

Egz. nr 1
Rep Nr 105/2024/5836

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ 3 NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
POŁOŻONYCH W GM. DŁUTÓW W POWIECIE PABIANICKIM
(KW NR LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 I
LD1P/00052660/0)

- W ZWIĄZKU Z POSTĘPOWANIEM O SYGN. LD1M/GU/523/2023 I LD1M/GU/524/2023 -



⊕ AUTORKA:

MGR KAROLINA PRAŻUCH

rzecznawca majątkowy uprawnienia

MliR w zakresie szacowania nieruchomości nr 5836

- *Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem ŁSRM.*

- Łódź, dnia 02 maja 2024r. -

Spis treści

1. INFORMACJE PODSTAWOWE	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2. CEL WYCENY	5
1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
1.4. PODSTAWY WYCENY	5
1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI	6
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	7
2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH.....	7
2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00038571/5.....	7
2.1.2. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00058047/9.....	9
2.1.3. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00052660/0.....	14
2.1.4. Według danych z rejestru gruntów	22
2.1.5. Ochrona konserwatorska, prawa zobowiązaniowe.....	26
2.1.6. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowej	26
2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY ..	27
2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI	34
2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	39
3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	54
3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	54
3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY.....	56
3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GM. DŁUTÓW	59
3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/7 I 77/8 O FUNKCJI DROGI WEWNĘTRZNEJ	61
3.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 794/1-794/3 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ŁĄK, NIEUŻYTKÓW, ZIELENI NISKIEJ – TABELA NR 14	64
3.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/15 I 77/16 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (GRUNTY O POW. 1.000-2.000M ²).....	67
3.7. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/5, 77/13 I 77/17 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (GRUNTY O POW. PONAD 3.000M ²).....	72
3.8. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 137 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY UPRAW ROLNYCH (GRUNTY O POW. PONAD 4.000M ²) 78	
3.9. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 77/6 – GRUNT ZABUDOWANY ZESPOŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWO-GOSPODARCZEJ.....	82
☒ Stopy zwrotu.....	91
☒ Poziom pustostanów i zaległości czynszowych	94

☒	Założenia przyjęto do wyceny	94
☒	Oszacowanie efektywnego dochodu brutto (EDB) i dochodu operacyjnego netto (DON)	95
☒	Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości	96

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

<i>ZAŁĄCZNIK 1</i>	Lokalizacja ogólna nieruchomości
<i>ZAŁĄCZNIK 2</i>	Wypisy z rejestru gruntów z dnia 19.04.2024r. i 22.04.2024r.
<i>ZAŁĄCZNIK 3A</i>	Fragment mapy ewidencyjnej
<i>ZAŁĄCZNIK 3B</i>	Fragment mapy zasadniczej
<i>ZAŁĄCZNIK 4</i>	Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dnia oględzin

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są **3 nieruchomości** położone w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, w gminie Dłutów, oznaczone jako:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona jako 10 działek ewidencyjnych o łącznej pow. **3,4958ha** oznaczonych jako działki nr **77/5, 77/6, 77/7, 77/10, 77/11, 77/12 i 77/13** położone w obrębie 6-Dłutów Poduchowny oraz działki nr **794/1, 794/2 i 794/3** położone w obrębie 7-Drzewociny. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00038571/5**;
- Nieruchomość gruntowa oznaczona jako 5 działek ewidencyjnych nr **77/8, 77/14, 77/15, 77/16 i 77/17** o łącznej pow. **2,5132ha** położonych w obrębie 6-Dłutów Poduchowny. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00058047/9**;
- Nieruchomość gruntowa oznaczona jako niezabudowana działka ewidencyjna nr **137** o pow. **0,9444ha** położona w obrębie 1-Budy Dłutowskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00052660/0**.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności wyżej opisanych nieruchomości gruntowych według stanu i cen na dzień wyceny. Syntetyczną charakterystykę przedmiotu wyceny przedstawia tabela nr 1 poniżej.

Tabela nr 1 Przedmiot wyceny – podsumowanie

Lp.	Nr działki	Obręb	Pow. w m ²
LD1P/00038571/5			
1.1.	794/1	7-Drzewociny	8 724
1.2.	794/2	7-Drzewociny	195
1.3.	794/3	7-Drzewociny	805
1.4.	77/5	6-Dłutów Poduchowny	6 648
1.5.	77/6	6-Dłutów Poduchowny	4 559
1.6.	77/7	6-Dłutów Poduchowny	2 027
1.7.	77/10	6-Dłutów Poduchowny	1 377
1.8.	77/11	6-Dłutów Poduchowny	1 377
1.9.	77/12	6-Dłutów Poduchowny	1 378
1.10.	77/13	6-Dłutów Poduchowny	7 868
	10 działek	Łączna pow. gruntu w m²	34 958
LD1P/00058047/9			
2.1.	77/8	6-Dłutów Poduchowny	2 036
2.2.	77/14	6-Dłutów Poduchowny	1 367
2.3.	77/15	6-Dłutów Poduchowny	1 367
2.4.	77/16	6-Dłutów Poduchowny	1 367
2.5.	77/17	6-Dłutów Poduchowny	18 995

	5 działek	Łączna pow. gruntu w m²	25 132
LD1M/00052660/0			
3.1.	137	1-Budy Dłutowskie	9 444
	1 działka	Łączna pow. gruntu w m²	9 444
3 nieruchomości	16 działek	Łączna pow. gruntu w m²	69 534

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest **określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych** opisanych w p. 1.1. dla potrzeb postępowań w zakresie upadłości konsumenckiej o Sygn. LD1M/GU/523/2023 i LD1M/GU/524/2023 prowadzonych przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych:

Numer obwieszczenia	20231214/00413
Sygnatura postępowania	LD1M/GU/523/2023
Data obwieszczenia	14.12.2023
Sąd	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi
Wydział	XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych

PODMIOT

Imię	Elżbieta
Nazwisko	Michlewska

Numer obwieszczenia	20231214/00478
Sygnatura postępowania	LD1M/GU/524/2023
Data obwieszczenia	14.12.2023
Sąd	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi
Wydział	XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych

PODMIOT

Imię	Tomasz
Nazwisko	Michlewski

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|--------------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 02 maja 2024r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości | 02 maja 2024r. |
| c) data oględzin: | 30 kwietnia 2024r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 02 maja 2024r. |

1.4. PODSTAWY WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks cywilny* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1360 z późn. zm.);

2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), zwana uogn;
3. Ustawa z 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 roku Poz. 1688)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023r. poz. 1832)
5. Standardy Wyceny PFSRM obowiązujące według stanu na datę opracowania opinii, w tym: KSWP „Wartość rynkowa” (zalecany do stosowania od dnia 01.10.2017r.), Nota interpretacyjna NI „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, KSWS „Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych”;

➤ Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie sporządzenia wyceny z dnia 01.02.2024r. na rzecz *VALUE Expert Karolina Prażuch*, NIP: 7251828912. Zleceniodawcą jest Joanna Gałązka – syndyk Elżbiety Michlewskiej jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (postępowanie Sygnatura akt LD1M/GU/523/2023) oraz Tomasz Michlewskiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (postępowanie Sygnatura akt LD1M/GU/524/2023).

