych zdjęciach
w kuchni brak urządzeń .
łazienka urządzenia wieloletnie
- Instalacje
instalacja elektryczna brak na mapie przyłącza
woda ze studni zlokalizowanej na działce o Nr 29/2
kanalizacja odprowadzona do szamba
ogrzewanie lokalne
- Sposób użytkowania: niezamieszkały do remontu
- Struktura pomieszczeń:
piwnica gospodarcza
parter mieszkalny 2 pokoje + kuchnia +łazienka + przedpokój
strych nieużytkowy
- Dane techniczne:
powierzchnia zabudowy (w/g ewidencji gruntów).pz 83 m²
powierzchnia pc 83 m²

Budynku w dniu wizji nie mierzono

- Stan techniczny - Określenie zużycia budynku
rozpoczęcie budowy ca lata 60 XX wieku
wiek budynku na 2021r .ca.55 lat .

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4
określenie zużycia budynku mieszkalnego.

określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:

$$Sz = \frac{t}{t+T} \times 100\% = \frac{55}{55+100} \times 100\% = 43\%$$

Stopień zużycia funkcjonalnego

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

,zastosowanie materiały, ściany z pustaka i architekturę budynku przyjęto na poz.50%

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

Ostatecznie przyjęto stopień zużycia na podstawie oględzin w wysokości 50% na 2021r.

Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej jako średni

bardzo dobry zużycie(0-15%),

dobry zużycie (16-30%),

średni zużycie (31-50%),

zadawalający zużycie(51-70%),

zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie określono: wg skali poniżej niskie

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu

2) budynek gospodarczy, parterowy, niepodpiwniczony zlokalizowany wzdłuż granicy z działką o Nr 29/4 i nieujawniony na mapie

- Dokumentacja budowy

W dniu wizji nie przedstawiono żadnej dokumentacji budowy, projektu, pozwolenia na budowę i odbioru.

- Architektura budynku: prosta

- Konstrukcja budynku: tradycyjna

ściany zewnętrzne z pustaka i gruzobetonu

dach drewniany z pokryciem papą

rynny i rury spustowe z blachy

stolarka okienna drewniana i metalowa

drzwi wewnętrzne typowe.

- Standard wykończenia :jak na załączonych zdjęciach

- Instalacje

brak

- Sposób użytkowania: komórki

- Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy (w/g ewidencji gruntów brak)

powierzchnia pz =pc :7,0x3,5=ca 24,5 m²

- Stan techniczny - Określenie zużycia budynku

rozpoczęcie budowy ca lata 70 XX wieku

zużycie 60%/na 2021r.

3) Budowle

- szambo 2 komorowe z lat 80 tych

- chodnik z betonu wylewanego z lat 80 tych

- ogrodzenie frontowe z siatki z bramą metalową i furtką z lat 70 tych

- studnia na działce sąsiedniej o Nr 29/2

- ogrodzenie boczne z siatki z lat 70 tych.

5) Zabudowana działka o Nr 29/1 o kształcie prostokąta i wymiarze od frontu ca 27,5m położona przy ulicy Działkowej 29.

Teren jest płaski urządzony i zagospodarowany ,od frontu z nasadzeniami drzew iglastych.

Działka jest nierozgródzona od strony działek o Nr 29/4,29/2.

Zgodnie z mapą zasadniczą budynek na działce o Nr 29/2 zachodzi na działkę o Nr 29/1.

II Prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4 Działka drogową o Nr 29/4 stanowi drogę wewnętrzną prywatną do działek o Nr 29/2 i 29/3 ,

Niezabudowana działka o Nr 29/4 o kształcie wydłużonego prostokąta i wymiarze od frontu ca 3,0m położona przy ulicy Działkowej 29.

Teren jest płaski nieutwardzony porośnięty dziko samosiejkami nieuporządkowany .

Działka jest nierozgródzona od strony działek o Nr 29/1,29/2.

Działka nie posiada wjazdu od ulicy Działkowej zagrodzona jest ogrodzeniem z siatki i nieużytkowana.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie na dzień lustracji

Dla powyższego terenu istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą planu miejscowego Uchwała Nr XXXVIII/355/05 z dnia 28 grudnia.2005r.

Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim.

Zgodnie z powyższym planem nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 8MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Frontowa część działki 29/1 przewidziana jest pod poszerzenie ulicy Działkowej.

Wypis z planu w załączniku :

Dla terenu 8MN paragraf 12.1 wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000m²

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego, ekonomicznego oraz przeanalizowaniu cech fizycznych nieruchomości ustalono, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym,

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

art.320 Sprzedaż mienia

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Metody i techniki szacowania

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

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

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

Poniżej podejścia ,metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	inwestycyjna	Kapitalizacji prostej DCF
	Zysków	Kapitalizacji prostej DCF
	Pozostałościowa	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	Szczegółowa
	Kosztów odwrócenia	Elementów scalonych Wskaźnikowa
Kosztowe	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

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

§ 4 pkt.1 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

***Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

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

***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

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

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

* **Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

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

***Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

***Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych

skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

****Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek*

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.
Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *Notą interpretacyjną Nr 1* przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika

korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

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

W_n - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono aktualną wartość rynkową nieruchomości .

7.6 Wartość rynkowa działki drogowej

Określono zgodnie z paragrafem 36 RRM .

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnie i gruntowych niezabudowanych drogowych
- **obszar rynku:** miasto Konstantynów Łódzki i całe woj. W przypadku działek drogowych
- **okres badania:** 2020r. do chwili obecnej z uwagi na ograniczony rynek transakcji podobnych
- **ustalenia planu miejscowego:** jak w opisie w pkt.6
- **trend** czasowy zmienny z rynku
popyt większy w stosunku do podaży na rynku wtórnym nieruchomości podobnych używanych
- **elementy środowiska naturalnego:** zabudowa jednorodzinna

8.2 Badanie rynku

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości w Polsce

Na rynku utrzymuje się wysokie tempo wzrostu cen nieruchomości. Tempo to dotyczy również nieruchomości z zabudową jednorodziną. Powodów jest wiele .

Pandemia korono-wirusa zmieniła preferencje na rynku nieruchomości ,nasiliła się możliwość pracy zdalnej.

Zgodnie z badaniem rynku nieruchomości wykonanego przez PKO ceny wzrosły między innymi napędzane niskimi stopami procentowymi oraz inflacją. Spowodowało to zwiększony popyt i wzrost cen. Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen jest również ograniczona podaż przy dużym popycie. Rosnące ceny nieruchomości zabudowanych jednorodzinie z rynku pierwotnego spowodowały również zmniejszenie ich powierzchni.

W zakresie rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych jednorodzinie odnotowano mniejszą ilość ofert w całej Polsce przy wzroście cen .

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości jednorodzinnych w Konstantynowie Łódzkim.

To małe miasto w centralnej Polsce .Rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej charakteryzuje się małą ilością odnotowanych transakcji podobnych również przy obecnym rynku.

W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym

zgodnie z definicją nieruchomości podobnej

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu .

W wyniku powyższego badania, którym objęto całe miasto Konstantynów Łódzki odnotowano niewiele ofert podobnych. Oferta domów podobnych z lat 60/70/80 tych XX wieku jest nieliczna z przewagą domów nowych i kilku /kilkunastu letnich.

Zbadano rynek transakcji podobnych

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości zabudowanych podobnych i odrzucają przypadki skrajne.

Odnotowano znacznie mniej transakcji z rynku wtórnego wobec rynku pierwotnego .

W pierwszej kolejności badaniem objęto obręb geodezyjny K-17 w Konstantynowie Łódzkim w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość.

W wyniku powyższej analizy nie odnotowano obrotu nieruchomościami zabudowanymi podobnymi i dlatego badanie rozszerzono o obręby przyległe a następnie całe miasto.

Odnotowane transakcje dotyczyły nieruchomości o różnym standardzie ,roku budowy, ilości kondygnacji i zastosowanych materiałach i rozwiązaniach technicznych. Do porównań przyjęto nieruchomości z zabudową parterową wieloletnią.

Po przeanalizowaniu transakcji zabudowanych podobnych w rejonie miasta Konstantynowa Łódzkiego od roku 2020 do chwili obecnej zestawiono je w tabeli poniżej.

W wyniku powyższego badania odnotowano niewielki obrót nieruchomościami zabudowanymi podobnymi,

Na powyższe ma wpływ ich wysoka energochłonność, postęp technologiczny i inne preferencje rynku oraz wysokie koszty remontów i modernizacji.

Z uwagi na obserwowane w ostatnich dwóch latach zmiany cen dla nieruchomości podobnych dokonano analizy badań rynkowych za badany okres i przyjęto dla nieruchomości podobnych trend czasowy zmienny z rynku wynikający z upływu czasu.

Wśród nabywców nieruchomości podobnych cenione są :

lokalizacja nieruchomości na terenie miasta i jej prestiż, warunki dojazdu, infrastruktura,

otoczenie nieruchomości w tym cicha i spokojna okolica, sąsiedztwo z zabudową jednorodziną w tym nową, wyposażenie w media.

stan techniczny zabudowy i jej cechy techniczno –użytkowe w tym wiek, architektura, rozwiązania techniczne, zastosowane materiały ,sposób wykonania.

Przyjęto zasadę ,iż wraz ze wzrostem powierzchni wartość na jednostkę maleje.

standard zabudowy w tym wykończenie wewnątrz i zastosowane materiały i media.

walory użytkowe działki gruntu w tym jej powierzchnia, dojazd szerokość od frontu i wyposażenie w media.

9.Określenie wartości rynkowej

I prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinie zlokalizowanej na działce o Nr 29/1 położonej przy ulicy Działkowej Nr 29 w Konstantynowie Łódzkim.

