

**„VIKING” BIURO OBROTU  
NIERUCHOMOŚCIAMI  
PROJEKTOWANIA I WYCEN.**

*mgr inż. Czesław Ciołkiewicz*  
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10, ul. Legionów 57.

Rok założenia 1982

Tel./Fax 630-35-31, 632-59-60, 601 32 59 60,

- Zapraszamy -

# OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej  
w obrębie Garbalin, gm. Łęczycza / działka nr. 53/31



**Opracował:**

Bogusław Wieczorek  
Rzeczoznawca majątkowy  
upr. państwowe nr 2857

Opracowanie zostało wykonane zgodnie z zakresem rzeczowym umowy  
ze Zleceniodawcą, należycie skoordynowane i uzgodnione.

CZESŁAW CIOLKIEWICZ  
mgr inż. bud. ląd.  
Nr 66/81/WMŁ § 13 ust. 1.p. 2

Dyrektor Biura  
mgr inż. Czesław Ciołkiewicz

Łódź, dnia 31. 10. 2019 rok.

**VIKING**  
Biuro Obrotu Nieruchomościami  
Projektowania i Wycen  
90-060 Łódź, ul. Nawrot 6/10  
tel./fax 30 35 31 32 39 60  
NIP 725-100-71-73

## Spis treści

	strona
1. Dane formalno - prawne.	3
1.1. Zleceniodawca.	3
1.2. Przedmiot wyceny.	3
1.3. Cel wyceny.	3
1.4. Data wyceny.	3
1.5. Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano wyceny.	4
1.6. Źródła informacji.	4
2. Dane o nieruchomości.	6
2.1. Stan prawny.	6
2.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów.	13
2.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.	13
3. Opis techniczny.	17
3.1. Budynek.	20
4. Zastosowane podejścia, metody i techniki.	22
5. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	25
6. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.	28
7. Analiza uzyskanych wyników.	31
8. Uwagi.	31
9. Załączniki.	31...

## 1. Dane formalno - prawne:

### 1.1. Zleceniodawca

Ryszard Lesiuk Syndyk masy upadłości  
konsumenckiej osoby fizycznej Mariusz Banasik  
Umowa o dzieło z dn. 21.10.2019 r.

### 1.2. Przedmiot i zakres wyceny:

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zlokalizowanej w obrębie Garbalin, gm. Łęczycza (działka nr 53/3), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr LD1Y/00056701/4 przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.3. Cel wyceny:

**Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłości konsumenckiej.**

### 1.4. Daty istotne w procesie wyceny:

Oględziny wykonano dnia	24.10.2019 r.
Stan prawny na dzień	24.10.2019 r.
Poziom cen na dzień	31.10.2019 r.
Operat szacunkowy sporządzono w dniach	28-31.10.2019 r.

1.5. Szacunku dokonano zgodnie z następującymi aktami prawnymi:

- a) Ustawa z dnia 23.04.1964 roku Kodeks cywilny.
- b) Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami.
- c) Ustawa z dnia 06.07.1982 roku o księgach wieczystych i hipotece,
- c) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- d) Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.
- e) Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. Źródła informacji:

- a) księgi wieczyste,
- b) dane transakcyjne z ewidencji gruntów (na podst. aktów notarialnych),
- c) wypis z rejestru gruntów,
- d) publikacje Biura obrotu nieruchomościami „Viking” w Łodzi,
- e) wizja terenowa,
- f) „Wartość rynkowa nieruchomości”. E. Kucharska - Stasiak, Twigger, Warszawa 2000.
- g) Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami, G. Bieniek, A. Hopfer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, ZCO, Zielona Góra 2000,
- h) „Wycena nieruchomości”, Wydanie polskie. The Appraisal Institute, Chicago, U.S.A. - przetłumaczona przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców majątkowych, P.F.S.R.M Warszawa, 2001,
- i) „Elementy prawa dla ekonomistów”, W. Siuda, Scriptum, Poznań 1995,
- j) UCHWAŁA NR XVI/83/2004 RADY GMINY W ŁĘCZYCY z dnia 2 marca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczycy,

- k) Potrzeby sektora bankowego w zakresie wycen nieruchomości...  
- kurs specjalistyczny, Kołobrzeg 2011 r,
- l) Kurs specjalistyczny „ Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości - różne aspekty praktyczne” - Mirosław Chumek, Kołobrzeg, 11-13.10.2012 roku,
- m) Kurs specjalistyczny „ Rzeczoznawca majątkowy jako biegły w postępowaniu administracyjnym i sądowo-administracyjnym” Mirosław Gdesz, Kołobrzeg, 11-13.10.2012 roku,
- n) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, G. Bieniek, M. Gdesz, S. Kalus, G. Matusik, E. Mzyk; LexisNexic Warszawa 2012,
- o) Seminarium rzeczoznawców majątkowych „ Egzekucja w postępowaniu cywilnym”- Kołobrzeg, 23-25.04.2010 r.
- p) Kurs Specjalistyczny „Metodyka wyceny dla potrzeb egzekucji”, 16-18.05.2013 r, Kołobrzeg, wykł. M. Bilski.
- q) Podejście porównawcze, metody statystyczne i modele ekonometryczne w analizie rynku... - Kołobrzeg, 19-21.10.2017 r, wykł. Dr Radosław Gaca,
- r) Analiza zmian dokonanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami w okresie od 1.01.2014 do 2017 r Kołobrzeg, 19-21.10.2017 r, wykł. Inż. Zdzisław Małecki.