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie hipoteczne ksiąg wieczystych KW Nr LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 I LD1P/00052660/0 na podstawie portalu internetowego Ministerstwa Sprawiedliwości www.ekw.ms.gov.pl;
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 19.04.2024r. i 22.04.2024r. (ZAŁĄCZNIK 2), badanie ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Pabianicach;
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej (odpowiednio ZAŁĄCZNIKI 3A I 3B);
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 30.04.2024r., dokumentacja fotograficzna nieruchomości stanowi ZAŁĄCZNIK 4;
- Informacje nt. przedmiotu wyceny otrzymane w trakcie czynności oględzin;
- System Informacji o Terenie prowadzony przez Starostwo w Pabianicach – mapy;
- System Informacji Przestrzennej Gminy Dłutów dostępny w serwisie internetowym <https://dlutow.e-mapa.net/>;
- Monitoring cen transakcyjnych nieruchomości, analiza aktów notarialnych w starostwach właściwych miejscowo, baza danych o transakcjach „WALOR” (autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów przyjęty Uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30.05.2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Dłutów (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 231, poz. 1772) oraz Uchwałą Nr XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.;

- Uchwała Nr XLII/352/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny;

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00038571/5

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej zbadano aktualną treść księgi wieczystej **KW Nr LD1P/00038571/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie aktualnej treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa. Księga została zapisana w dniu 04.06.2007r.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako **10 działek** ewidencyjnych o łącznej pow. 3,4958ha oznaczonych nr **77/5, 77/6, 77/7, 77/10, 77/11, 77/12 i 77/13** położone w obrębie 6-Dłutów Poduchowny oraz działki nr **794/1, 794/2 i 794/3** położone w obrębie 7-Drzewociny położona w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, w gminie Dłutów. Sposób jej korzystania został określony jako „Ps” – pastwiska trwałe (dz. 794/1), „Wp” - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (dz. 794/2), „N” – nieużytki (dz. 794/3), „B” – tereny mieszkaniowe (dz. 77/6), „R” – grunty orne (dz. 77/5, 77/7, 77/10, 77/11, 77/13) i „LzR” - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (dz. 77/12). Obszar całej nieruchomości wynosi **3,4958ha**. Zapisy wieczysto-księgowo nie ujawniają wpisów dotyczących zabudowy.

Dział I-Sp wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawiera wpisów – brak praw związanych z prawem własności nieruchomości, ujawnionych w księdze wieczystej.

Jak wynika z zapisów **działu II** księgi wieczystej nieruchomość w stanie na datę sporządzenia operatu stanowi własność **małż. Elżbiety i Jerzego Michlewskich** na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy darowizny z dnia 24.08.1994r. (Rep. A Nr 2963/94).

W **dziale III** ww. księgi wieczystej widnieją następujące wpisy:

Numer wpisu		1	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO, DOŻYWOTNIEGO ZAMIESZKIWANIA W DWÓCH IZBACH OPISANEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO.	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)	Lp. 1.	KAZIMIERA MICHLEWSKA , STEFAN, JÓZEFA	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu		2	

Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNIWENIU PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO W MIEJSCE JERZEGO MICHLEWSKIEGO
Lp. 3.	---	
Numer wpisu		3
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Rodzaj zmiany	Lp.	
	1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA COTTON-TEX SP. Z O.O. W ŁODZI DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SOLVENTOIR SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 54/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	3.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA MAR&WIS SP Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	4.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 73/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	5.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SYNDYK MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP.Z.O.O.W UPADŁOŚCI DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 84/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA

Ponadto, w dziale III widnieje wzmianka:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 224445 / 20 - 2020-12-10, 10:03:49

Dział IV ww. księgi wieczystej dotyczący hipotek nie zawiera wpisów.

Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Określona wartość nie zostaje pomniejszona o ew. istniejące obciążenie hipoteczne. Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr LD1P/00038571/5.

2.1.2. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00058047/9

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej zbadano aktualną treść księgi wieczystej **KW Nr LD1P/00058047/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie aktualnej treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl.

Typ księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa. Księga została zapisana w dniu 08.07.2015r.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako **5 działek** ewidencyjnych o łącznej pow. 2,5132ha oznaczonych nr **77/8, 77/14, 77/15, 77/16, 77/17** położone w obrębie 6-Dłutów Poduchowny w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, w gminie Dłutów w miejscowości Borkowice (dz. 77/17 – adres wg KW to Borkowice 11). Sposób jej korzystania został określony jako „R” – grunty orne. Obszar całej nieruchomości wynosi **2,5132ha**. Zapisy wieczysto-księgowe nie ujawniają wpisów dotyczących zabudowy.

Dział I-Sp wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawiera wpisów – brak praw związanych z prawem własności nieruchomości, ujawnionych w księdze wieczystej.

Jak wynika z zapisów **działu II** księgi wieczystej nieruchomość w stanie na datę sporządzenia operatu stanowi współwłasność Elżbiety Michlewskiej (udział ½) i Tomasza Michlewskiego (udział ½) na podstawie umowy darowizny z dnia 24.08.1994r. (Rep. A Nr 2963/94) oraz aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 19.04.2016r. (Rep. A Nr 1397/2016).

W **dziale III** ww. księgi wieczystej widnieją następujące wpisy:

Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE O ZAWARCIE OSTATECZNEJ UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI W ZAMIAN ZA ZWOLNIENIE Z DŁUGU	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KAR-TEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , KSAWERÓW, 100466876
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNIENIU PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO W MIEJSCE JERZEGO MICHLEWSKIEGO	
Lp. 3.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	

Treść wpisu		WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z WNIOSKU WIERZYCIELA - COTTON TEX SP. Z O.O. W ŁODZI W SPRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - PGE OBRÓT SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 5/22 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH J. MOSZCZYŃSKĄ
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - SOLVENTOIR SP. Z O.O. DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 54/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH J. MOSZCZYŃSKĄ
Lp. 4.	---	
Numer wpisu		4
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Treść wpisu		WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NALEŻĄCEGO DO TOMASZA MICHLEWSKIEGO Z WNIOSKU WIERZYCIELA - PGE OBRÓT SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W RZESZOWIE W SPRAWIE GKM 5/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH J. MOSZCZYŃSKĄ
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - SOLVENTOIR SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO TOMASZA MICHLEWSKIEGO, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 54/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH J. MOSZCZYŃSKĄ
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - COTTON-TEX SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO TOMASZA MICHLEWSKIEGO, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 22/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH J. MOSZCZYŃSKĄ

Dział IV ww. księgi wieczystej dotyczący hipotek zawiera następujące wpisy:

Numer hipoteki (roszczenia)		1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta		500000,00 (PIĘĆSET TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 SPŁATA KREDYTU KUPIECKIEGO, ODSETKI USTAWOWE ORAZ DOTYCHCZASOWE WYMAGALNE NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNE, UMOWA KUPIECKA Z DNIA 09-04-2015 R.

Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	KAR-TEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, KSAWERÓW, 10046687600000
Lp. 2.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	543540,16 (PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI 16/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 06/2013-08/2013, 02/2014-06/2014, 08/2014-06/2015, 09/2015-10/2017; UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 10/2012-12/2012, 05/2013-08/2013, 10/2013, 01/2014, 03/2014-05/2014, 09/2014-06/2015, 09/2015-10/2017; FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 09/2012-12/2012, 05/2013-08/2013, 03/2014-05/2014, 09/2014-06/2015, 09/2015-08/2017, 10/2017 WRAZ Z KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ LICZONYMI OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 3.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	543540,16 (PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI 16/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 06/2013-08/2013, 02/2014-06/2014, 08/2014-06/2015, 09/2015-10/2017; UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 10/2012-12/2012, 05/2013-08/2013, 10/2013, 01/2014, 03/2014-05/2014, 09/2014-06/2015, 09/2015-10/2017; FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 09/2012-12/2012, 05/2013-08/2013, 03/2014-05/2014, 09/2014-06/2015, 09/2015-08/2017, 10/2017 WRAZ Z KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ LICZONYMI OD

			NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4487,04 (CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 04/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ZA OKRES: 01/2021-02/2021, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	8957,34 (OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 34/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ZA OKRES: 09/2020-12/2020, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	6854,88 (SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 88/100) ZŁ		

Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY ZA OKRES: 06/2020-08/2020, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	2192,08 (DWA TYSIĄCE STO DZIEWIĘDZIESIĄT DWA 08/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY ZA OKRES: 10/2018, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	63046,98 (SZEŚĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ 98/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES: 08/2017-09/2018; 11/2018-05/2020, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	

Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Określona wartość nie zostaje pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne. Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr LD1P/00058047/9.