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

lp.	lokalizacja ulica	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. w m ²	pow. pz ca m ²	cena 1m ² skoryg. pz budynku mieszk. zł.
1	Lutomierska	7	04.2021	813	62	2070
2	Łódzka	19	03.2021	1096	57	4196
3	Jodłowa	2	08.2020	1799	86	4396
4	1 Maja	12	08.2020	733	101	4025
5	Dąbrowska	14	07.2020	598	113	2866
6	1 Maja	12	04.2020	524	66	4917

9.1.2 Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny trendem z rynku dla tego typu nieruchomości i lokalizacji.

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

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

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

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

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli.

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	30	położenie (lokalizacja ogólna i sąsiedztwo)	strefa I- preferowana (dobra)położenie w centralnej części miasta w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (średnia) w bliskości miasta Łodzi i sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa III- zadowalająca peryferie miasta
2	0	stan prawny	zbieżne prawo własności
3	10	przeznaczenie (funkcja sposób korzystania)	plan miejscowy mn, studium mn, jednorodzinny
4	0	rodzaj budynku	budynki parterowe wieloletnie
5	15	stan techniczny i standard	zbieżny, lepszy
6 inne cechy			
	0	powierzchnia budynku mieszk. pz	zbieżna
	5	powierzchnia zabudowy gosp.pz	zbieżna, rozbieżna
	20	powierzchnia działki	zbieżna, rozbieżna
	10	kształt	wąska ,szeroka
	5	media	zbieżne, rozbieżne
	5	dojazd	utwardzony, nieutwardzony
	100%		

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

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 08.2020r, położenie Konstancinów Łódzki ul. Jodłowa.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy w stanie dobrym o powierzchni zabudowy pz 86 m² bez zabudowy gospodarczej, zlokalizowany na działce o pow.1799 m² o szerokości od frontu pozwalającej na dowolne zagospodarowanie.

Dojazd drogą o nawierzchni nieutwardzonej, media ograniczone.

cena 1m² pz wraz z gruntem 4396 zł./m²

Nieruchomość Nr 4

Data transakcji 08.2020r, położenie Konstancinów Łódzki ul. 1 Maja.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie oficynowej, parterowy w stanie średnim o powierzchni zabudowy p_z 110 m² z zabudową gospodarczą, zlokalizowany na działce o pow. 733 m² o szerokości od frontu 3,5m lecz w drugim rzędzie i pozwalającej na dowolne zagospodarowanie. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej, media.
cena 1m² p_z wraz z gruntem 4025 zł./m²

Nieruchomość Nr 5

Data transakcji 07.2020r, położenie Konstancinów Łódzki ul. Dąbrowska
Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy w stanie średnim o powierzchni zabudowy p_z 113 m² z dużą zabudową gospodarczą, zlokalizowany na działce o pow. 598 m² o szerokości od frontu 19m. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej, media.
cena 1m² p_z wraz z gruntem 2866 zł./m²

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² p_z budynku wraz z gruntem

9.1.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 4396 - 2866 = 1530 \text{ zł.}$$

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

* Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

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

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

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

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

$$W_n = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie : } K - \text{współczynnik korekcyjny zastosowano } 0,90: \text{ z uwagi na :}$$

- 1) frontową część działki 29/1 przewidziana jest pod poszerzenie ulicy Działkowej.
- 2) brak przyłączy mediów
- 3) budynek na działce o Nr 29/2 postawiony we fragmencie na działce 29/1.

$$W_n = 3710 \text{ zł./m}^2 \times 83,0 \text{ m}^2 \text{ p}_z \times 0,900 = 277\,137 \text{ zł.} \text{ przyjęto w zaokrągleniu } 277\,000 \text{ zł.}$$

(w tym części składowe /zgodnie z art. 948 §1 KPC)

$$\text{Zabudowana działka gruntu powierzchni } 616 \text{ m}^2 \times 200 \text{ zł./m}^2 = 123\,200 \text{ zł. w zaokrągleniu } 123\,000 \text{ zł.}$$

9. Określenie wartości rynkowej

II Prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę drogową o Nr 29/4

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

lp.	położenie	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu skorygowana
Udziały w drogach dojazdowych z woj. łódzkiego					
1	Sieradz	Podłężyce	03.2021	384	54
2	Łódź	P-12	02.2021	268	168
3	Łódź	B-36	02.2021	65	157
4	Rzgów	Tadzin	12.2020	120	330
5	Łódź	B-36	12.2020	65	150
6	Łódź	B-25	08.2020	211	117

9.2.2 Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny trendem z rynku dla tego typu nieruchomości i lokalizacji.

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

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

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

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

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

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

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	40	położenie (lokalizacja ogólna i szczegółowa)	strefa I- preferowana (bardzo dobra)położenie w Łodzi w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (dobra) położenie w miastach województwa łódzkiego strefa III-średnia w bliskości miasta Łodzi i sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa IV- zadowolająca peryferie miast woj. łódzkiego.
2	0	stan prawny	własność
3	10	przeznaczenie sposób korzystania	plan miejscowy, decyzja o warunkach zabudowy komunikacja
4	10	powierzchnia	rozbieżna <100m ² ,zbieżna
	10	kształt	zbieżny, rozbieżny
	10	media	są ,brak
	10	dojazd	nietwardzony, utwardzony
	10	rodzaj drogi	droga ,ulica publiczna ,droga wewnętrzna
	100%		

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

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 03.2021r, położenie Sieradz - Podłężyce w terenie niezabudowanym.

Funkcja w studium komunikacja na podstawie dec. o warunkach zabudowy,

Działka niezabudowana i nieutwardzona o kształcie prostokąta bez uzbrojeń.

cena 1m² działki gruntu 54 zł./m²

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 02.2021r, położenie Łódź- Bałuty ul. Warzywna w terenie zabudowanym jednorodzinie

W planie miejscowym komunikacja

Działka niezabudowana ,utwardzona o kształcie nieregularnym ,z uzbrojeniem częściowym

cena 1m² działki gruntu 157 zł./m²

Nieruchomość Nr 6

Data transakcji 08.2020r, położenie Łódź- Bałuty ul. Sowińskiego w terenie zabudowanym jednorodzinie

W planie miejscowym komunikacja

Działka niezabudowana ,nieutwardzona o kształcie regularnym ,bez uzbrojeń

cena 1m² działki gruntu 117 zł./m²

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² działki gruntu

9.2.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 157 - 54 = 103 \text{zł.}$$

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

**. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań*

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

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

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

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

$$W_n = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie : } K - \text{współczynnik korekcyjny zastosowano } 1,000$$

$$W_n = 100 \text{ zł/m}^2 \times 236 \text{ m}^2 \times 1,000 = 23\ 600 \text{zł. w zaokrągleniu } 24\ 000 \text{zł.}$$

10 Wynik końcowy wyceny

Aktualną wartość rynkową prawa własności do nieruchomości położonej w Konstancynie Łódzkim przy ul. Działkowej 29 na działkach o Nr 29/1.dz .29/4 według stanu z dnia wizji tj.11.10.2020r.i cen rynkowych z dnia 10 listopada 2021r.podejściem porównawczym metodą porównywania parami określono na kwotę:

$$\mathbf{277\ 000 + 24\ 000 = 301\ 000 \text{zł.}}$$

(słownie: trzysta jeden tysięcy zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

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

Nieruchomość jest użytkowana wspólnie z nieruchomością położoną na działce o Nr 29/2 w zakresie mediów,

wjazdu oraz granica budynku na działce o Nr 29/2 zachodzi na działkę o Nr 29/1(mapa w zał.)
Działka o Nr 29/3 (KW LD1P/00019383/1.) nie ma wpisu o służebności dojazdu działką o Nr 29/4.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.
Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

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

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

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

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

13. Załączniki

- dokumentacja zdjęciowa
- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- przeznaczenie w planie miejscowym
- pismo z Urzędu Gminy
- wypis z ewidencji gruntów i budynków
- badanie z Kw w opinii.

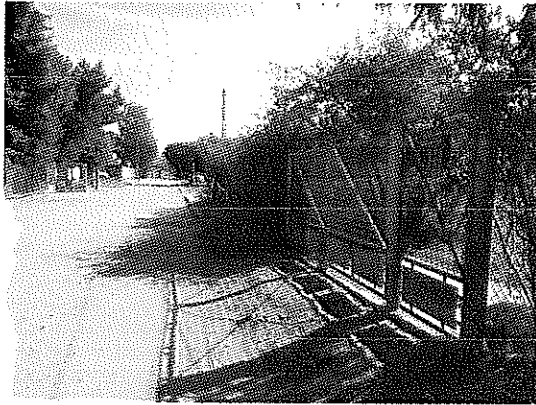


Zdjęcia z dnia wizji tj. październik 2021r.

Działki o Nr 29/1,29/4

Widok od ulicy Działkowej

Brama i furтка, wjazd i wejście na dz. Nr 29/1



widok działki o Nr 29/4

i budynku gospodarczego w granicy działek



widok od ulicy

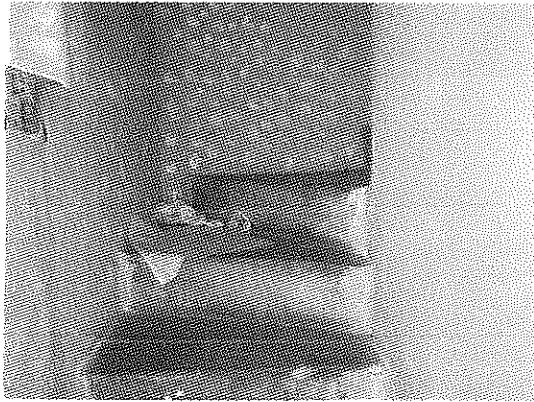


widok budynku



stan pomieszczeń wewnątrz





zabudowa gospodarcza



szambo

widok działki o Nr 29/4



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

Postanowienie Sądu Rejonowego
dla Łodzi Śródmieścia XIV
Wydział Gospodarczy
sygn. akt
XIV GU333/19

kopia 2

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej
zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/2



położonej w: **Konstantynowie Łódzkim**
adres: **przy ul. Działkowej Nr 29 A**

Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: K-17
 - numer ewidencyjny działki: 29/2
- Numer księgi wieczystej: KW LD1P/00019382/4

w/g działu II KW

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź dnia 10 listopada 2021 r.