## 2. Dane o nieruchomości:

### 2.1. Stan prawny nieruchomości:

Opisany w k.w. nr LD1Y/00056701/4:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	53/3		1
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0011, GARBALIN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ŁĘCZYCKI, ŁĘCZYCA, GARBALIN
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	LD1Y / 00002965 / 9, 0,6451 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,6451 HA		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ PRZEMYSŁAW BANASIK, RYSZARD, ELŻBIETA, 78041013091		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 2, 3, 4
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w	Lp. 1.	1	1 / 1
			WSPÓLNOŚĆ

prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1.		USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WIOLETTA MARLENA BANASIK, ZBIGNIEW, ELŻBIETA, 78020811780		

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		28, 29
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KUTNIE PROWADZI EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W SPRAWIE KM 99/13 WSZCZĘTEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA WC SERWIS ŁÓDŹ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MARIUSZOWI BANASIKOWI		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	WC SERWIS ŁÓDŹ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ŁÓDŹ	

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5, 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	59000,00 (PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT UDZIELONY NA PODSTAWIE UMOWY NR 177/06/G/09 Z DNIA 10 LISTOPADA 2009 R.
Termin zapłaty	2016-11-09		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W GÓRZE ŚW. MAŁGORZATY FILIA W ŁĘCZYCY, PODDĘBICE	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		7, 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	35000,00 (TRZYDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 16,5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK ORAZ INNYCH WIERZYTELNOŚCI BANKU KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY NR 177/06/G/09 Z DNIA 10 LISTOPADA 2009 R.
Termin zapłaty	2016-11-09		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W GÓRZE ŚW. MAŁGORZATY FILIA W ŁĘCZYCY, PODDĘBICE	

Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>			9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>13251,00</b> (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT JEDEN) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA III KWARTAŁ 2010 ROKU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>107103,00</b> (STO SIEDEM TYSIĘCY STO TRZY) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE W PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH WEDŁUG STAWKI 19% ZA ROK 2010R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>5</b>			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>4200,00</b> (CZTERY TYSIĄCE DWIEŚCIE) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA II KWARTAŁ 2010 ROKU	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>6</b>			12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>22,50</b> (DWADZIEŚCIA DWA 50/100) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC LUTY 2010R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu



Numer hipoteki (roszczenia)		<b>7</b>		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>22,50 (DWADZIEŚCIA DWA 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁACONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC MARZEC 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )		Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>8</b>		14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>220,50 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁACONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC MAJ 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )		Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>9</b>		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>879,00 (OSIEMSET SIEDZEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁACONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC CZERWIEC 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )		Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>10</b>		16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>1062,00 (JEDEN TYSIĄC SZEŚCZDZIESIĄT DWA) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )		Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁACONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC LIPIEC 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )		Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 11.	---			Nr podstawy

			wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>11</b>		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>963,00 (DZIEWIĘCSET SZEŚCZDZIESIĄT TRZY) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC SIERPIEŃ 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 12.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>12</b>		18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>1069,50 (JEDEN TYSIĄC SZEŚCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC WRZESIEŃ 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 13.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>13</b>		19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>895,50 (OSIEMSET DZIEWIĘCZDZIESIĄT PIĘĆ 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC PAŹDZIERNIK 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 14.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>14</b>		20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>853,50 (OSIEMSET PIĘCZDZIESIĄT TRZY 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC LISTOPAD 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	

Lp. 15.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>15</b>		21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>253,50 (DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TRZY 50/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZOBOWIĄZANIE PODATKOWE Z TYTUŁU NIEPOBRANEJ I NIEWPŁAČONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD WPŁAT Z TYTUŁU UMOWY O PRACĘ ZA MIESIĄC GRUDZIEŃ 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>	
Lp. 16.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>16</b>		22, 23, 24
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>28645,05 (DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI PIĘĆ 05/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	SKŁADKA NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 01.2011R.-03.2012R., NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 07.2010R.-03.2012R., NA FP I FGŚP ZA OKRES 03.2011R.-03.2012R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W KUTNIE, WARSZAWA, 00001775600403, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA</b>	
Lp. 17.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>17</b>		25, 26, 27
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>7515,15 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET PIĘTNAŚCIE 15/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	SKŁADKA NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FP I FGŚP ZA OKRES 04.2012R.-08.2012R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W KUTNIE, WARSZAWA, 00001775600403, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA</b>	
Lp. 18.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>18</b>		30
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>6381,84 (SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA OSIEMDZIESIĄT JEDEN 84/100) ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2010R.

<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>
Lp. 19.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>19</b>	31
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>839,00 (OSIEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1 ODSETKI OD NIEZAPŁACONEJ ZALICZKI NA PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA MIESIĄC WRZESIEŃ 2010R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>
Lp. 20.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>20</b>	32
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>131602,85 (STO TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĄCY SZEŚĆSET DWA 85/100) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1 PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZA 2011R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Skarb Państwa ( <i>nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji</i> )	Lp. 1.	<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA, 47321293900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>
Lp. 21.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>21</b>	33
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>23424,48 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA DWADZIEŚCIA CZTERY 48/100) ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS ZA OKRES 09/2012-01/2013; 04/2013-05/2013, Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUZ ZA OKRES 11/2012-05/2013 ORAZ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FPIFGSP ZA OKRES 11/2012-05/2013, KOSZTY UPOMNIEN, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ NALICZONE ORAZ ZWIĘKSZENIE NA PODSTAWIE ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną ( <i>nazwa, siedziba, REGON</i> )	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI, WARSZAWA, 00001775600403</b>