2.1.3. Według zapisów księgi wieczystej KW Nr LD1P/00052660/0

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowej zbadano aktualną treść księgi wieczystej KW Nr LD1P/00052660/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie aktualnej treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych www.ekw.ms.gov.pl.

Typ księgi wieczystej – nieruchomości gruntowa. Księga została zapisana w dniu 22.09.2010r.

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako **działka** ewidencyjna o pow. **0,9444ha** oznaczona nr **137** położona w obrębie 1-Budy Dłutowskie w województwie łódzkim, w powiecie pabianickim, w gminie Dłutów. Sposób jej korzystania został określony jako „R” – grunty orne. Zapisy wieczysto-księgowo nie ujawniają wpisów dotyczących zabudowy.

Dział I-Sp wyżej wymienionej księgi wieczystej nie zawiera wpisów – brak praw związanych z prawem własności nieruchomości, ujawnionych w księdze wieczystej.

Jak wynika z zapisów **działu II** księgi wieczystej nieruchomości w stanie na datę sporządzenia operatu stanowi współwłasność **Elżbiety Michlewskiej (udział ½)** i **Tomasza Michlewskiego (udział ½)** na podstawie umowy darowizny z dnia 24.08.1994r. (Rep. A Nr 2963/94) oraz aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 19.04.2016r. (Rep. A Nr 1397/2016).

W **dziale III** ww. księgi wieczystej widnieją następujące wpisy:

Numer wpisu		1
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNIENIU PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO W MIEJSCE JERZEGO MICHLEWSKIEGO
Lp. 2.	---	
Numer wpisu		2
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZyciela - CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. DEPARTAMENT EGZEKUCJI KOMORNICZEJ WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 35/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA

		PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁU 1/2 NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ)
Lp. 2.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - MAR&WIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA W ŁASKU W SPRAWIE GKM 22/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁÓW PO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO)
Lp. 3.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - COTTON-TEX SP. Z O.O. W SPRAWIE GKM 22/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA
Lp. 4.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 73/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO
Lp. 5.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI URZĘDU SKARBOWEGO W PABIANICACH W SPRAWIE KM 992/21 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁU NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ
Lp. 6.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - IZBY SKARBOWEJ W ŁODZI URZĘDU SKARBOWEGO W PABIANICACH W SPRAWIE KM 993/21 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁU NALEŻĄCEGO DO TOMASZA MICHLEWSKIEGO

Dział IV ww. księgi wieczystej dotyczący hipotek zawiera następujące wpisy:

Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	137371,50 (STO TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 50/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	SPŁATA KAPITAŁU, ODSETEK ZMIENNYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI

			OD POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR 780031931228590 Z DNIA 25-08-2010R
Termin zapłaty		2026-10-10	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 367297263	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2469,80 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 80/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ZA MIESIĄC 01/2016 I ZA OKRES OD 02/2016 DO 07/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		21536,10 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY PIĘĆSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 10/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 07/2013 DO 08/2013, OD 03/2014 DO 05/2014, OD 08/2014 DO 04/2015, OD 02/2016 DO 04/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	

Suma (słownie), waluta		20572,20 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘCSET SIEDMDZIESIĄT DWA 20/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRESY : 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 05/2015, 09/2015-12/2015 UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRESY : 05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA ZA OKRESY OD 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2358,17 (DWA TYSIĄCE TRZYSTA PIĘC DZIESIĄT OSIEM 17/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2016-09 DO 2017-02 WRAZ NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		460,43 (CZTERYSTA SZEŚC DZIESIĄT 43/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 2016-08 WRAZ NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	

Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	51971,55 (PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 55/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA MIESIĄCE : KWIECIEŃ, MAJ, CZERWIEC, LIPIEC, SIERPIEŃ 2017 WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, ADMINISTRACYJNE TYTUŁY WYKONAWCZE
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PABIANICACH, PABIANICE	
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	580,41 (PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT 41/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 06-2018R. OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINSTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 9.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	4626,81 (CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 81/100) ZŁ		
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2017-10 DO 2018-05 OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 10.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	10		

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2843,55 (DWA TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY 55/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD MAJA DO WRZEŚNIA 2020 ROKU, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 11.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		11	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		19153,02 (DZIEWIĘTNAŚCIE TYSIĘCY STO PIĘĆDZIESIĄT TRZY 02/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD KWIETNIA DO WRZEŚNIA 2017 ROKU ORAZ OD LIPCA 2018 ROKU DO KWIETNIA 2020 ROKU I OD PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU DO STYCZNIA 2021 ROKU, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Lp. 12.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		12	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		110841,72 (STO DZIESIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 72/100)	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD LISTOPADA 2017 ROKU DO GRUDNIA 2019 ROKU, - FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ

		SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD GRUDNIA 2017 ROKU DO GRUDNIA 2019 ROKU; OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ KOSZTY EGZEKUCYJNE I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 13.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	13	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	110841,72 (STO DZIESIĘĆ TYSIĘCY OSIEMSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 72/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD LISTOPADA 2017 ROKU DO GRUDNIA 2019 ROKU, - FUNDUSZ PRACY, FUNDUSZ SOLIDARNOŚCIOWY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD GRUDNIA 2017 ROKU DO GRUDNIA 2019 ROKU; OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ KOSZTY EGZEKUCYJNE I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 14.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	14	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	572,71 (PIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT DWA 71/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES: 02/2021 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ., DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 15.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	15	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	21938,41 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET TRZYDZIEŚCI OSIEM 41/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA: - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD LISTOPADA 2016 ROKU DO LIPCA 2017 ROKU, - FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD LISTOPADA 2016 ROKU DO LIPCA 2017 ROKU, - FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD LUTEGO DO LIPCA 2017 ROKU, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 16.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	16	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	38253,51 (TRZYDZIEŚCI OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIĄT TRZY 51/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRESY: 08/2017-09/2018, 11/2018-05/2020 OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE, I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159

Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacji szacunkowym. Określona wartość nie zostaje pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne. Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr LD1P/00052660/0.

2.1.4. Według danych z rejestru gruntów

Z wypisów z rejestru gruntów z dnia 19.04.2024r. i 22.04.2024r. (ZAŁĄCZNIK 3) wynika, że nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny położone są w województwie łódzkim, powiecie pabianickim, gminie Dłutów, w obrębach 1-Budy Dłutowskie (dz. 137), 6-Budy Dłutowskie (dz. 77/5-77/8, 77/10-77/17) i 7-Drzewociny (dz. 794/1-794/3). Przedmiot wyceny oznaczony jest jako 3 nieruchomości w rozumieniu kodeksowym, na które składa się 16 działek ewidencyjnych o łącznej pow. 6,9534ha – por. tabela nr 1. Działki znajduje się w jednostce rejestrowej G.2. i G.389.

Tabela nr 2 Wypis z rejestru gruntów – dz. 794/1 ÷ 794/3

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1870.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0007 DRZEWCINY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
794/1		nieużytki pastwiska trwałe pastwiska trwałe	N PsV PsVI	0,1370 0,5986 0,1368	0,8724
Id działki: 100803_2.0007.794/1					
794/2		grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	0,0195	0,0195
Id działki: 100803_2.0007.794/2					
794/3		nieużytki pastwiska trwałe	N PsV	0,0460 0,0345	0,0805
Id działki: 100803_2.0007.794/3					

Razem powierzchnia działek :

0,9724 ha

Grunt dz. 794/1-794/3 jest niezabudowany, brak jest obiektów budowlanych ujawnionych w kartotece budynków.