081 niepo

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1 Podstawa formalna

3.2 Podstawy prawne:

3.3 Podstawy merytoryczne

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3 Metody i techniki szacowania

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej.

7.6 koszty likwidacji

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku praw

8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

9.a określenie kosztów rozbiórek

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/2			
1.1.2	położenie	Konstantynów Łódzki ul. Działkowa Nr 29 A, powiat pabianicki, woj. łódzkie.			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntów	nazwa obrębu	Nr ewid. działki	powierzchnia
		G-57	K-17	29/2	0,1490ha
1.1.4	Nr KW	KW LD1P/00019382/4			
1.1.5	własność	w/g działu II KW			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej do nieruchomości w prawie własności położonej w Konstantynowie Łódzkim przy ul. Działkowej Nr 29A składającej się:

-prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej na działce o Nr 29/2 oraz kosztów rozbiórki, Działka w chwili obecnej posiada dojazd tylko poprzez działkę o Nr 29/1.

Określona wartość rynkowa do nieruchomości nie obejmuje rzeczy ruchomych i urządzeń nie związanych z gruntem.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego w sprawie sygn. akt XIV GU333/19.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości z września 2021r. na wykonanie opracowania .

3.2 Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2021.0.1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r.o ochronie danych osobowych (D.U.2021.0.741).
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSrZM)
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości .
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie w 11.X.2021r .w obecności właściciela :
- Dane z katastru nieruchomości
- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonane elektronicznie.
- Opinia o terenie dla miasta Konstantynowa Łódzkiego z systemu Sip
- Dostępna dokumentacja
- odpowiedz na pismo Urzędu Gminy w Konstantynowie Łódzkim
- dokumenty od zleceniodawcy

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pabianicach.
- Notowania cen transakcyjnych z bazy danych ,której autor opracowania jest sygnatariuszem
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .(renomowanych firm).

- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

Koszty określono na podstawie:

- Serwisu informacji cenowych budownictwa na III Kw 2021r. średnich cen robót wyburzeniowych i rozbiórkowych
- Katalogi Norm w kosztorysowaniu KNR

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	10 listopada	2021r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	10 listopada	2021r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	11 października	2021r.
4.4	data dokonania lustracji	11 października	2021r.

5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie tj. 11 października 2021r.

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

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

Stan zagospodarowania

Przedmiotem opracowania są:

- prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinie zlokalizowanej na działce o Nr 29/2 położonej przy ulicy Działkowej Nr 29A w Konstancynie Łódzkim.

Stan prawny

Prawa własności uregulowano w jednej KW LD1P/00019382/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Badanie z KW z 10-11-2021r. znajduje się w opinii.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- woj. łódzkie, Konstancynów Łódzki
- ul. Działkowa 29A
- działka zabudowana
- działka Nr 29/2 pow. 0,01490 ha

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością

- brak wpisów

Dział II -----własność

- własność Andrzej Zbigniew Seliga

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- Ogłoszenie upadłości Andrzeja Seligi jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Dział IV ---hipoteka

Hipoteka umowna Kaucyjna

- 250601,81 (DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TYSIĘCY SZEŚĆSET JEDEN 81/100) ZŁ

KREDYT - INDEKSOWANY KURSEM CHF - UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY Z DNIA 25-02-2008R. WRAZ Z ODSETKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI

GETIN BANK SPÓŁKA AKCYJNA DOM ODDZIAŁ W ŁODZI, KATOWICE, 00353852700000

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.

Dane wg wypisu z rejestrów z Urzędu Miejskiego w Konstancynie Łódzkim

STAROSTWO POWIATOWE
w PABIANICACH
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
ODDZIAŁ ZAMIASTOWY
w KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
ul. Świdra 1 Konstancyna Łódzka
Inazwa organu wydającego dokument
ni. BN 12 311-01-12

Nr kancelaryjny AB 6621 690 2021

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100801_1 KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
Obręb : 0017 K-17

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.10.2021

Jednostka rejestrowa : G.57

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ ZBIGNIEW SELIGA Rodzice:BRONISŁAW JADWIGA DZIAŁKOWA 29A: KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI:	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
29/2	KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI. DZIAŁKOWA 29A	tereny mieszkaniowe	B	0,0470	0,1490	LD1P/00019382/4
		grunty orne	RVI	0,1020		

Id działki: 100801_1.0017.29/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

id budynku: 100801_1.0017.29/2.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00

Liczba kondyg. nad/podz: 2/0/0,0

Pow zabud. [m2]: 76,00

Adres budynku: KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI: DZIAŁKOWA 29

Ident. działek: 100801_1.0017.29/1; 100801_1.0017.29/2

Razem powierzchnia działek

0,1490 ha

Słownie: jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 13.10.2021

Sporządził: Michał Lewandowski

13.10.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów:

Stan techniczno – użytkowy:

- Lokalizacja. Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest jako druga w kolejności od ulicy Działkowej ,poza centrum lecz w bliskości m. Łodzi.
- Elementy sąsiedztwa. W najbliższym otoczeniu zlokalizowana jest pojedyncza zabudowa w przewadze jednorodzinna.
- W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są :Droga z Łodzi o Nr 710 i ul. Konstanyńska w Łodzi, tereny zabudowy jednorodzinnej i pojedynczej przemysłowo -usługowej oraz wolne działki pod zabudowę jednorodziną.
- Uzbrojenie terenu.
Ulica Działkowa na tym odcinku ma nawierzchnię nieutwardzoną bez chodników i wyposażona jest w media miejskie w postaci:
ee, wody ,kanalizacji i gazu z przyłączem do działki Nr 29/1.
- Wjazd i wejście nieformalne poprzez działkę o Nr 29/1 .
- Projektowany wjazd z działki o Nr 29/4 stanowiącej drogę prywatną **jest nieuregulowany** z KW LD1P/00041396/8.
- W miejscu wjazdu i wejścia na działkę drogową znajduje się ogrodzenie z siatki bez bramy i furtki.
- Ulica Działkowa (pismo UM w Konstanyńwie Łódzkim).

miasto Konstanyń Łódzki

Położony jest w powiecie pabianickim ,w woj. łódzkim na północny-zachód od miasta Łodzi w odległości ca 10km od centrum. Według danych, miasto liczy ca 18 000 mieszkańców i odnotowana stopa bezrobocia ca 5,8% .

Części składowe

-Zabudowę działki :stanowią:

1) budynek mieszkalny jednorodzinny, 1 piętrowy, podpiwniczony w 1/2 z tarasem z 1988 r zlokalizowany przy granicy z działką o Nr 29/1.i posadowiony we fragmencie na niej

- Dokumentacja budowy
W dniu wizji przedstawiono tylko dokumentację rozbudowy o budynek szklarni bez pozwolenia na budowę i odbioru budynków.
- Architektura budynku: prosta typu klocek.
- Konstrukcja budynku: tradycyjna
ściany zewnętrzne z cegły i pustaka nieocieplone
strop wylewany
dach drewniany z pokryciem papą
rynny i rury spustowe z blachy
schody zewnętrzne betonowe ,schody wewnętrzne w konstrukcji metalowej z okładzinami z drewna
stolarka okienna biała drewniana wieloletnia
drzwi wewnętrzne typowe wieloletnie
podłogi różne deski ,panele ,terakota.
- Standard wykończenia :jak na załączonych zdjęciach
kuchnia i łazienka w aranżacji z lat 80 tych,
- Instalacje
instalacja elektryczna brak na mapie przyłącza wieloletnia podtynkowa z oddzielnym licznikiem
woda ze studni za pomocą hydroforu
kanalizacja odprowadzona do szamba na działce o Nr 29/1
ogrzewanie centralne lokalne z własnej kotłowni w piwnicy ,kocioł indywidualny na węgiel z lat 80 tych.
- Sposób użytkowania: zamieszkały
- Struktura pomieszczeń:
piwnica gospodarcza+ kotłownia pod częścią budynku
parter mieszkalny 1 pokój + kuchnia +łazienka + wc+ hall+sieć+schody
piętro 3 pokoje + korytarz
- Dane techniczne:
powierzchnia zabudowy (w/g ewidencji gruntów).pz 76 m²
powierzchnia pc =76,0x2 +38=ca 190 m² budynku w dniu wizji nie mierzono
powierzchnia użytkowa w/g projektu pu 103,75m²

- Stan techniczny - Określenie zużycia budynku
rozpoczęcie budowy ca 1988 r
wiek budynku na 2021r .ca.33 lata .

Stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4
określenie zużycia budynku mieszkalnego.
określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:
 $Sz = \frac{t}{t+(T)2xT^2} \times 100\% = \frac{33}{33+100} \times 100\% = 22\%$

Stopień zużycia funkcjonalnego

Z uwagi na przestarzałość rozwiązań w stosunku do obecnie stosowanych w tym:
,zastosowanie materiały, ściany z pustaka i architekturę budynku przyjęto na poz.40%

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

Ostatecznie przyjęto stopień zużycia na podstawie oględzin w wysokości 40%/na 2021r.