## 2.2. Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów:







Jednostka ewid.: Łęczyca  
Obręb: Garbalin  
Numer działki: 53/3  
Powierzchnia: 6451 m<sup>2</sup>  
K.W. LD1Y/00056701/4

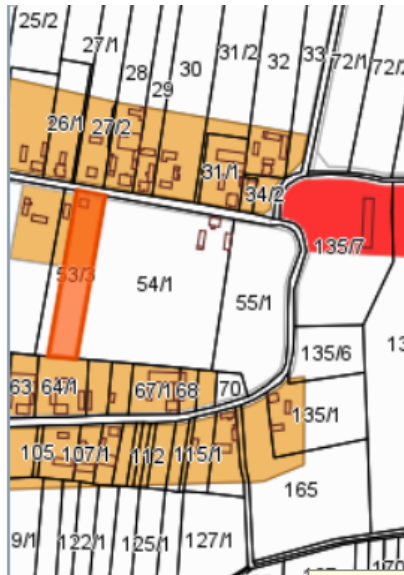
## 2.3. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyceniana nieruchomość znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług w ok. 44 %, na terenach upraw rolnych w ok. 54 % , pod drogę dojazdową w 2 %.

Właściwości:		
Atrybut	Wartość	
Nazwa obrębu	Garbalin	
Numer obrębu	0011	
Identyfikator G5	100405_2.0011.53/3	
Numer działki	53/3	
Powierzchnia	6451	

zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyca	RP - uprawy rolne	54,07%	 
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyca	MR,MN,U - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługi	43,91%	 
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łęczyca	KD - drogi dojazdowe	2,02%	 



§ 22. Dla terenów przeznaczonych pod **uprawy rolne**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RP** plan ustala:

1. Zakaz realizacji nowej zabudowy nie związanej z produkcją rolną
2. Adaptację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej; plan dopuszcza w ramach istniejącego siedliska wymianę i rozbudowę istniejących obiektów w tym uzasadnioną potrzebami gospodarstwa rolnego,.
3. Plan dopuszcza:
  - 1) realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu, w tym lokalnych i przyłączy, obsługujących rozproszoną zabudowę zagrodową, których lokalizacja w ustalonych liniach rozgraniczających dróg nie jest możliwa,
  - 2) modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń,
  - 3) realizację nowych siedlisk zagrodowych lub uciążliwych ośrodków produkcji rolnej (fermy hodowlane, obory, chlewnie), na najslabszych glebach w rejonie zainteresowania inwestora, z dojazdem do drogi gminnej.
  - 4) zalesianie, na wniosek właściciela gruntów gleb najslabszych, V i VI klasy bonitacji gleb (na rysunku planu wskazuje się rejony proponowanych zalesień).
  - 5) Realizację stawów i oczek wodnych,
  - 6) eksploatację kopalin zgodnie z obowiązującą procedurą (geologiczne rozpoznanie złoża, uzyskanie koncesji na eksploatację, rekultywacja po zakończeniu wydobywania) – na wniosek inwestora, dopuszcza się możliwość przekształceń funkcji na inne - bez prawa zabudowy.

**§ 26** Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MR, MN, U** plan ustala:

- *przeznaczenie podstawowe:*
  - zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- *dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:*
  - budynki gospodarcze,
  - garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące;
- *charakter działań:*
  - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i wymiany, w ramach istniejącego siedliska,
  - realizacja nowych siedlisk zagrodowych do prowadzenia gospodarstw rolnych i ogrodniczych,
  - możliwość przekształceń istniejących siedlisk zagrodowych lub pojedynczych budynków w siedliskach na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługi handlu (hurtowego i detalicznego), rzemiosła (usługowego i produkcyjnego) z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z arealu gospodarstwa rolnego,
  - możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług handlu (hurtowego i detalicznego), rzemiosła (usługowego i produkcyjnego) z obowiązkiem wydzielenia dla tych funkcji działki budowlanej z arealu gospodarstwa rolnego;
- *warunki urbanistyczne:*
  - wydzielenie działki budowlanej po uprzednim wykonaniu projektu podziału,
  - wielkość wydzielonej działki:
    - minimalna szerokość krótszego boku działki – 30 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej, 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - nieprzekraczalna wysokość:
    - zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - zabudowy gospodarczej i usługowej - 1 kondygnacja naziemna, nie więcej niż 8 m,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%,
  - usługi, jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- *architekturę:*

- w zabudowie mieszkaniowej dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci dachowych, maksymalnie 45<sup>0</sup>,
  - postulowana jednolita lub podobna kolorystyka dachów w siedlisku, ciągu zabudowy lub zespole zabudowy,
  - architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej,
- *warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
    - dla terenów 3 MR,MN,U w Prądzewie, 15 i 16 MR,MN,U w Topoli Królewskiej, 14 i 15 MR,MN,U w Siedlcu sposób zagospodarowania w strefie ochrony konserwatorskiej podlega rygorom zawartych w przepisach szczególnych,
    - uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, ograniczona do granic własnych działki z wykluczeniem wzajemnych kolizji dopuszczonych funkcji.