Tabela nr 3 Wypis z rejestru gruntów – dz. 137

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa urzędu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1872.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0001 BUDY DŁUTOWSKIE

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELŻBIETA MICHLEWSKA Rodzice: STANISŁAW, HONORATA Pesel: 61070215666 BORKOWICE 12; 95-081 DŁUTÓW;	Własność	1/2
2	TOMASZ PIOTR MICHLEWSKI Rodzice: JERZY, ELŻBIETA Pesel: 86011715698 BORKOWICE 12; 95-081 DŁUTÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
137	BUDY DŁUTOWSKIE	grunty orne	RIVa	0,1180	0,9444	LD1P/00052660/0
		grunty orne	RIVb	0,6432		
		grunty orne	RV	0,0840		
		grunty orne	RVI	0,0992		

Id działki: 100803_2.0001.137

Razem powierzchnia działek :

0,9444 ha

Grunt dz. 137 jest niezabudowany, brak jest obiektów budowlanych ujawnionych w kartotece budynków. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 22.04.2024r., nieruchomości stanowi współwłasność osób fizycznych w udziale po 1/2 tj.: Elżbiety Michlewskiej i Tomasza Michlewskiego.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 19.04.2024r. grunt dz. 77/8, 77/14-77/17 jest niezabudowany, brak jest obiektów budowlanych ujawnionych w kartotece budynków.

Tabela nr 4 Wypis z rejestru gruntów – dz. 77/8, 77/14-77/17

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1871.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0006 DŁUTOW PODUCHOWNY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.389

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
77/8		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych grunty orne grunty orne	Lzr-RV RV RVI	0,0150 0,1306 0,0580	0,2036
Id działki: 100803_2.0006.77/8					
77/14		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/14					
77/15		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/15					
77/16		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/16					
77/17	BORKOWICE; 11	pastwiska trwałe grunty orne grunty orne grunty orne	PsiV RIVb RV RVI	0,2842 0,2767 0,9868 0,3518	1,8995
Id działki: 100803_2.0006.77/17					

Razem powierzchnia działek :

2,5132 ha

Tabela nr 5 Wypis z rejestru gruntów – dz. 77/5-77/7, 77/10-77/13

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1870.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0006 DŁUTOW PODUCHOWNY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
77/5		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych grunty orne grunty orne	Lzr-RVI RV RVI	0,0603 0,0576 0,5469	0,6648
Id działki: 100803_2.0006.77/5					
77/6	DŁUTÓW PODUCHOWNY	tereny mieszkaniowe inne tereny zabudowane	B Bi	0,3239 0,1320	0,4559
Id działki: 100803_2.0006.77/6					

77/7		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0151	0,2027
		grunty orne	RV	0,1259	
		grunty orne	RVI	0,0617	
Id działki: 100803_2.0006.77/7					
77/10		grunty orne	RV	0,1377	0,1377
Id działki: 100803_2.0006.77/10					
77/11		grunty orne	RV	0,1377	0,1377
Id działki: 100803_2.0006.77/11					
77/12		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0701	0,1378
		grunty orne	RV	0,0677	
Id działki: 100803_2.0006.77/12					
77/13		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,1858	0,7868
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,1143	
		grunty orne	RV	0,2998	
		grunty orne	RVI	0,1869	
Id działki: 100803_2.0006.77/13					

Razem powierzchnia działek :

2,5234 ha

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 19.04.2024r. istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w granicach działki nr 77/6 usytuowanej w obrębie 0006 Dłutów Poduchowny w jednostce ewidencyjnej Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim tj.:

- nr 77_BUD – 2 kondygnacyjny, podpiwniczony budynek mieszkalny wzniesiony/rozbudowany w 1970r. o pow. zabudowy 144m², o konstrukcji murowanej (adres budynku – Borkowice 12);
- nr 78_BUD – jednokondygnacyjny budynek mieszkalny niepodpiwniczony wzniesiony/rozbudowany w 1990r. o pow. zabudowy 79m², o konstrukcji murowanej (adres budynku – Borkowice 12);
- nr 79_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2000r. o pow. zabudowy 175m², o konstrukcji murowanej.
- nr 80_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2000r. o pow. zabudowy 94m², o konstrukcji murowanej;
- nr 81_BUD – dwukondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 274m², o konstrukcji murowanej;
- nr 82_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 89m², o konstrukcji murowanej;

- nr 83_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1970r. o pow. zabudowy 266m², o konstrukcji murowanej;
- nr 84_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 124m², o konstrukcji murowanej;
- nr 85_BUD – jednokondygnacyjny budynek niemieszkalny, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1980r. o pow. zabudowy 114m², o konstrukcji murowanej.
- nr 86_BUD – jednokondygnacyjny budynek o funkcji zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, magazyn, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2015r. o pow. zabudowy 213m² i pow. użytkowej na podst. projektu 200,50m², o konstrukcji murowanej.

Łączna powierzchnia zabudowy ww. 10 budynków wynosi 1 572m², co oznacza, że grunt działki nr 77/6 zabudowany jest w ok. 35%.

2.1.5. Ochrona konserwatorska, prawa zobowiązaniowe

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi nie obowiązuje ochrona o charakterze obszarowym, budynki nie są objęte indywidualną ochroną konserwatorską. Nieruchomości nie są położone na obszarze rewitalizacji. Teren nie jest objęty ochroną archeologiczną.

Z dostępnych informacji z zakresu ochrony środowiska wynika, że na terenie przedmiotowych nieruchomości nie zostały ustanowione żadne z form ochrony przyrody z wymienionych a art. 44 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody, tj. użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy też pomnik przyrody. Brak jest danych w zakresie ew. wniosków w zakresie ustanowienia przez Radę Miejską form ochrony przyrody na tym terenie. Ponadto, bieglej nie zostały udostępnione informacje na temat naniesień roślinnych znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości. Ok. 700m w linii prostej od nieruchomości w miejscowości Borkowice rozpoczynają się tereny Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Borkowice”.

Brak jest danych w zakresie praw zobowiązaniowych bądź innych okoliczności stanowiących obciążenie dla nieruchomości według stanu na datę wyceny poza służebnością osobistą ujawnioną w KW LD1P/00038571/5 – nie zostały ujawnione podczas czynności oględzin w dniu 30.04.2024r. (czynności oględzin przeprowadzone przy udziale Elżbiety Michlewskiej).

2.1.6. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowej

Nieruchomości stanowiące przedmiot wyceny mają urządzone księgi wieczyste KW Nr LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 I LD1P/00052660/0.

Dla potrzeb niniejszej wyceny dane w zakresie praw do nieruchomości oraz przedmiotów je posiadających przyjęto zgodnie z danymi księgi wieczystej, na podstawie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych – por. ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.z 2016r. poz.790). W art. 5 niniejszej ustawy wskazano, że: „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękopis wiary publicznej)”. Uwzględniono fakt, że w dziale III widnieją ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Tomasza Michlewskiego w miejsce Jerzego Michlewskiego. Biorąc pod uwagę powyższe ostrzeżenia, wszystkie nieruchomości stanowią współwłasność Elżbiety Michlewskiej i Tomasza Michlewskiego w udziale po ½ każdy.

Brak jest danych w zakresie praw zobowiązaniowych obowiązujących w stosunku do przedmiotowych nieruchomości (nie zostały także ujawnione w trakcie czynności oględzin).

Dane w zakresie oznaczenia działek oraz ich powierzchni przyjęto na podstawie danych ewidencji gruntów, z uwagi na fakt, że to dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych (podstawa prawna: art. 21 ust. 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego i 26 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece:

Art. 21. 1. Podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Art. 26. 1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (Do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości, przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tę ewidencję na podstawie art. 25 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. poz. 363 oraz z 2015 r. poz. 218), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2003 r.).

W razie niezgodności opisu nieruchomości w księdze wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków, pierwszeństwo mają dane z ewidencji, a nie te wpisane do księgi wieczystej. Nie zidentyfikowano zasadniczych rozbieżności.

2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego. Art. 154 ust. 3 wskazuje, że *W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.*”

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wskazuje, że plany ogólne, zastępujące dotychczasowe studium uwarunkowań, zostaną opracowane do końca 2025r.