Stan techniczny zabudowy określono w/g skali poniżej jako średni
bardzo dobry zużycie(0-15%),
dobry zużycie (16-30%),
średni zużycie (31-50%),
zadawalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie określono: wg skali poniżej jako średnie
wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie
dobre,-wykończenie na średnim poziomie nowe
średnie - wykończenie na średnim poziomie
niskie -standard podstawowy
niskie i do remontu

2) budynek gospodarczy, parterowy, niepodpiwniczony zlokalizowany wzdłuż granicy z działką o Nr 29/4 i zachodzi na nią we fragmencie

Budynek wybudowano bez projektu i pozwolenia i jest niezakończony.
zawansowanie: mury nieocieplone bez stropu , stolarki okiennej , drzwiowej , podłóg, instalacji.
stan prawny budynku nieuregulowany.
budynek w dniu wizji nie mierzono .
pz budynku w/g mapy ca 100m²
rok budowy lata 80 te. XX wieku
wiek budynku ca 41 lat
stan do rozbiórki z uwagi na stan techniczny zachodzenie na działkę o Nr 29/4 i brak pozwoleń
obmiar m³ ścian ca 35,0
m³ fundamentów ca 20,0

3) budynek cieplarni (w pozwoleniu belgijki)

Budynek belgijki zlokalizowano z tyłu działki .
Budowa rozpoczęta w latach ca 80 XX wieku.
Zrealizowano 1 szklarnię ogrodniczą tzw. belgijkę ,
Budynek w dniu wizji nie mierzono.
Konstrukcja belgijki -fundament betonowy ,konstrukcja stalowa z ubytkami w przeszkleniu.
W dniu wizji belgijka jest nieużytkowana z brakami w oszkleniu ,konstrukcja pokryta rdzą.
rok budowy lata 80 te. XX wieku
wiek budynku ca 41 lat
stan do rozbiórki z uwagi na stan techniczny
obmiar m³ konstrukcji ca 45,0
m³ fundamentów ca 14,0

4) Łącznik szklarni niezrealizowany są same fundamenty.

Budynku w dniu wizji nie mierzono.

Konstrukcja łącznika szklarni -fundament betonowy ,konstrukcja stalowa z przeszkleniem.

W dniu wizji łącznik szklarni jest nieużytkowany zrealizowano fragment fundamentu

rok budowy lata 80 te.XX wieku

wiek ca 41 lat

Stan do rozbiórki z uwagi na stan techniczny

obmiar m³ fundamentów ca 35,00

5) *Niwelacja i uprzątnięcie terenu*

obmiar m² powierzchni ca 200,00

6) Wywóz gruzu

obmiar 12 kontenerów

7) *Budowle*

- chodnik z betonu wylewanego z lat 80 tych

- studnia z hydroforem

- ogrodzenie boczne od strony działki o Nr 29/3 same słupki bez siatki

- brak rozgródzenia z działką drogową o Nr 29/4

- ogrodzenie boczne od strony sąsiada same słupki bez siatki

- brak rozgródzenia z działką o Nr 29/1

8) Zabudowana działka o Nr 29/2 o kształcie prostokąta i wymiarze od frontu ca 27,5m położona jako druga w kolejności od ulicy Działkowej.

Teren jest płaski urządzony i zagospodarowany od frontu od drogi wewnętrznej, z tyłu fragmenty do rozbiórki niezrealizowanych budynków i teren do niwelacji.

Zgodnie z mapą zasadniczą budynek na działce o Nr 29/2 zachodzi na działkę o Nr 29/1.

W dniu wizji dojazd nieformalny przez działkę o Nr 29/1.

Stan prawny dojazdu z działki o Nr 29/4 stanowiącej drogę wewnętrzną nieuregulowany.

6. Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie na dzień lustracji

Dla powyższego terenu istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą planu miejscowego Uchwała Nr XXXVIII/355/05 z dnia 28 grudnia.2005r.

Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim.

Zgodnie z powyższym planem nieruchomości położona jest na terenie oznaczonym symbolem 8MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wypis z planu w załączniku :

Dla terenu 8MN paragraf 12.1 wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000m²

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego, ekonomicznego oraz przeanalizowaniu cech fizycznych nieruchomości ustalono, iż aktualny sposób użytkowania jest optymalnym.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 *Zasady wyceny na obszarze upadłości* Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym,

zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu

należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników

nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

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

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

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

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

art.152 pkt.3 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.
art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

7.3 Metody i techniki szacowania

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

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe. Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia ,metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	Porównywania parami	
	Korygowania ceny średniej	
	Analizy statystycznej rynku	
Dochodowe	Investycyjna	Kapitalizacji prostej DCF
	Zysków	Kapitalizacji prostej DCF
	Pozostałościowa	
Mieszane	Kosztów likwidacji	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
	Wskaźników szacunkowych gruntów	
	Kosztów odtworzenia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa
Kosztowa	Kosztów zastąpienia	Szczegółowa Elementów scalonych Wskaźnikowa

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

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

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

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

***Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

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

Definicja nieruchomości podobnej:/ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *Notą interpretacyjną Nr 1* przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika

korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

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

W_n - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa $1 m^2$ szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono aktualną wartość rynkową nieruchomości .

7.6 Koszt likwidacji

Określono koszty likwidacji części składowej gruntu przy użyciu podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki szczegółowej. .

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinie i gruntowych niezabudowanych
- **obszar rynku:** miasto Konstantynów Łódzki
- **okres badania:** 2019r. do chwili obecnej z uwagi na ograniczony rynek transakcji podobnych
- **ustalenia planu miejscowego:** jak w opisie w pkt.6
- **trend** czasowy zmienny z rynku
popyt większy w stosunku do podaży na rynku wtórnym nieruchomości używanych
- **elementy środowiska naturalnego:** zabudowa jednorodzinna

8.2 Badanie rynku

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości w Polsce

Na rynku utrzymuje się wysokie tempo wzrostu cen nieruchomości. Tempo to dotyczy również nieruchomości z zabudową jednorodziną. Powodów jest wiele .

Pandemia korono-wirusa zmieniła preferencje na rynku nieruchomości ,nasiliła się możliwość pracy zdalnej.

Zgodnie z badaniem rynku nieruchomości wykonanego przez PKO ceny wzrosły między innymi napędzane niskimi stopami procentowymi oraz inflacją. Spowodowało to zwiększony popyt i wzrost cen. Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen jest również ograniczona podaż przy dużym popycie. Rosnące ceny nieruchomości zabudowanych jednorodzinie z rynku pierwotnego spowodowały również zmniejszenie ich powierzchni.

W zakresie rynku wtórnego nieruchomości zabudowanych jednorodzinie odnotowano mniejszą ilość ofert w całej Polsce przy wzroście cen .

Tendencje ogólne aktualnego rynku nieruchomości jednorodzinnych w Konstancynie Łódzkiej.

To małe miasto w centralnej Polsce .Rynek nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej charakteryzuje się małą ilością odnotowanych transakcji podobnych również przy obecnym rynku.

W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym

zgodnie z definicją nieruchomości podobnej

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu .

W wyniku powyższego badania, którym objęto całe miasto Konstancynów Łódzkiej odnotowano niewiele ofert podobnych Oferta domów podobnych z lat 70/80/90 tych XX wieku jest nieliczna z przewagą domów nowych i kilku /kilkunastu letnich.

Zbadano rynek transakcji podobnych

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości zabudowanych podobnych i odrzucają przypadki skrajne.

Odnotowano znacznie mniej transakcji z rynku wtórnego wobec rynku pierwotnego .

W pierwszej kolejności badaniem objęto obręb geodezyjny K-17 w Konstancynie Łódzkiej w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość.

W wyniku powyższej analizy nie odnotowano obrotu nieruchomościami zabudowanymi podobnymi i dlatego badanie rozszerzono o obręby przyległe a następnie całe miasto.

Odnotowane transakcje dotyczyły nieruchomości o różnym standardzie ,roku budowy, ilości kondygnacji i zastosowanych materiałach i rozwiązaniach technicznych. Do porównań przyjęto nieruchomości z zabudową piętrową wieloletnią.

Po przeanalizowaniu transakcji zabudowanych podobnych w rejonie miasta Konstancynowa Łódzkiego od roku 2019 do chwili obecnej zestawiono je w tabeli poniżej.

W wyniku powyższego badania odnotowano niewielki obrót nieruchomościami zabudowanymi podobnymi,

Na powyższe ma wpływ ich wysoka energochłonność, postęp technologiczny i inne preferencje rynku oraz wysokie koszty remontów i modernizacji.

Z uwagi na obserwowane w ostatnich dwóch latach zmiany cen dla nieruchomości podobnych dokonano analizy badań rynkowych za badany okres i przyjęto dla nieruchomości podobnych trend czasowy zmienny z rynku wynikający z wpływu czasu.

Wśród nabywców nieruchomości podobnych cenione są :

lokalizacja nieruchomości na terenie miasta i jej prestiż, warunki dojazdu, infrastruktura,

otoczenie nieruchomości w tym cicha i spokojna okolica, sąsiedztwo z zabudową jednorodziną w tym nową, wyposażenie w media.

stan techniczny zabudowy i jej cechy techniczno –użytkowe w tym wiek, architektura, rozwiązania techniczne, zastosowane materiały ,sposób wykonania.

Przyjęto zasadę ,iż wraz ze wzrostem powierzchni wartość na jednostkę maleje.

standard zabudowy w tym wykończenie wnętrza i zastosowane materiały i media.

walory użytkowe działki gruntu w tym jej powierzchnia, dojazd szerokość od frontu i wyposażenie w media.

9. Określenie wartości rynkowej

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

lp.	lokalizacja ulica	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. w m ²	pow. pz ca m ²	cena m ² skoryg. pz budynku mieszk. zł.
1	Armii Krajowej	19	06.2021	2469	84	3065
	Skłodowskiej	14	01.2021	407	98	2250
2	Wyspiańskiego	12	11.2020	581	106	5200
	Kaczeńcowa	10	06.2020	447	78,5	3888
	Reja	12	05.2020	806	136	3526
	Sowińskiego	12	02.2020	649	108	7708
3	Skłodowskiej	14	12.2019	1291	126	5156

9.2 Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny trendem z rynku dla tego typu nieruchomości i lokalizacji.

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

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

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

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

Dla nieruchomości szacowanej zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli.