### 3. Opis techniczny:

Łęczyca wchodzi w skład województwa łódzkiego i jest siedzibą władz powiatowych. Położona na lewym brzegu rzeki Bzury, w pradolinie warszawsko-berlińskiej, znajduje się w geometrycznym środku Polski. Miasto o powierzchni 8,9 km<sup>2</sup> zamieszkuje ok. 15,5 tys. mieszkańców. Dużym atutem Łęczycy jest jej atrakcyjne położenie komunikacyjne - 35 km na północ od Łodzi, 130 km od Warszawy, 22 km od skrzyżowania głównych szlaków łączących wschód z zachodem (droga krajowa nr 2) i północ z południem (droga krajowa nr 1). Obecnie w odległości kilkunastu kilometrów od miasta powstają zjazdy z autostrad A1 i A2. Miasto posiada bardzo dobre połączenia kolejowe i autobusowe z innymi częściami kraju. Znajduje się tu kolejowa bocznica przeładunkowa. Dodatkowym atutem jest bliskość węzłów kolejowych w Łodzi i w Kutnie. Łęczyca jest miastem położonym w samym centrum Polski. W swojej bogatej, wielowiekowej historii pełniła ważne role administracyjne, obronne, gospodarcze i kulturowe. Funkcje te, wynikały nie tylko z arbitralnych decyzji ludzi, ale spowodowane były przede wszystkim strukturą geologiczną i rzeźbą terenu, jego glebami, systemem wód powierzchniowych i podziemnych oraz szatą roślinną. Bez tych naturalnych fundamentów Łęczyca w tym miejscu i o takiej nazwie zapewne nigdy by nie powstała. O początkach formowania się miasta zadecydowały przeprawy na dwu ważnych szlakach komunikacyjnych. Jeden z nich (z południa na północ) przecinał bagienną pradolinę warszawsko-berlińską, natomiast drugi (z zachodu na wschód) - równie podmokłą dolinę rzeki Bzury. Siedziby ludzkie ulokowane na niewielkich wzniesieniach dawały poczucie bezpieczeństwa, możliwość kontrolowania dróg i świadczenia usług podróżującym. Z tych powodów powstał najpierw gród obronny a później budowle sakralne na terenie obecnej wsi Tum oraz osada targowa z karczma, młynem i kościołem św. Krzyża w obrębie współczesnej dzielnicy Waliszew. Lokacja Łęczycy nastąpiła przed 1267 r. W latach 70-tych XIII w. ufundowano tutaj klasztor dominikanów. Udokumentowanym faktem jest spalenie Łęczycy przez Krzyżaków w 1331 r., w tym domów mieszkalnych i dwu kościołów: parafialnego i dominikańskiego. W połowie XIV w. z inicjatywy Kazimierza Wielkiego wzniesiono zamek oraz mury miejskie. Centralnie

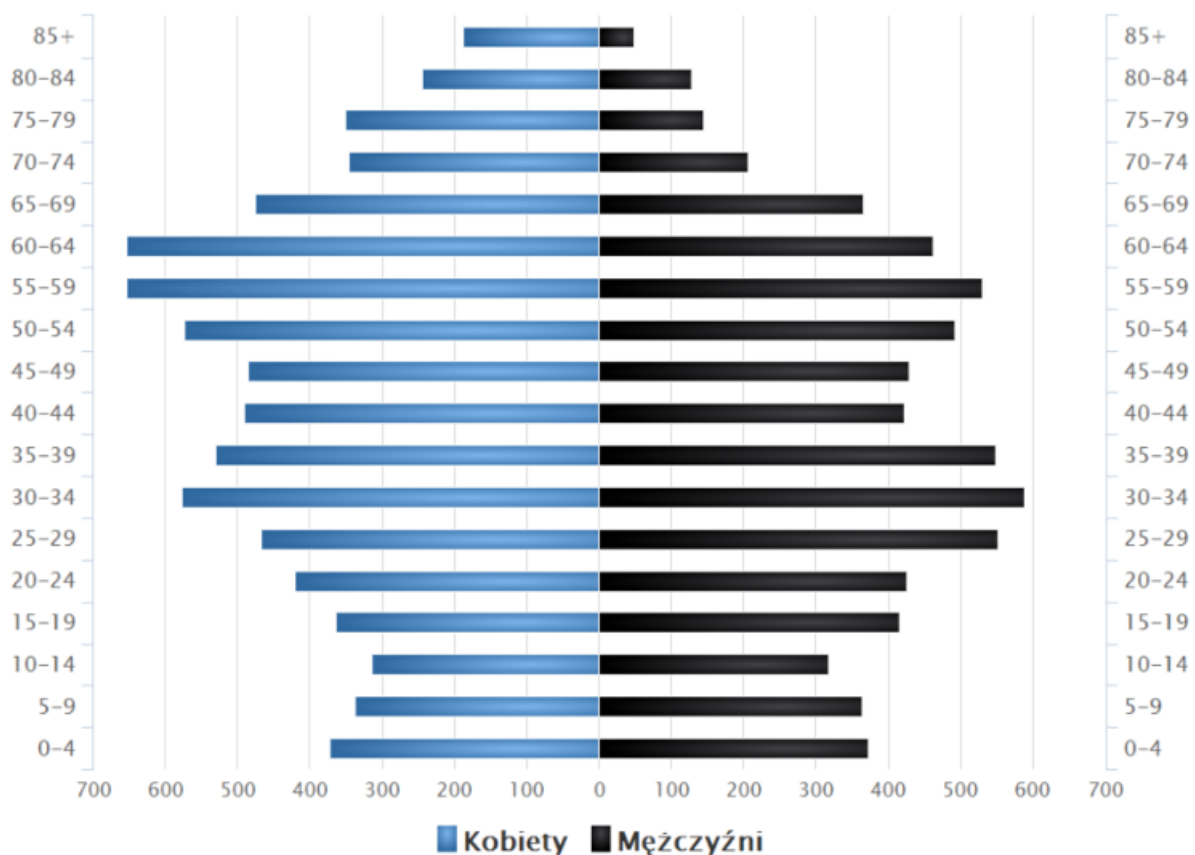
położony rynek, dwie bramy wjazdowe na osi południkowej oraz podział na regularne kwartały tworzyły typowy układ średniowiecznego miasta. Dominantą północno-wschodniej części miasta był kościół i klasztor dominikanów, natomiast przeciwległy, południowo-zachodni rejon należał do świątyni parafialnej (fary) pod wezwaniem św. Andrzeja.