Dla przedmiotowego terenu **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:**


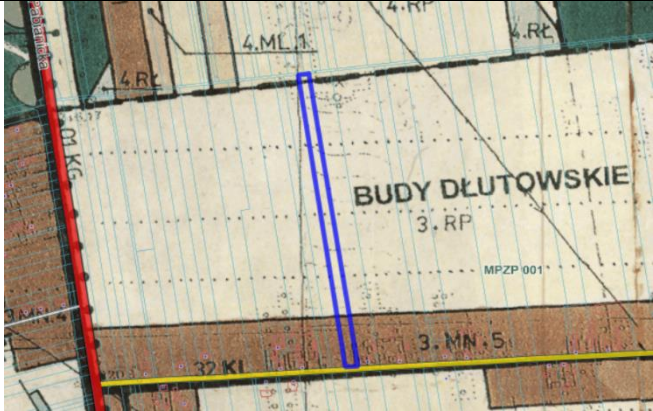
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów przyjęty Uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30.05.2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Dłutów (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 231, poz. 1772) oraz Uchwałą Nr XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.;
- Uchwała Nr XLII/352/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny.

Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego przedmiot wyceny położony jest na terenie różnych jednostek planistycznych, co ilustruje tabela nr 6 poniżej.

Rejestr Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego nie ujawniają wpisów dotyczących przedmiotowych nieruchomości (Rejestr zawiera dane - wprowadzone po 01.01.2016 r. - dot. wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszeń dotyczących budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub na działkach, na których zostały zaprojektowane, wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz sieci: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych).

Z informacji uzyskanej od współwłaścicielki nieruchomości w trakcie czynności oględzin w dniu 30.04.2024r. wynika, że właściciele nie uzyskiwali decyzji formalnoprawnych w zakresie ew. procesów budowlanych.

Tabela nr 6 Uwarunkowania planistyczne przedmiotu wyceny

Nr działki, obręb	Dokument planistyczny	Przeznaczenie terenu	Widok załącznika graficznego do mpzp
794/1, ob. 7 794/2 ob. 7 794/3 ob. 7	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów (za zmianą - Uchwała XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.) <i>Uchwała XVII/88/04 z dnia 2004-06-22</i>	8.RŁ - terenach łąk, nieużytków, zieleni niskiej	
137, ob. 1	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów (za zmianą - Uchwała XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.) <i>Uchwała XVII/88/04 z dnia 2004-06-22</i>	działka nr 137 położona jest od strony południowej na długości około 90m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (symbol 3.MN.5, ok. 20% pow. działki) oraz pozostała część działki na terenach upraw rolnych (symbol planu 3.RP)	

<p>77/5, 77/7, 77/8, 77/10-77/16, ob. 6</p>	<p>Uchwała Nr XLII/352/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny</p>	<p>11.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	
<p>77/6, ob. 6</p>	<p>Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów (za zmianą - Uchwała XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.) <i>Uchwała XVII/88/04 z dnia 2004-06-22</i></p>	<p>2.PG.5 - tereny działalności gospodarczej</p>	

77/17, ob. 6

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów (za zmianą - Uchwała XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.)
Uchwała XVII/88/04 z dnia 2004-06-22,

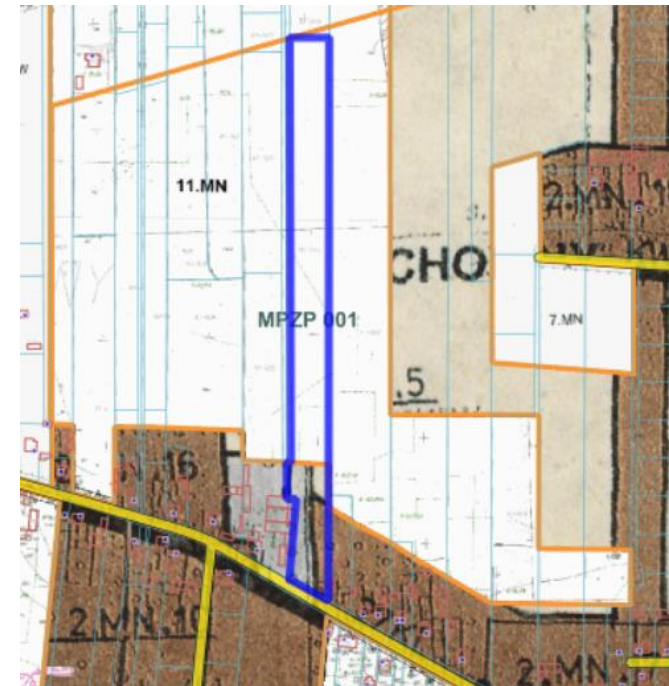
Uchwała Nr XLII/352/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny

**11.MN - tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej**

2.PG.5

**- tereny działalności
gospodarczej**

2.MN.17



Szczegółowe zapisy planu dla poszczególnych jednostek planistycznych są następujące:

Symbol planu 11MN

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1.MN do 14.MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej, przy spełnieniu ustaleń pkt. 2 i 3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,

e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:- minimalny: 0,01, - maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:- zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m, - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;

- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie lub jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości - możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m²;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4, ustala się:

a) minimalną szerokość frontu działki 18 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,

b) minimalną powierzchnię działki 1000 m²,

(...)7) w zakresie komunikacji - obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 11 uchwały.

Symbol planu 2.PG.5

Warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, modernizacji w ramach istniejącej działki,
- 2) możliwość realizacji nowych obiektów charakterem i gabarytami w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej i obiektu podstawowego,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki,
- 5) obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi 27KL

Symbol planu 8.RŁ

Dla terenów łąk, nieużytków, zieleni niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RŁ położonych w jednostkach strukturalnych 1. Dłutów, 2. Dłutów Poduchowny, 3. Budy Dłutowskie, 4. Huta Dłutowska, 5. Dąbrowa, 6. Ślądkowice, 7. Mierzączka Duża, 8. Drzewociny, 9. Łaziska, 10. Orzk, 11. Świerczyna, 12. Stoczki - Porąbki, 13. Piętków, 14. Redociny, 15. Lesieniec, 16. Tążewy, 17. Leszczyny Duże, 18. Leszczyny Małe, 19. Czyżemin ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów zieleni niskiej stanowiących element systemu przyrodniczego i krajobrazowego gminy,
- 2) zakaz wykorzystywania terenów zieleni niskiej jako miejsc usuwania odpadów,
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy zagrodowej,
- 4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora,
- 5) w dolinie rzek, cieków, zbiorników wodnych obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych,
- 6) zakaz zmiany sposobu użytkowania gruntów łąk w dolinie rzeki Grabia, Jesionka, Mała Widawka,
- 7) tereny użytków zielonych traktuje się jako potencjalne tereny zalewowe, w ramach których dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.

Symbol planu 3.RP

Dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne, oznaczonych na rysunku planu symbolem RP w jednostkach strukturalnych 1. Dłutów, 2. Dłutów Poduchowny, 3. Budy Dłutowskie, 4. Huta Dłutowska, 5. Dąbrowa, 6. Ślądkowice, 7. Mierzączka Duża, 8. Drzewociny, 9. Łaziska, 10. Orzk, 11. Świerczyna, 12. Stoczki - Porąbki, 13. Piętków, 14. Redociny, 15. Lesieniec, 16. Tążewy, 17. Leszczyny Duże, 18. Leszczyny Małe, 19. Czyżemin ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw rolnych z zakazem budowy obiektów niesłużących obsłudze gospodarki rolnej, z prawem do wydzielania siedlisk w nowo wydzielonych gospodarstwach rolnych posiadających tytuł prawny do terenu,
 - 2) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na terenach rolnych bezpośrednio przylegających do obszarów leśnych we wsiach: Ślądkowice, Mierzączka Duża, Drzewociny, Dąbrowa,
 - 3) utrzymanie, rozbudowę, wymianę oraz modernizację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej w ramach istniejącego siedliska uzasadnione potrzebami gospodarstwa rolnego,
 - 4) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
 - 5) zapewnienie dojazdu do pól,
 - 6) możliwość przeznaczenia gruntów gleb klasy bonitacji VI i V do zalesienia także na terenach nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - 7) ochronę istniejących cieków wodnych,
 - 8) ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych poprzez:
 - a) pozostawienie w miarę możliwości zdrenowanych gruntów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu,
 - b) zachowanie w istniejącym stanie rowów melioracyjnych w terenach rolniczych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych.
- W przypadku podejmowania działań na obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządkiem Melioracji i Urządzeń Wodnych
- 9) ochronę stanowisk archeologicznych we wsiach: Dłutów Poduchowny, Orzk, Stoczki - Porąbki, Redociny, Lesieniec Tążewy. W przypadku odkrycia nowych stanowisk należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora,
 - 10) możliwość lokalizowania urządzeń obsługi technicznej gminy przy spełnieniu przepisów szczególnych.