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	20	położenie (lokalizacja ogólna i sąsiedztwo)	strefa I- preferowana (dobra) położenie w centralnej części miasta w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa II- korzystna (średnia) w bliskości miasta Łodzi i sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej strefa III –zadowalająca w terenie peryferyjnym
2	0	stan prawny	zbieżne prawo własności
3	10	przeznaczenie (funkcja sposób korzystania)	plan miejscowy mn, plan miejscowy mn+R studium mn,
4	0	rodzaj budynku	budynki piętrowe wieloletnie
5	20	stan techniczny i standard	zbieżny, rozbieżny
6 inne cechy			
	10	powierzchnia budynku mieszk. pz	zbieżna, rozbieżna
	20	powierzchnia działki	mała < 700m ² , średnia 700-1300m ² duża > 1300m ²
	20	kształt i atrakcyjność	wąska < 20m, średnia 20- 30m szeroka > 30m
	0	media i dojazd	poza przedziałem
	100%		

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

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 06.2021r, położenie Konstancinów Łódzki ul. Armii Krajowej.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, piętrowy w stanie do remontu o powierzchni zabudowy 84 m^2 z zabudową gospodarczą, zlokalizowany na działce o pow. 2499 m^2 o szerokości od frontu działki ca 22 m . Wjazd z ulicy utwardzonej z częściowym uzbrojeniem.

cena 1 m^2 pz wraz z gruntem 3065 zł./m^2

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 11.2020r, położenie Konstancinów Łódzki ul. Wyspiańskiego. .

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny bliźniaczy, piętrowy w stanie średnim o powierzchni zabudowy 106 m^2 , zlokalizowany na działce o pow. 581 m^2 o szerokości od frontu działki ca 17 m . Wjazd z ulicy utwardzonej z częściowym uzbrojeniem.

cena 1 m^2 pz wraz z gruntem 5200 zł./m^2

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 12.2019r, położenie Konstancinów Łódzki ul. Skłodowskiej .

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie oficynowej, piętrowy w stanie średnim o powierzchni zabudowy 126 m^2 , zlokalizowany na działce o pow. 1291 m^2 o szerokości od frontu działki ca 27 m . Wjazd z ulicy utwardzonej z częściowym uzbrojeniem.

cena 1 m^2 pz wraz z gruntem 5156 zł./m^2

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 pz budynku wraz z gruntem

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 5200 - 3065 = 2135 \text{ zł./m}^2 \text{ pz}$$

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

* Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

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

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

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

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

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie : K – współczynnik korekcyjny zastosowano $0,950 \times 1,050 = 1,000$ z uwagi na : brak przyłączy mediów w drodze wewnętrznej i położenie poza przedziałem oraz popyt przewyższający podaż dla tego typu nieruchomości

$$W_n = 5078 \text{ zł./m}^2 \times 76,0 \text{ m}^2 \text{ pz} \times 1,000 = 385\,928 \text{ zł.} \quad \text{przyjęto w zaokrągleniu } 386\,000 \text{ zł.}$$

(w tym części składowe /zgodnie z art. 948 §1 KPC)

Zabudowana działka gruntu powierzchni $1490 \text{ m}^2 \times 150 \text{ zł./m}^2 = 223\,500 \text{ zł.}$ w zaokrągleniu $224\,000 \text{ zł.}$

Koszty rozbiórek

2) *budynek gospodarczy, parterowy, niepodpiwniczony zlokalizowany wzdłuż granicy z działką o Nr 29/4 i zachodzi na nią we fragmencie*

koszt rozbiórki KNR 4.04 ca 16 000 zł.

3) *budynek cieplarni (w pozwoleniu belgijski)*

koszt rozbiórki KNR 4.04 ca 9 000 zł.

4) *Łącznik szklarni niezrealizowany są same fundamenty.*

koszt rozbiórki KNR 4.04 ca 10 000 zł.

5) *Niwelacja i uprzętnienie terenu*

koszt rozbiórki KNR 2.01 ca 2 000 zł.

6) *Wywóz gruzu*

Koszt wywozu 12 kontenerów ca 7000zł.

Razem koszty rozbiórki ca 44 000zł.

10 Wynik końcowy wyceny

Aktualną wartość rynkową prawa własności do nieruchomości położonej w Konstancynie Łódzkim przy ul. Działkowej 29A na działce o Nr 29/2. według stanu z dnia wizji tj. 11 października 2021r. i cen rynkowych z dnia 10 listopada 2021r. podejściem porównawczym metodą porównywania parami określono na kwotę:

$$386\ 000 - 44\ 000 = 342\ 000\text{zł.}$$

(słownie: trzysta czterdzieści dwa tys. zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

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

Nieruchomość jest użytkowana wspólnie z nieruchomością położoną na działce o Nr 29/1 w zakresie mediów, wjazdu oraz granica budynku na działce o Nr 29/2 zachodzi na działkę o Nr 29/1(mapa w zał.)

Działka 29/3 (KW LD1P/00019383/1.)nie ma wpisu służebności dojazdu działką o Nr 29/4.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

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

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

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

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości, nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałaby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- **wartość określono** w okresie pandemii bez korekt (w dół lub w górę) w okresie jej trwania z uwagi na brak dowodów rynkowych
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- dokumentacja zdjęciowa
- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- przeznaczenie w planie miejscowym