Łęczyca dawniej była głównym ośrodkiem ziemi łęczyckiej. Od XIV do XVIII wieku stolica województwa łęczyckiego. W latach 1919–1939 miasto administracyjnie należało do woj. łódzkiego. Od 1946 do 1975 r. w woj. łódzkim. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. płockiego.

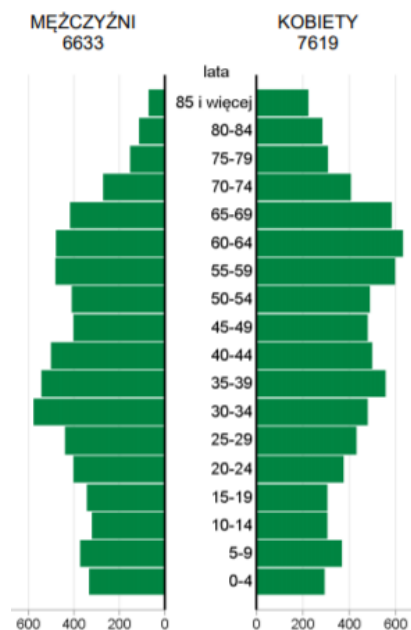
W pobliżu miasta znajduje się geometryczny środek Polski.

### Piramida wieku mieszkańców Łęczycy, 2014

(Źródło: GUS)



### Ludność według płci i wieku w 2017 r.



Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie Garbalin, gm. Łęczycza, na zapleczu drogi krajowej 91



Infrastruktura: woda, energia elektryczna.

### 3.1. Budynek:

Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony

Powierzchnia użytkowa: 54,24 m<sup>2</sup>

Rok budowy: 2011



Ściany murowane.

Dach drewniany, kryty papa.

Strop drewniany, ocieplony polepą.

Okna PCV.

Budynek składa się z dwóch pomieszczeń, z których jedno jest otynkowane.

Uwaga!

Budynek wybudowano na podstawie pozwolenia na budowę, lecz nie dokonano zawiadomienia o zakończeniu budowy, nie dokonano wpisów w dzienniku budowy (załączniki), co oznacza, że koniecznym będzie uzyskanie decyzji na dokończenie robót budowlanych.

#### Ocena stopnia zużycia technicznego budynku mieszkalnego:

Przewidywany okres trwałości budynków o konstrukcji murowanej o funkcji gospodarczej wynosi ok. 80 lat. Ze względu na wiek budynku wynoszący ok. 8 lat oraz na podstawie oceny wizualnej (pożar), stopień zużycia technicznego oceniono na poziomie ok. 10 %, co oznacza, iż budynek cechuje bardzo dobry stan.

W otoczeniu brak czynników wywołujących zużycie środowiskowe ( np. droga szybkiego ruchu, lotnisko, ferma drobiu, itp.)

### **Budynek mieszkalny**

Budynek jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym

Powierzchnia użytkowa: 68,66 m<sup>2</sup>

Rok budowy: prawdopodobnie okres przedwojenny



Konstrukcja murowana.

Dach drewniany, kryty płytkami cementowymi.

Okna drewniane.

Budynek w złym stanie technicznym nadający się do rozbiórki lub kapitalnego remontu.

#### Ocena stopnia zużycia technicznego budynku:

Przewidywany okres trwałości murowanych budynków mieszkalnych wynosi ok. 90 lat. Ze względu na wiek wynoszący ok. 100 lat oraz na podstawie oceny wizualnej, stopień zużycia technicznego oceniono na poziomie ok. 70 %, co oznacza, iż elementy konstrukcyjne cechuje niezadowalający stan techniczny. Należy rozważyć rozbiórkę.

Stopień zużycia funkcjonalnego uwzględnia analiza porównawcza - do porównań wybrano nieruchomości zabudowane budynkami z podobnego okresu.

W otoczeniu brak czynników wywołujących zużycie środowiskowe ( np. droga szybkiego ruchu, lotnisko, ferma drobiu, itp.)