Podsumowanie uwarunkowań planistycznych na datę wyceny:

Faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości nie narusza zapisów planu. Obowiązuje plan miejscowy, który jako akt prawa miejscowego precyzuje przeznaczenie nieruchomości, obniża ryzyko inwestycyjne i stanowi o potencjalnie inwestycyjnym gruntów (m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. symbolem 11.MN).

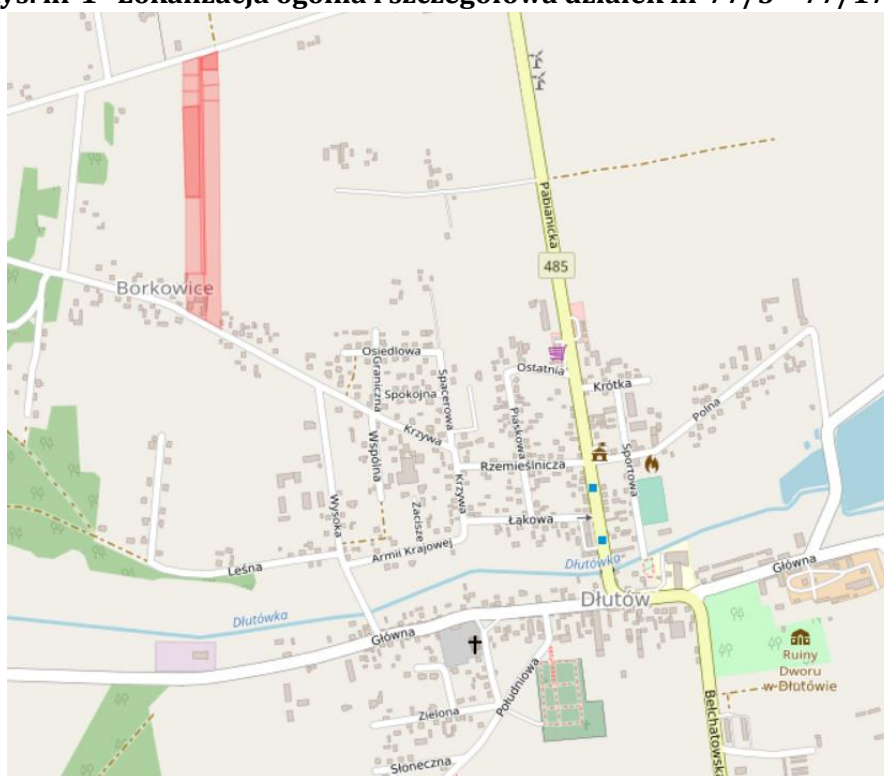
2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16 i 77/17, ob. 6-Dłutów Poduchowny

Działki nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16 i 77/17, położone są w Dłutowie Poduchownym, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działki graniczą ze sobą i zlokalizowane są w okolicach numeru adresowego Borkowice 11-12 i vis a vis adresu Dłutów Poduchowny 29 (od strony północnej). Grunty zlokalizowane są w kwartale dróg gminnych – oznaczonych jako działki nr 40 i 98.

Działki położone są na północny – zachód od Dłutowa, w odległości ok. 1,2km od jego centrum, gdzie skupiona jest bardziej rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa (m.in. obiekty sieci Dino, Żabka), urzędy administracji publicznej (Urząd Gminy, Dom Kultury, Ochotnicza Straż Pożarna, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Pabianickiej 21, placówka Poczty Polskiej), obiekty dydaktyczne (Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dłutowie, tereny rekreacyjno-sportowe po wschodniej stronie ul. Sportowej - Gminny Ludowy Klub Sportowy "Dłutów"). W odległości około 1 km od działek w kierunku wschodnim przebiega droga wojewódzka nr 485 łącząca Pabianice z Bełchatowem. Przedmiotowe działki usytuowane są ok. 13km na południe od centrum Pabianic. Położenie ww. działek przedstawia rysunek nr 1.

Rys. nr 1 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działek nr 77/5 – 77/17



Działki znajdują się w otoczeniu zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej oraz wśród terenów rolnych niezabudowanych (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej). Są to obszary o postępującej urbanizacji i rosnącej atrakcyjności osiedleńczej (m.in. nowopowstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w sąsiedztwie, osiedle deweloperskie – Osiedle Borkowice), o czym przesądza bliskość m. Pabianice oraz dogodne usytuowanie względem arterii komunikacyjnych (droga wojewódzka, ekspresowa).

Rys. nr 2 Otoczenie działek nr 77/5 – 77/17



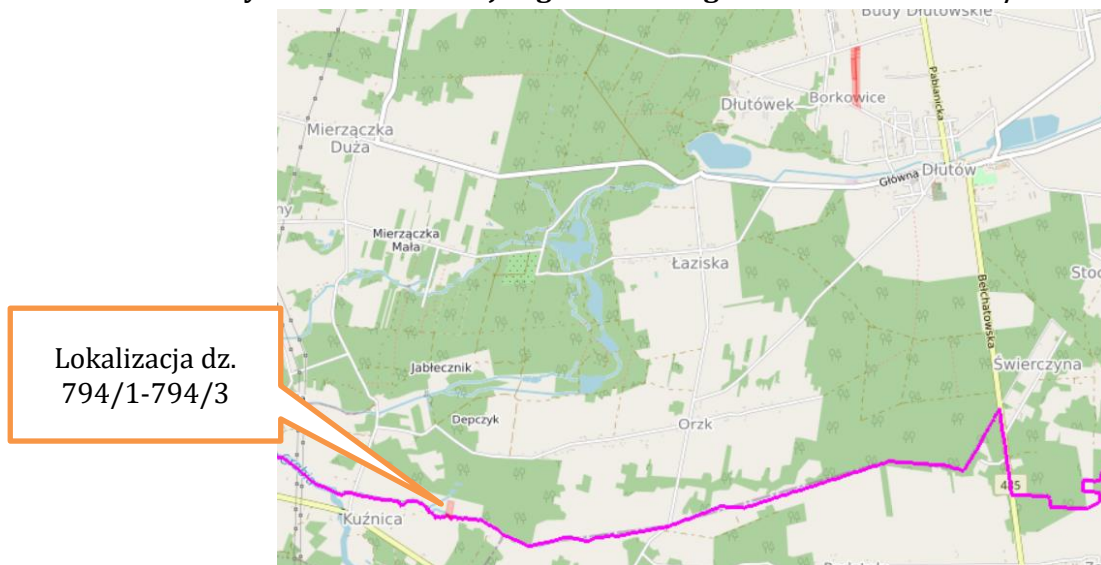
Działki nr 794/1, 794/2 i 794/3, ob. 7-Drzewociny

Działki położone są w Drzewocinach, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działki zlokalizowane są w południowo-zachodniej części gminy Dłutów, w odległości około 6km w linii prostej od centrum Dłutowa oraz przy granicy z gminą Zelów. W odległości ok. 550m w linii prostej na południe przebiega droga wojewódzka nr 473 łącząca Piotrków Trybunalski z Kołem. Odległość od centrum Pabianic to ok. 18km, od centrum Łasku – ok. 14km.