Działka o Nr 29/2

budynek mieszkalny z lewej strony



kotłownia z piecem



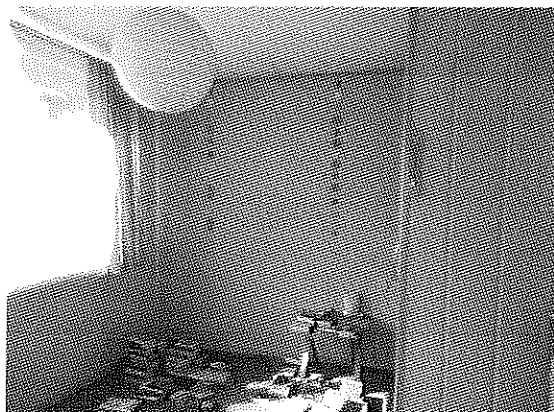
schody wewnętrzne



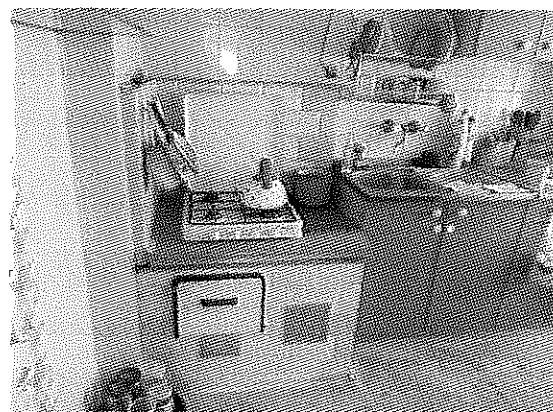
pokój na parterze



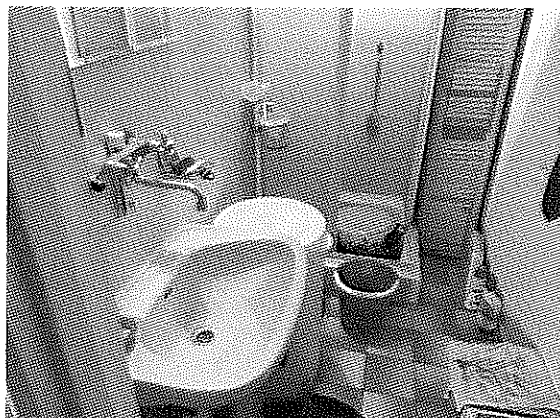
pokój piętro



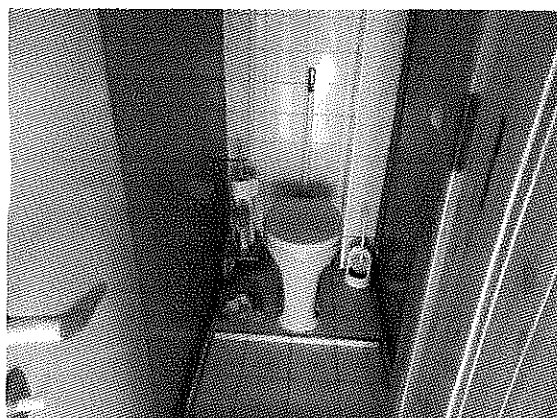
kuchnia parter



łazienka



ubikacja



schody do piwnicy



taras



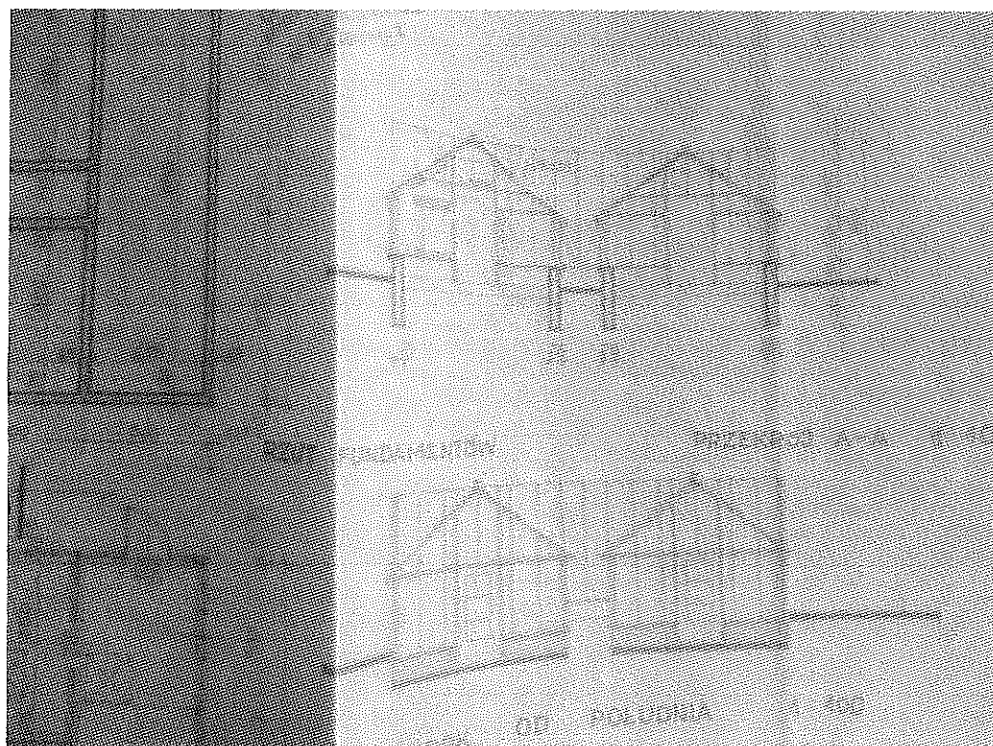
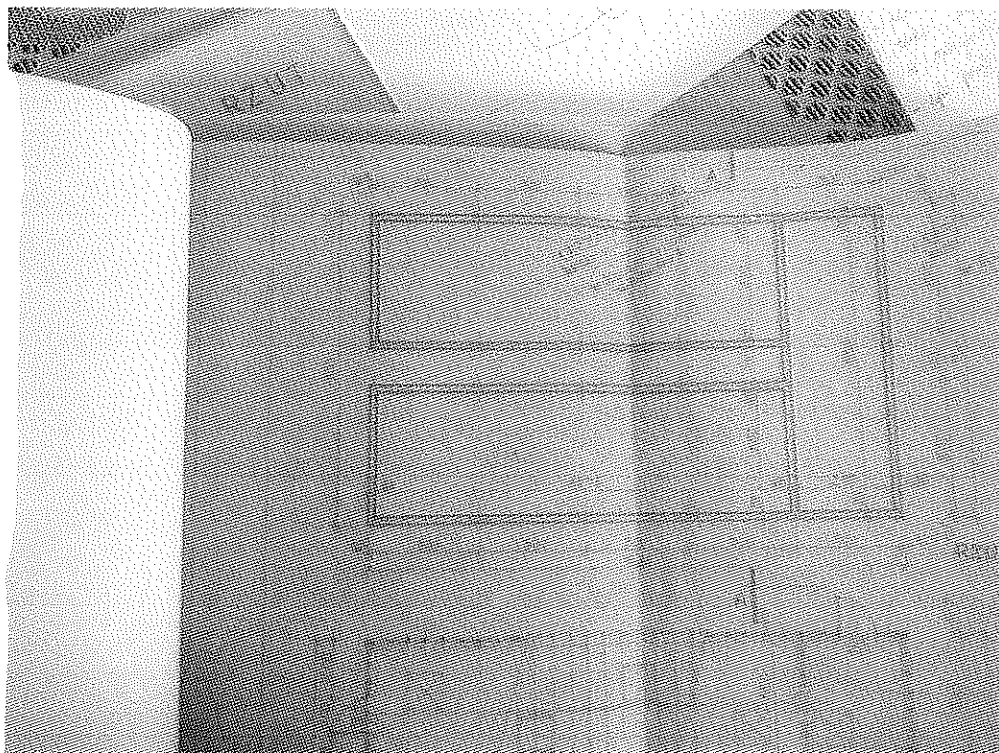
budynek gospodarczy



budynek belgijki-szklarni

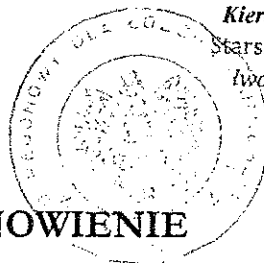


ogrodzenie brak wjazdu od ulicy na działkę 29/4



Zgodnie ze stwierdzeniem prawomocności
postanowienia przez Sędziego,
orzeczenie jest prawomocne
od dnia 02.06.2020 r.
i podlega wykonaniu
Łódź, dnia 03.06.2020 roku

Sygn. akt XIV GU 333/19



Z upoważnienia
Kierownika Sekretariatu
Starszy sekretarz sądowy
Iwona Przybyszewska

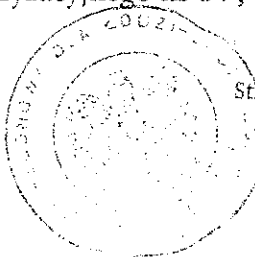
POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2020 roku
Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy dla spraw
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego I.Ścieszko-Twardowska
Protokolant: starszy sekretarz Agnieszka Mostowy

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2020 roku w Łodzi
na rozprawie
sprawy z wniosku Andrzeja Seligi
o ogłoszenie upadłości wnioskodawcy jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności
gospodarczej
postanawia:

1. ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Andrzeja Seligi , numer PESEL 55101715993 , zamieszkałego w Konstantynowie Łódzkim , ul. Działkowa 29a – jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, do ich zgłaszania w terminie miesiąca od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu,
4. wyznaczyć sędziego-komisarza w osobie Sędziego Sądu Rejonowego Izabeli Ścieszko-Twardowskiej ,
5. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Barbary Petryniak-Sidowskiej, posiadającej licencję doradcy restrukturyzacyjnego nr 84 , ~~za zgodność z oryginałem~~

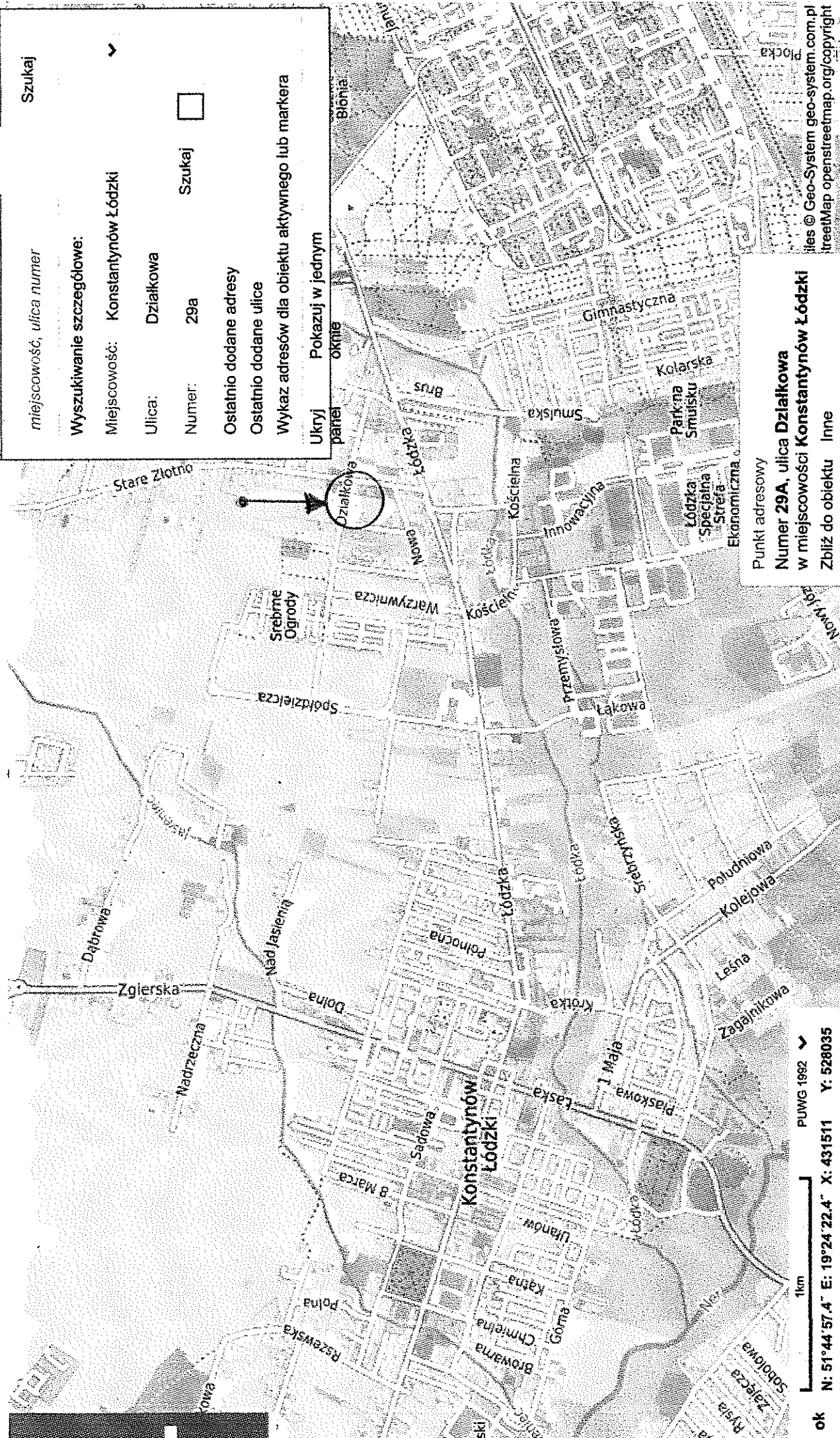


Starszy sekretarz sądowy
Iwona Przybyszewska

~~Starszy sekretarz~~

lokalizacja ogólna

Współrzędne	Działki	Obiekty	Adresy
miejsowość, ulica numer			
Szukaj			
Wyszukiwanie szczegółowe:			
Miejscowość:	Konstantynów Łódzki		
Ulica:	Działkowa		
Numer:	29a		
Ostatnio dodane adresy			
Ostatnio dodane ulice			
Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera			
Ukryj	Pokazuj w jednym	panel	oknie