#### 4. Zastosowane podejścia, metody i techniki:

Definicja wartości rynkowej:

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

Uwzględniając wszelkie warunki otoczenia prawnego, ekonomicznego i cechy fizyczne nieruchomości wycenianej należy uznać, iż najkorzystniejszym sposobem użytkowania jest wykorzystanie działki jako terenu zabudowanego budynkiem mieszkalnym o charakterze siedliskowym z zabudową gospodarczą. Z powodu wielkości gruntu zabudowanego, nieruchomość podlega regulacjom ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

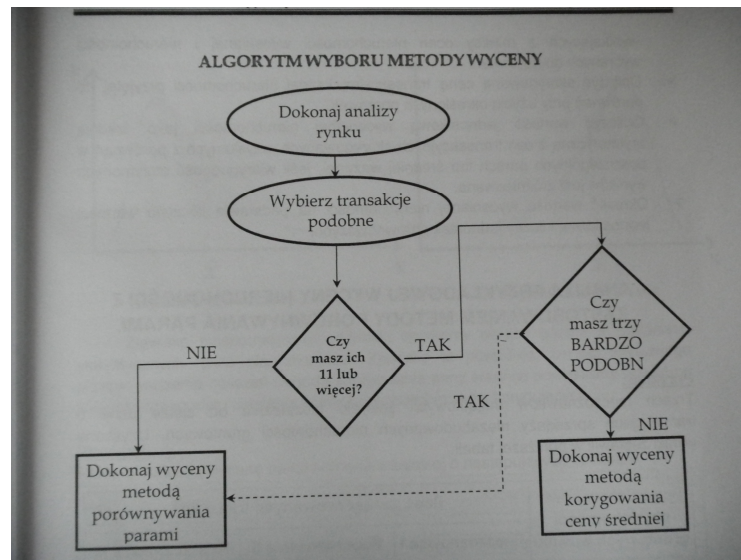
Ze względu na konieczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny o charakterze siedliskowym oraz gruntu rolnego jako typowego przedmiotu obrotu rynkowego, wycenę należy wykonać za pomocą metody porównywania parami w podejściu porównawczym. Brak możliwości zastosowania metody korygowania ceny średniej ze względu na zbyt małą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości.

Ustalanie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym polega na analizie dokonanych transakcji wolnorynkowych dotyczących podobnych obiektów. Podejście to jest najczęściej stosowane przy wycenie działek gruntu, nieruchomości mieszkaniowych o charakterze niedochodowym oraz małych sklepów.

W ramach podejścia porównawczego wyceny dokonuje się metodą porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej oraz metodą analizy statystycznej rynku. Ustalanie wartości nieruchomości w

podejściu porównawczym polega na analizie dokonanych transakcji wolnorynkowych dotyczących podobnych obiektów.

Zgodnie z materiałami szkoleniowymi M. Chumka i stanowiskiem biegłego metoda korygowania ceny średniej nie jest metodą zalecaną, gdy występują trzy bardzo podobne nieruchomości do nieruchomości wycenianej:



### Metoda porównywania parami..

Ustalanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu tej metody sprowadza się do następujących czynności:

1. Dokładna identyfikacja wycenianej nieruchomości:

- a) stan prawny,
- b) lokalizacja,
- c) walory użytkowe,
- d) stan techniczny,
- e) wielkość,
- f) poziom i stan wyposażenia.

2. Wybór nieruchomości porównawczych.

3. Ustalenie przedziału cenowego pomiędzy uzyskaną ceną najwyższą oraz najniższą dla wyselekcjonowanych nieruchomości sprzedanych na rynku tzw.  $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ .

4. Ustalenie wag cech rynkowych (udział w  $\Delta C$ ); dla wycenianej nieruchomości w oparciu o badania preferencji potencjalnych nabywców.

5. Porównanie wyselekcjonowanych nieruchomości z nieruchomością wycenianą przez ustalenie różnic ilościowych (z zakresu  $\Delta C$ ) w aspekcie różnic jakościowych (poszczególnych cech istotnych na rynku).

W konsekwencji niewłaściwego rozumienia przez organy i odbiorców operatów szacunkowych definicji "nieruchomość podobna" Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 28 maja 2013 r. I OSK 2430/11 utrwalił właściwą wykładnie definicji nieruchomości podobnej:

Teza:

*Definicję "nieruchomości podobnej" zawiera art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), stanowiąc, że jest to nieruchomość porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy czym podkreślić należy, że porównywalność w rozumieniu tego przepisu nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości.*

5. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.



## Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o charakterze siedliskowym:

W ujęciu geograficznym dokonano badania rynku gminy Łęczyca, od dnia 01.01.2018 roku. Badanie cen objęło nieruchomości zabudowane budynkami o charakterze siedliskowym z zapleczem gruntowym od ok. 3000 m<sup>2</sup>. Stwierdzono trzy transakcje sprzedaży gruntów zabudowanych o charakterze siedliskowym ( budynek mieszkalny oraz inwentarskie).

W okresie ostatnich 21 miesięcy, wysokie podobieństwo do nieruchomości wycenianej cechuje niewielka ilość transakcji. W obrocie rynkowym przeważają nieruchomości zabudowane budynkami o powierzchni 60-100 m<sup>2</sup>.

Od połowy 2015 roku trwa okres wysokiej koniunktury. Aktualnie rynek znajduje się w fazie szczytu koniunkturalnego. W okresie roku można spodziewać się korekty trendu i spadku popytu.