Otoczenie dz. 794/1 – 794/3 ma relatywnie niski stopień zurbanizowania. Grunty znajdują się w otoczeniu działek niezabudowanych, gruntów rolnych, leśnych, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym terenów cennych przyrodniczo – doliny rzeczne. W dalszym sąsiedztwie znajduje się rozproszona zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa o relatywnie niskiej intensywności. Dz. 77/6 znajduje się w układzie ulicowym wsi o relatywnie wyższym stopniu zurbanizowania.

Działki nr 794/1 – 794/3 oddalone są od działek zgrupowanych w rejonie Borkowic o ok. 5,8km w linii prostej w kierunku południowo-zachodnim.

Rys. nr 3 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działek nr 794/1 – 794/3



Rys. nr 4 Otoczenie działek nr 794/1-794/3



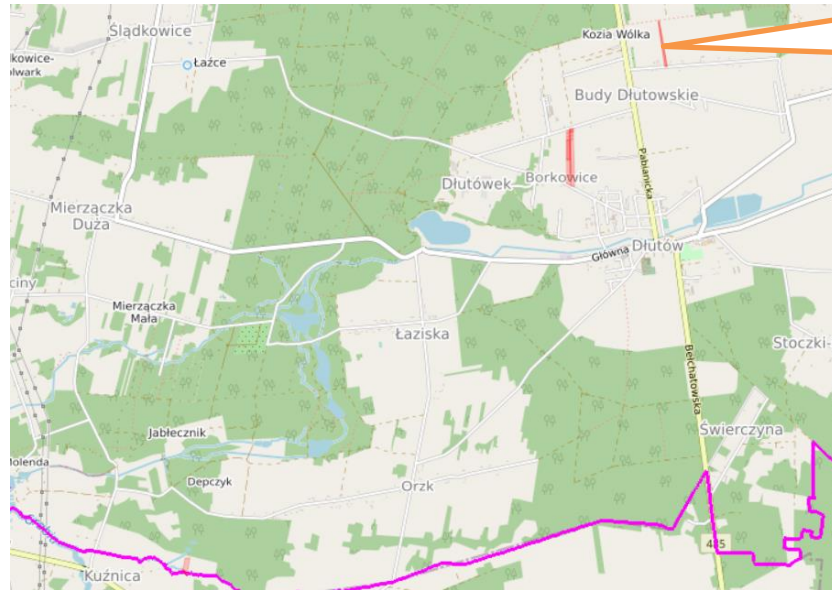
Działka nr 137, ob. 1-Budy Dłutowskie

Działka nr 137, położona jest w Budach Dłutowskich, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działka zlokalizowana jest w odległości około 1,6km w linii prostej na północny-wschód od centrum Dłutowa. Działka znajduje się w pobliżu numeru adresowego Budy Dłutowskie 44.

Działka znajduje się w otoczeniu zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej skupionej w układach ulicowych oraz wśród terenów rolnych niezabudowanych (tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny leśne). Są to obszary o postępującej urbanizacji i rosnącej atrakcyjności osiedleńczej (m.in. nowopowstająca zabudowa mieszkaniowa

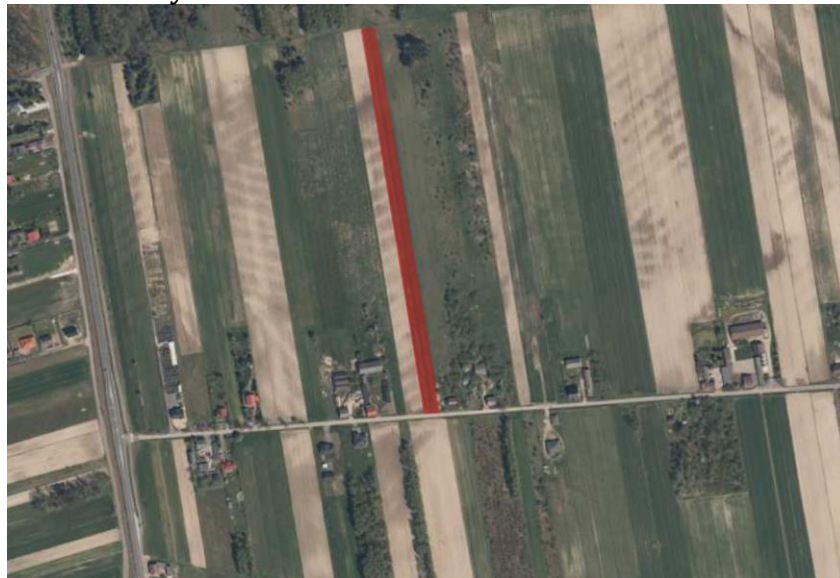
jednorodzinna w sąsiedztwie). Dojazd odbywa się drogą o nawierzchni bitumicznej. Droga ekspresowa przebiega w odległości ok. 4km w kierunku północnym.

Rys. nr 5 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działki nr 137



Lokalizacja dz.
137

Rys. nr 6 Otoczenie działki nr 137



Położenie przedmiotu wyceny ilustruje ZAŁĄCZNIK NR 1, a także fragment mapy ewidencyjnej (ZAŁĄCZNIK NR 3A).





Fot.1 - 4 Otoczenie nieruchomości w dacie oględzin (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej)

2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 7 Stan techniczno - użytkowy przedmiotowej nieruchomości (dz. 137)

Oznaczenie działki	Działka ewidencyjna nr 137, LD1P/00052660/0
Położenie działki	Ob. 1 – Budy Dłutowskie, gm. Dłutów, powiat pabianicki
Powierzchnia gruntu [m²]	9.444m ²
Kształt i wymiary działki	Działka nr 137 o kształcie wydłużonego prostokąta. Proporcje długości boków są zaburzone (szer. ok. 22m, długość ok. 429m). Kształt obrysu może stwarzać ograniczenia w zakresie możliwości pełnego i swobodnego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, z uwagi na zaburzone proporcje.
Zagospodarowanie terenu	Grunt nie jest zabudowany. Brak utwardzenia, ogrodzenia. Teren działki z widocznym spadkiem. Działka uprawiana rolniczo. Stopień kultury rolnej – dobry.
Infrastruktura techniczna	Grunt nie jest uzbrojony. Położony w zasięgu sieci wodociągowej i ee. Kanalizacja na badanym obszarze jest lokalna. Przez teren nieruchomości przebiega infrastruktura przesyłowa – naziemna sieć ee w strefie frontowej
Dostępność komunikacyjna	Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą o nawierzchni bitumicznej, dwukierunkową, jednojezdniową. Nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w zakresie dostępności komunikacyjnej.
Fragment mapy ewidencyjnej (dz. 137)	



Tabela nr 8 Stan techniczno - użytkowy przedmiotowej części nieruchomości (dz. 794/1, 794/2 i 794/3)

<p>Oznaczenie działki</p>	<p>Działki ewidencyjne nr 794/1 - 794/3, cz. LD1P/00038571/5</p>			
<p>Położenie działki</p>	<p>Ob. 7-Drzewociny, gm. Dłutów, powiat pabianicki</p>			
<p>Powierzchnia gruntu [m²]</p>	<p>Lp.</p>	<p>Nr działki</p>	<p>Obręb</p>	<p>Pow. w m²</p>
<p>LD1P/00038571/5</p>				
<p>1.1.</p>	<p>794/1</p>	<p>7-Drzewociny</p>	<p>8 724</p>	