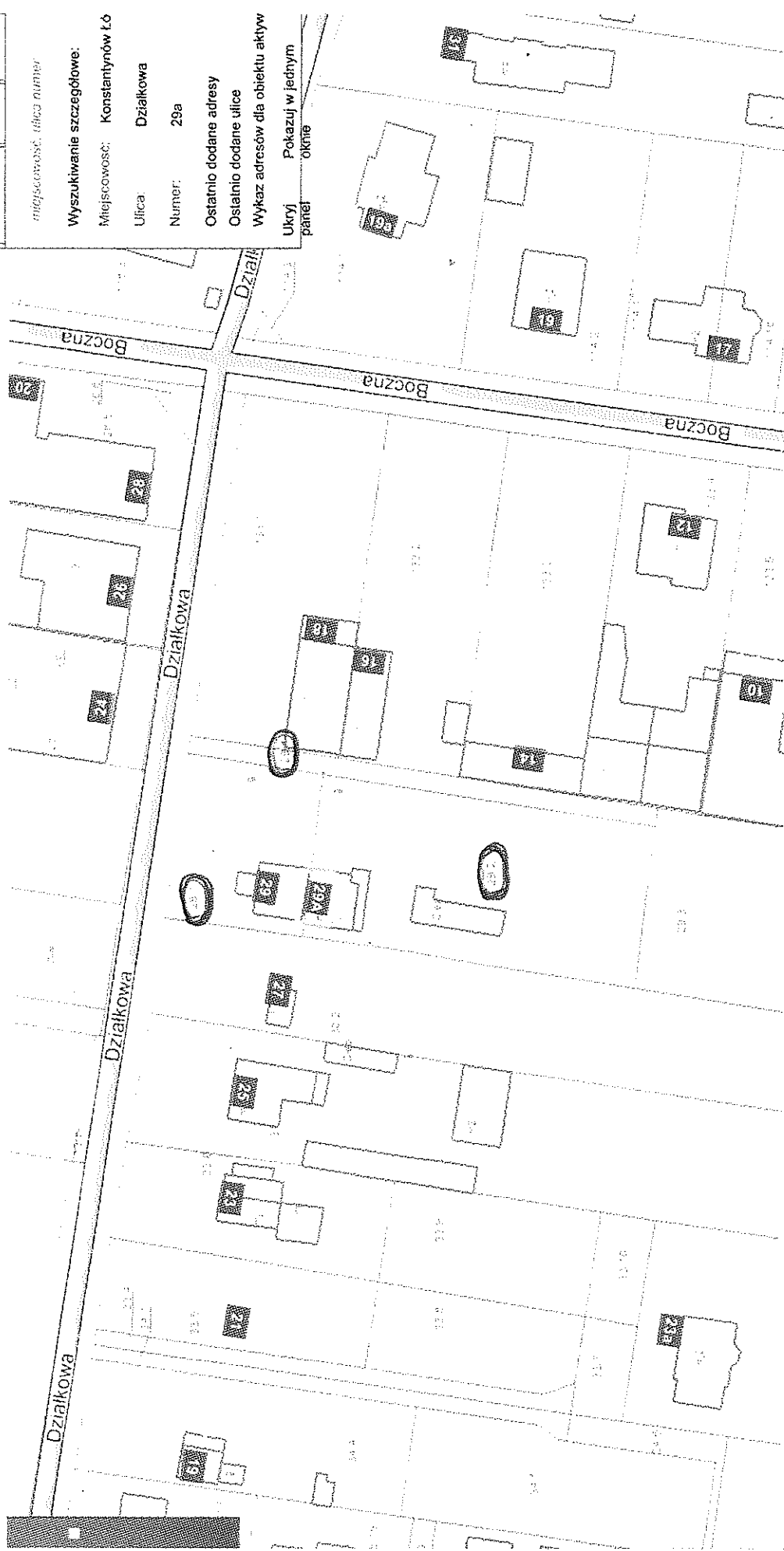


Punkt adresowy
Numer 29A, ulica Działkowa
w miejscowości **Konstantynów Łódzki**
Zbliż do obiektu Inne

ok N: 51°44'57.4" E: 19°24'22.4" X: 431511 Y: 528035
1km
PUWG 1992

Dzielnica Starego Towa

miejsce, ulica numer
Wyszukiwanie szczegółowe:
Miejscowość: Konstantynów Łódzki
Ulica: Dzielnica
Numer: 29a
Ostatnio dodane adresy
Ostatnio dodane ulice
Wykaz adresów dla obiektu aktywny
Ukryj panel Pokaż w jednym oknie



Punkty adresowy
Numer 29A, ulica Dzielnica
w miejscowości Konstantynów Łódzki
Zbliź do obiektu Inne

Adresy

miejsowość, ulica numer

Szukaj

Wyszukiwanie szczegółowe:

Miejscowość: Konstantynów Łódzki

Ulica: Dziółkowa

Numer: 29a

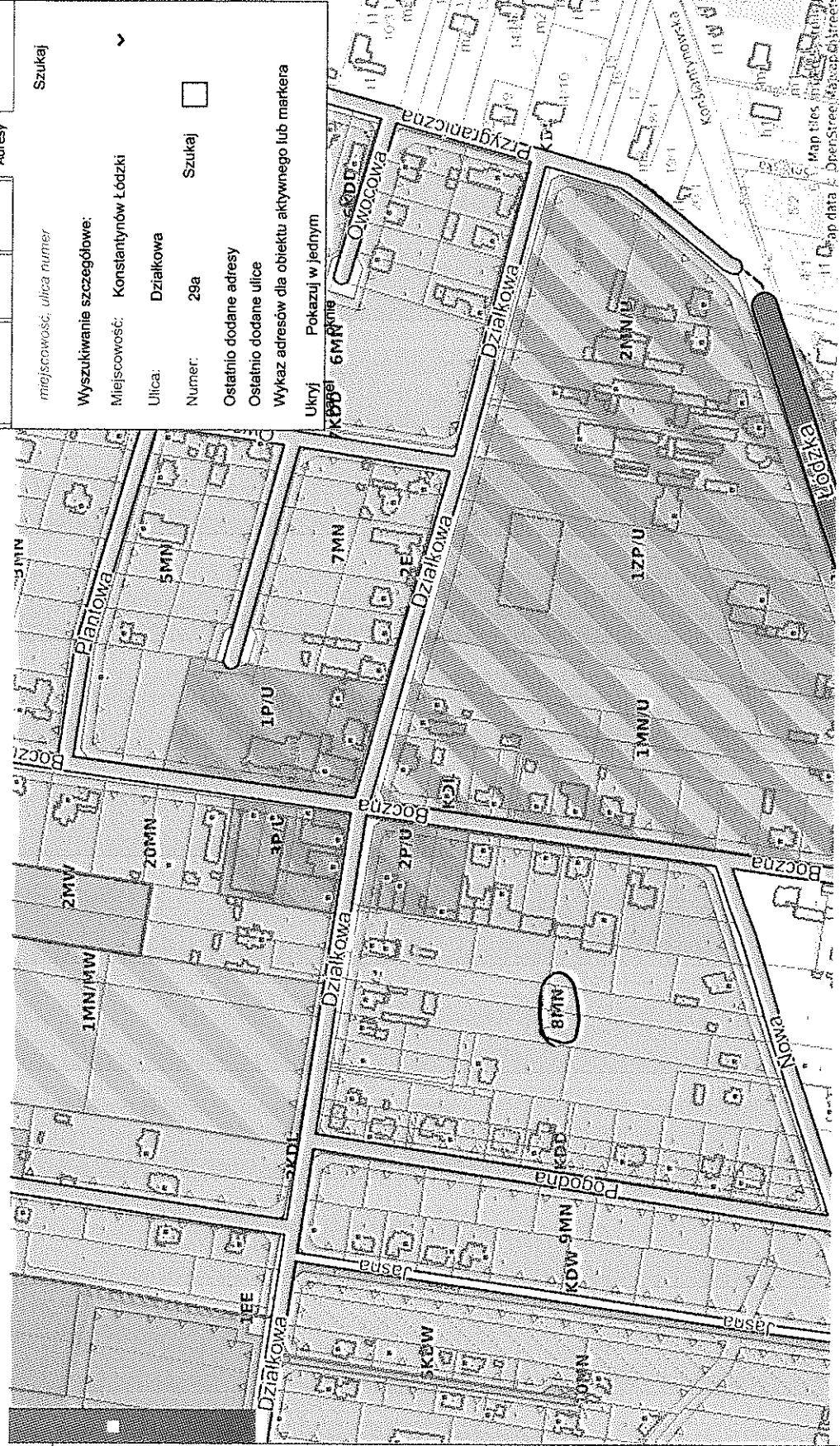
Szukaj

Ostatnio dodane adresy

Ostatnio dodane ulice

Wykaz adresów dla obiektu aktywnego lub markera

Ukryj Pokaż w jednym



- Warstwy
- Narodowy Instytut Dziedzictwa
 - Główny Urząd Statystyczny
 - Ministerstwo Zdrowia
 - Urząd Transportu Kolejowego
 - Monitoring Warunków Glebowych
 - Główny Urząd Nadzoru Budowlanego
 - GIOŚ - Państwowy Monitoring Środowiska
 - Monitoring obiektów ruchomych
 - Polska Agencja Kosmiczna
 - Wody Polskie
 - Geoportal.gov.pl
 - Ukształtowanie terenu
 - Plany miejscowe
 - Studium
 - Ortofotomapa
 - Stan usług powiatowych
 - Sieć drogowa OSM
 - Państwowy Rejestr Granic
 - Państwowy Rejestr Nazw Geograficznych
 - Osnowa geodezyjna
 - Budynki
 - Pozostałe usługi