Poziom cen transakcyjnych podobnych nieruchomości:

Kategoria Domy	Lokalizacja łęczycki, łódzkie	Cena (brutto) 100000 x 200000 x	Rodzaj ogłoszenia sprzedaż	Rynek	
Powierzchnia w m2	Powierzchnia działki w m2	Liczba pokoi	Cena za m2	Liczba pięter w budynku	Rok budowy
Typ budynku	Media	Data dodania	Droga dojazdowa	Stan	Ogrzewanie i energia
Numer referencyjny	Czego szukasz?	WYCZYŚĆ FILTRY			FILTRUJ

### Domy powiat łęczycki

5 ogłoszeń

☆ OBSERWUJ WYSZUKIWANIE



#### Dom Bielice

Bielice, łęczycki, łódzkie

- Powierzchnia w m2: 80
- Powierzchnia działki w m2: 1500
- Dach: blacho-dachówka

- Liczba pokoi: 3
- Stan: do wykończenia
- Rok budowy: 1975

**135 000 zł**  
1 688 zł/m<sup>2</sup>

Aktualizacja: 2019-10-31



#### Dom Gusin

Gusin, łęczycki, łódzkie

- Powierzchnia w m2: 85
- Powierzchnia działki w m2: 3001
- Kształt działki: inny

- Dach: blacho-dachówka
- Liczba pokoi: 3
- Stan: stan surowy zamknięty

**139 000 zł**  
1 635 zł/m<sup>2</sup>

Aktualizacja: 2019-08-30



### Dom Kotków

Kotków, Łęczycki, łódzkie

- Powierzchnia w m2: 71
- Powierzchnia działki w m2: 1781
- Kształt działki: prostokąt

- Dach: papa
- Liczba pokoi: 3
- Rok budowy: 1960

**108 000 zł**  
1 521 zł/m<sup>2</sup>

Aktualizacja: 2019-08-08

W wyniku porównania ilości ofert z liczbą zawartych transakcji można uznać, że popyt i podaż znajdują się w równowadze. W wyniku porównania cen transakcyjnych z datami zawarcia transakcji ustalono, iż trend czasowy wynosi zero.

Jako nieruchomości porównawcze wyselekcjonowano następujące transakcje:

1. Błonie, gm. Łęczycza - własność, grunt o pow. 4075 m<sup>2</sup> , budynek w zabudowie siedliskowej oraz budynki inwentarskie o łącznej pow. zab. 210 m. kw., data trans.: 06.08.2019 r., cena: 180.000 PLN. Uzbrojenie terenu częściowe: woda, e.elektr. Znaczące podobieństwo lokalizacji i cech nieruchomości. Otoczenie: zabudowa siedliskowa oraz pola uprawne. Dojazd: asfalt. Rodzaje użytków: RIVb, PsIII.
2. Zduny, gm. Łęczycza - własność, grunt o pow. 12.500 m<sup>2</sup> , budynek w zabudowie siedliskowej oraz budynki inwentarskie o łącznej pow. zab. 253 m. kw., data trans.: 30.07.2019 r., cena: 160.000 PLN. Uzbrojenie terenu częściowe: woda, e.elektr. Znaczące podobieństwo lokalizacji i cech nieruchomości. Otoczenie: zabudowa siedliskowa oraz pola uprawne. Dojazd: asfalt. Rodzaje użytków: Br/RIIIa, SIIIa, RIVa , RIIIa.
3. Pilichy, gm. Łęczycza - własność, grunt o pow. 3098 m<sup>2</sup> , budynek w zabudowie siedliskowej oraz budynki inwentarskie o łącznej pow. zab. 312 m. kw., data trans.: 04.06.2019 r., cena: 150.000 PLN. Uzbrojenie terenu częściowe: woda, e.elektr. Znaczące podobieństwo lokalizacji i cech nieruchomości. Otoczenie: zabudowa siedliskowa oraz pola uprawne. Dojazd: asfalt. Rodzaje użytków: Br IIIa.

## 6. Obliczenie wartości nieruchomości.

Objaśnienia.

Przedział cenowy wskaźnika m. kw. pow. zab. budynków dla podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych, wynosił: C min = 481 PLN, C max = 857 PLN. Z powyższego wynika  $\Delta C =$  PLN.

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wskaźnik m. kw. p. uż. w dokonanych transakcjach:

	m. kw. pow. zab.	data	cena	pow. zab. budynek	pow. gruntu	adres	standard	media	dojazd	lokalizacja	użytki	gmina
<b>max</b>	857,14 zł	2019-08-06	180 000 zł	210,00	4075	Błonie	podstawowy	w.,e.elekt.	asfalt	atrakcyjna	RIVb, Ps III	Łęczycza
	632,41 zł	2019-07-30	160 000 zł	253,00	12500	Zduny Pilich	podstawowy	w.,e.elekt.	asfalt	przeciętna	RIIIa, RIVa, S IIIa, Br/RIIIa	Łęczycza
<b>min</b>	480,77 zł	2019-06-04	150 000 zł	312,00	3098	y	niski	w.,e.elekt.	asfalt	przeciętna	Br IIIa,	Łęczycza

Wagi cech rynkowych:

Cechy rynkowe	Udział cechy w dC (%)	Zakres kwotowy zł/m. kw
<b>Standard budynków</b>	40	150,55
<b>Lokalizacja</b>	60	225,82
	<b>100</b>	<b>376,37</b>

Obliczenie wpływu cech na ceny:

m. kw. bud	data	cena	pow. uż. budynku	pow. gruntu	adres	standard	media	dojazd	lokalizacja
632,41 zł	2019-07-30	160 000 zł	253,00	12500	Zduny	podstawowy	w.,e.elekt.	asfalt	przeciętna
480,77 zł	2019-06-04	150 000 zł	312,00	3098	Pilichy	niski	w.,e.elekt.	asfalt	przeciętna
151,64 zł	standard								
0,40									
m. kw. bud	data	cena	pow. uż. budynku	pow. gruntu	adres	standard	media	dojazd	lokalizacja
857,14 zł	2019-08-06	180 000 zł	210,00	4075	Błonie	podstawowy	w.,e.elekt.	asfalt	atrakcyjna
632,41 zł	2019-07-30	160 000 zł	253,00	12500	Zduny	podstawowy	w.,e.elekt.	asfalt	przeciętna
224,73 zł	lokalizacja								
0,60									

Różnice w ramach cechy rynkowej:

**Standard wykończenia**  
**Lokalizacja**

niski  
atrakcyjna

podstawowy  
przeciętna

Standard wykończenia:

Podstawowy - budynek mieszkalny dobrze utrzymany, budynki inwentarskie zadbane.