Punkt adresowy

Numer 29A, ulica Dziółkowa

w miejscowości Konstantynów Łódzki

Zbliż do obiektu Imię

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500

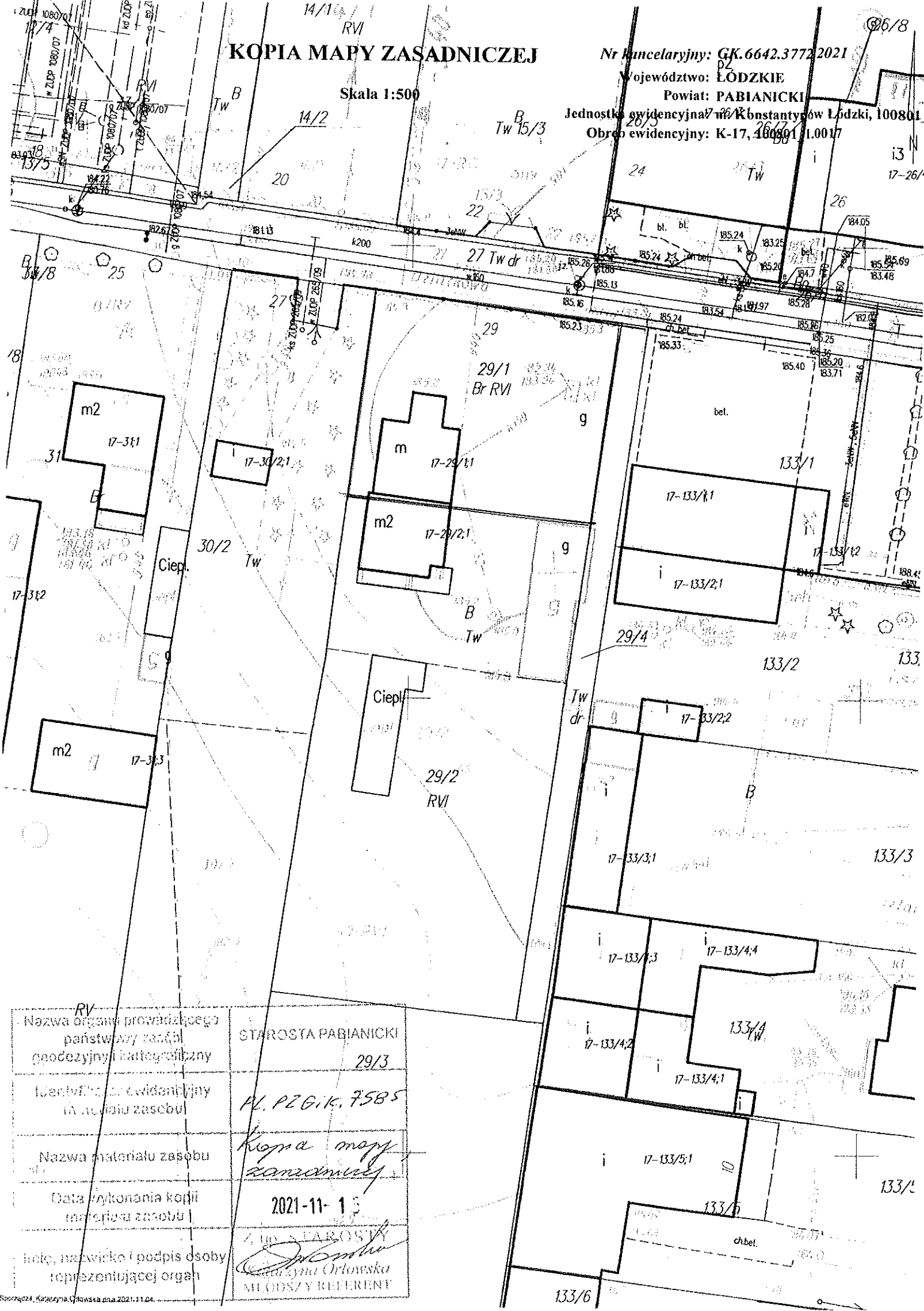
Nr kancelaryjny: GK.6642.3772.2021

Województwo: ŁÓDZKIE

Powiat: PABIANICKI

Jednostka ewidencyjna: 76/Konstantów Łódzki, 100801

Obwód ewidencyjny: K-17, 400801.1.0017



Nazwa organu prowadzącego państwową racjonalną gospodarkę i kategorie zasobu	STAROSTA PABIANICKI 29/3
Centrum ewidencyjne (a. numeracja zasobu)	PL. PZG. K. 75B5
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2021-11-15
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z. U. STAROSTA <i>[Signature]</i> Młodszy Referent

Województwo : łódzkie

Powiat : pabianicki

Jednostka ewidencyjna : 100801_1 KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI

Obręb : 0017 K-17

Nr kancelaryjny : AB.6621.690.2021

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.10.2021

Jednostka rejestrowa : G.13

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ ZBIGNIEW SELIGA Rodzice:BRONISŁAW,JADWIGA DZIAŁKOWA 29A; KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
29/1	KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI; DZIAŁKOWA 29	grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.0616	0.0616	LD1P/00041396/8

Id działki: 100801_1.0017.29/1

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100801_1.0017.29/1.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 83.00

Adres budynku: KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI; DZIAŁKOWA 29

Ident. działek: 100801_1.0017.29/1

29/4	PRZY DRODZE	drogi	dr	0.0236	0.0236	LD1P/00041396/8
------	-------------	-------	----	--------	--------	-----------------

Id działki: 100801_1.0017.29/4

Razem powierzchnia działek :

0.0852 ha

Słownie : osiemset pięćdziesiąt dwa m. kwadr.

Z up. ST. AOSTY

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.10.2021

Sporządził : Michał Lewandowski

mgr Michał Lewandowski
PODPISZCIE W WYDZIALE
13.10.2021
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)



UPROSZCZONY WYPIŚ Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 13.10.2021

Jednostka rejestrowa : G.57

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ANDRZEJ ZBIGNIEW SELIGA Rodzice: BRONISŁAW, JADWIGA DZIAŁKOWA 29A; KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
29/2	KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI; DZIAŁKOWA 29A	tereny mieszkaniowe	B	0.0470	0.1490	LD1P/00019382/4
		grunty orne	RVI	0.1020		

Id działki: 100801_1.0017.29/2

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100801_1.0017.29/2.1_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 76.00

Adres budynku: KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI; DZIAŁKOWA 29

Ident. działek: 100801_1.0017.29/1; 100801_1.0017.29/2

Razem powierzchnia działek :

0.1490 ha

Słownie : jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 13.10.2021

Sporządził : Michał Lewandowski



13.10.2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Z up. STAROSTY

Mgr Michał Lewandowski
PODINSPEKTOR
ARCHIBY
BUDOWNICTWA

UCHWAŁA NR XXXVIII/355/05
RADY MIEJSKIEJ W KONSTANTYNOWIE ŁÓDZKIM
z dnia 28 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) **Rada Miejska w Konstantinowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ I

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Konstantinowa Łódzkiego w obszarze położonym po północnej stronie ulicy Łódzkiej na odcinku od ulicy Bocznej do ulicy Przygranicznej z ograniczeniem od strony północnej granicą administracyjną miasta, dalej obszar po zachodniej stronie ulicy Bocznej od granicy północnej miasta do ulicy Nowej.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XV/134/2004 r. Rady Miejskiej w Konstantinowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obszaru miasta Konstantinowa Łódzkiego, oznaczone są na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowią treść Uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym do Uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Konstantinów z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego,
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów miejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 7) granice terenów zmeliorowanych,
- 8) przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą Uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem od 1MN, do 20MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/MW,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U,
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 3P/U,
- 5) teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP/U,
- 6) tereny leśny, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL,
- 7) tereny infrastruktury technicznej przeznaczone pod istniejące i projektowane stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 4E,
- 8) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 9KDD,
- 9) tereny przestrzeni dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 8KDW,
- 10) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KP do 3KP.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (rozdział IV) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział V) oraz infrastruktury technicznej (rozdział VI).

ROZDZIAŁ III

Przepisy ogólne dla całego obszaru

§ 8. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w całym obszarze planu zakazując:

określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg,

- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkoprzestrzennych,
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych,
- 6) obowiązek lokalizacji ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,80 m w liniach rozgraniczających tereny publiczne wyznaczonych na rysunku planu.

§ 12. 1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości** objętych planem określone w ust. 2-6 oraz granice działek wymagających przeprowadzenia scaleń i dokonania wtórnych podziałów nieruchomości, określone w ust. 7. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. We wszystkich terenach plan dopuszcza możliwość wydzielenia działek pod stację transformatorowe wewnętrzne, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 7MN** oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i / lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** plan ustala następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać tylko bezpośrednio z wyznaczonych w planie dróg publicznych,
- 4) działki o numerach ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):

- dz. nr 114/6 i 114/7 i dz. nr 115/3, 115/4 na terenie **1MN/U** nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia działek w jedną nieruchomość budowlaną z jedną z działek sąsiednich i dokonania nowego podziału zgodnego z zapisami dla w/w jednostek. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 8MN do 11MN i 14MN, 18MN, 19MN, 20MN** oraz dla terenów zabudowy produkcyjnej i / lub zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U** plan ustala następujące zasady podziału na działki budowlane:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejszy niż 20 m,
- 3) obsługa komunikacyjna wydzielonych nowych działek może się odbywać bezpośrednio z

zabudowy,


- b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące, w przypadku gdy istniejąca działka ma szerokość mniejszą niż 18,0 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy działki,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, rzędna parteru maksimum 50 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,50 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych I kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla działek przeznaczonych pod zabudowę określa się na minimum 60 % powierzchni działek budowlanych,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu, czterospadaowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30-45°,
 - h) dachy pozostałych budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci w zakresie 15-45°,
 - i) plan ustala dla nowej zabudowy obowiązek lokalizowania garażu, pomieszczeń gospodarczych i usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku. Plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych, przy granicy działki,
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego stosowanych do pokrycia dachowego,
 - k) w elewacji budynku zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego,
 - l) zakaz stosowania saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji,
- 5) plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza lokal,
 - 6) plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 23, ust. 9,
 - 8) lokalizację ogrodzeń frontowych zgodnie z § 11 ust.2 pkt 5 i 6,
 - 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale VI, obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej lub do sieci projektowanej zaraz po jej wybudowaniu.

Konstancinów Łódzki, dnia 22 listopada 2021 r.

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2, pkt 2 oraz art. 218 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) zaświadcza się, że działki o nr ewidencyjnym 29/1, 29/4, obręb K-17 w Konstancinowie Łódzkim posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Działkowej (108649E) zaliczonej z Uchwałą Nr XLVIII/437/06 Rady Miejskiej w Konstancinowie Łódzkim z dnia 26 października 2006 r.

Niniejsze zaświadczenie potwierdzające powyższe wydaje się na wniosek Pani Krystyny Złotnickiej

Z up. DYREKTORA

Tomasz Wójcicki
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji i Infrastruktury Technicznej

Do wiadomości:

1. Krystyna Złotnicka, ul. Oxińskiego 11, 91-605 Łódź;
2. a/a;