Niski - budynek do remontu kapitalnego lub rozbiórki.

Lokalizacja:

Atrakcyjna - bliskie położenie Łęczycy

Przeciętna - dalsze położenie względem Łęczycy, z gorszym dojazdem.

Analiza porównawcza:

Cechy porównawcze	j.m.	Blonie			Nieruchomość wyceniana
		wartość	różnica	różnica PLN/m. kw	
Powierzchnia działki	m.kw	4075	0		6451
Rejon		Łęczycza			Łęczycza
Lokalizacja		atrakcyjna	-0,6	-225,82	przeciętna
Standard wykończenia		podstawowy	-0,4	-150,55	niski
Warunki otoczenia		korzystne	0		korzystne
Media		w.e.elekt.	0		w.e.elekt.
Powierzchnia zabudowy	m. kw.	210	0		146,61
Data transakcji kupna		06-08-2019			
Uzyskana cena		180000			
Poprawka				-376,37	
<b>Wartość szacunkowa</b>				<b>480,77</b>	

Cechy porównawcze		Zduny			
	j.m.	wartość	różnica	różnica	Nieruchomość
				PLN/m. kw	wyceniana
<b>Powierzchnia działki</b>	m.kw	12500	0		6451
<b>Rejon</b>		Łęczycza			Łęczycza
<b>Lokalizacja</b>		przeciętna	0		przeciętna
<b>Standard wykończenia</b>		podstawowy	-0,4	-150,55	niski
<b>Warunki otoczenia</b>		korzystne	0		korzystne
<b>Media</b>		w.e.elekt.	0		w.e.elekt.
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	m. kw.	253	0		146,61
<b>Data transakcji kupna</b>		30-07-2019	0		
<b>Uzyskana cena</b>		160000			
<b>Poprawka</b>				-150,55	
<b>Wartość szacunkowa</b>				<b>481,86</b>	

Cechy porównawcze		Pilichy			
	j.m.	wartość	różnica	różnica	Nieruchomość
				PLN/m. kw	wyceniana
<b>Powierzchnia działki</b>	m.kw	3098	0		6451
<b>Rejon</b>		Łęczycza	0		Łęczycza
<b>Lokalizacja</b>		przeciętna	0		przeciętna
<b>Standard wykończenia</b>		niski	0		niski
<b>Warunki otoczenia</b>		korzystne	0		korzystne
<b>Media</b>		w.e.elekt.	0		w.e.elekt.
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	m. kw.	312	0		146,61
<b>Data transakcji kupna</b>		04-06-2019	0		
<b>Uzyskana cena</b>		150000			
<b>Poprawka</b>				0,00	
<b>Wartość szacunkowa</b>				<b>480,77</b>	

Średnia wartość m. kw. pow. zab.:

$$W = ( 481 + 482 + 481 ) / 3$$

$$W = 481 \text{ PLN}$$

Wartość rynkowa:

$$W_B = 481 \text{ PLN} \times 146,61 \text{ m}^2$$

$$W_B \approx 71.000 \text{ PLN}$$

(słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy zł.)

## **7. Analiza uzyskanych wyników.**

Oszacowana wartość nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zlokalizowanej w obrębie Garbalin, gm. Łęczycza, wynosi 71.000 PLN według stanu i cen na dzień wyceny.

Przedział różnicujący najdroższe i najtańsze nieruchomości stanowił ok. 78 % ceny minimalnej. Środek przedziału cen przypada na wartość 669 zł/m<sup>2</sup>. Korekta cen transakcyjnych wyniosła od -43 % (jeden przypadek) do 0 %.

Wyceniana nieruchomość cechuje się dużym podobieństwem do nieruchomości porównawczych w zakresie lokalizacji, przeznaczenia oraz innych, mniej istotnych cech fizycznych.

## **8. Uwagi.**

Operat wykonano zgodnie z przepisami prawa i ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Przy wycenie uznano, że dostępne dokumenty stwierdzają stan faktyczny, w oparciu o który dokonano szacunku.

Operat szacunku nie może być publikowany bez zgody autora.

Nie można wykorzystać niniejszego operatu do celu innego niż określony w operacie.

Ocena stanu technicznego budynku nie jest ekspertyzą techniczną.

Nie dokonano oględzin elementów zakrytych i niedostępnych.

Nie badano stanu technicznego instalacji infrastrukturalnych.

Ceny nie zawierają podatku vat.

Operat wykonał

Bogusław Wieczorek

## **9. Załączniki:**

- a) lokalizacja nieruchomości,
- b) dokumentacja fotograficzna,
- c) wypis z rejestru gruntów,
- d) kopia mapy zasadniczej,
- e) badanie księgi wieczystej,
- f) pozwolenie na budowę,
- g) fragment dziennika budowy,
- h) polisa ubezpieczenia rzeczoznawcy majątkowego.