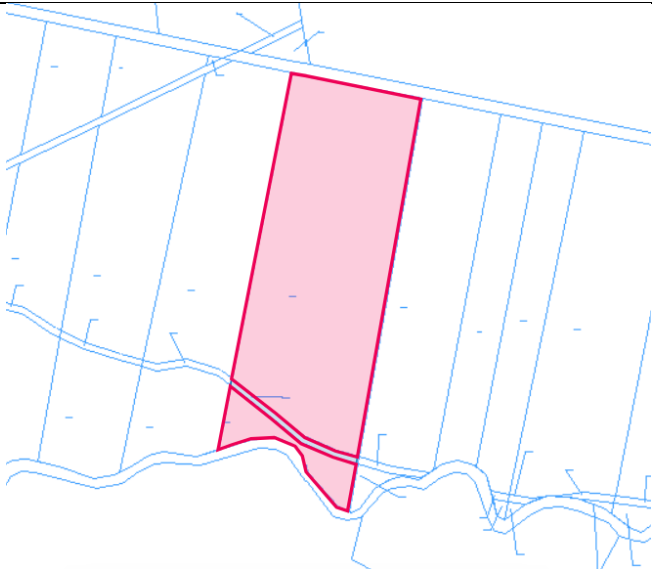

	1.2.	794/2	7-Drzewociny	195
	1.3.	794/3	7-Drzewociny	805
Kształt i wymiary działki	Kształt obrysu granic dz. 794/1 regularny, dz. 794/2 i 794/3 nieregularny, mogący stwarzać ograniczenia w zagospodarowaniu. W granicach dz. 794/3 występuje za-drzewienie o wyższej intensywności.			
Zagospodarowanie terenu	Grunt nie jest zabudowany. Brak utwardzenia, ogrodzenia. Teren porośnięty punktowo roślinnością z widocznymi zmianami ukształtowania terenu. Dz. 794/2 stanowi użytek „Wp” – grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi.			
Infrastruktura techniczna	Grunt nie jest uzbrojony.			
Dostępność komunikacyjna	Zidentyfikowano ograniczenia w dostępności komunikacyjnej – dojazd śródpolny.			
Fragm. mapy ewidencyjnej (dz. 794/1-794/3)				
Ortofotomapa (dz. 794/1-794/3)				

Tabela nr 9 Stan techniczno - użytkowy przedmiotowej części nieruchomości (dz. 77/5, 77/7, 77/8, 77/10-77/17)

Oznaczenie działki	Lp.	Nr działki	Obręb	Pow. w m ²
	LD1P/00038571/5			
Położenie działki	1.1.	794/1	7-Drzewociny	8 724
	1.2.	794/2	7-Drzewociny	195
Powierzchnia gruntu [m ²]	1.3.	794/3	7-Drzewociny	805
	1.4.	77/5	6-Dłutów Poduchowny	6 648
	1.5.	77/6	6-Dłutów Poduchowny	4 559
	1.6.	77/7	6-Dłutów Poduchowny	2 027
	1.7.	77/10	6-Dłutów Poduchowny	1 377
	1.8.	77/11	6-Dłutów Poduchowny	1 377
	1.9.	77/12	6-Dłutów Poduchowny	1 378
	1.10.	77/13	6-Dłutów Poduchowny	7 868
		10 działek	Łączna pow. gruntu	34 958
	LD1P/00058047/9			
	2.1.	77/8	6-Dłutów Poduchowny	2 036
	2.2.	77/14	6-Dłutów Poduchowny	1 367
	2.3.	77/15	6-Dłutów Poduchowny	1 367
	2.4.	77/16	6-Dłutów Poduchowny	1 367
	2.5.	77/17	6-Dłutów Poduchowny	18 995
		5 działek	Łączna pow. gruntu	25 132
Kształt i wymiary działki	<p>Działki nr 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/15, 77/16 o optymalnym, dogodnym kształcie z punktu widzenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>Działki nr 77/5, 77/13 i 77/17 o kształcie wydłużonych prostokątów i szerokości ok. 36-37m.</p> <p>Działki nr 77/7 i 77/8 o wąskim, wydłużonym kształcie wskazującym na ich komunikacyjny charakter (szer. ok. 4m).</p>			
Zagospodarowanie terenu	<p>Grunty dz. 77/7, 77/8, 77/10-77/17 są niezabudowane, nieogrodzone, nieutwardzone. Teren z widocznymi nierównościami terenu, przy czym nie stwarza to zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania zgodnej z przeznaczeniem.</p> <p>Mapa ewidencyjna ujawnia usytuowanie fragmentu budynku niemieszkalnego w granicach dz. 77/17 (zgodnie z danymi kartoteki budynków – bud. przypisany jest ewidencyjnie do dz. 77/6).</p>			
Infrastruktura techniczna	<p>Grunty nie są kompleksowo uzbrojone. Na terenie nieruchomości przyłącze sieci teletechnicznej (skrzynka światłowod). Grunty znajdują się w zasięgu sieci ee, gminnej sieci wodociągowej i teletechnicznej. Mapa zasadnicza ujawnia przyłącze wodociągowe na dz. 77/10. Przez teren działek nie przebiega infrastruktura przesyłowa, której przebieg wprowadzałaby istotne ograniczenia w możliwości zagospodarowania.</p>			
Dostępność komunikacyjna	<p>Działki nr 77/10 i 77/14 z bezpośrednim dostępem do drogi gminnej utwardzonej (naw. bitumiczna, jednojezdniowa, dwukierunkowa) - od strony północnej. Dostęp do pozostałych działek zapewniony będzie przez dz. 77/7 i 77/8 o charakterze drogi wewnętrznej – w dacie wyceny nieurządzona, brak ustanowionych służebności etc.</p> <p>Dz. 77/17 posiada dostęp do drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej od strony południowej (naw. bitumiczna, jednojezdniowa, dwukierunkowa).</p>			

**Fragment mapy
ewidencyjnej
(dz. 77/5, 77/7,
77/8, 77/10-
77/17)**

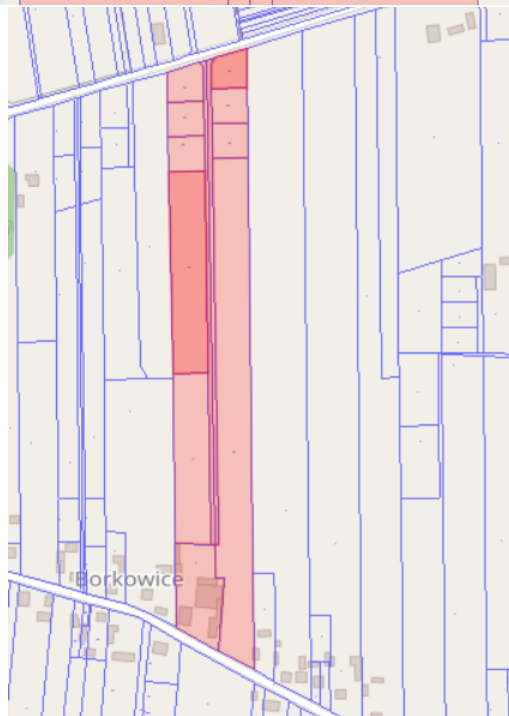
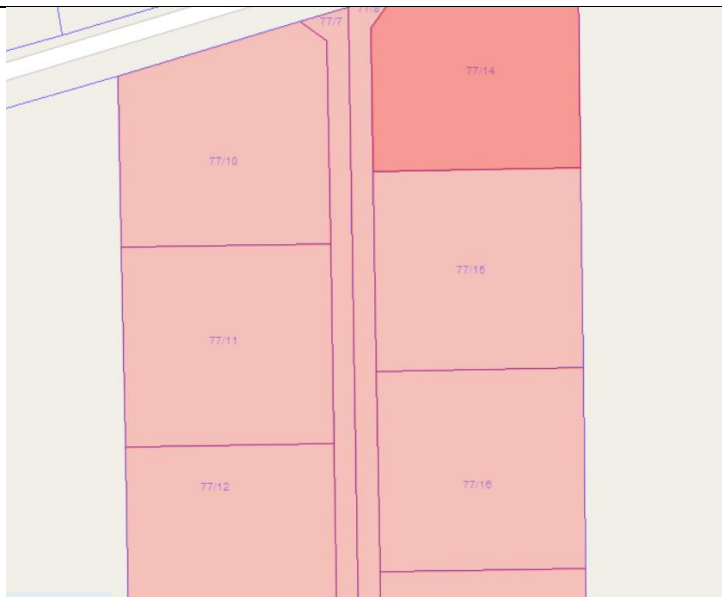
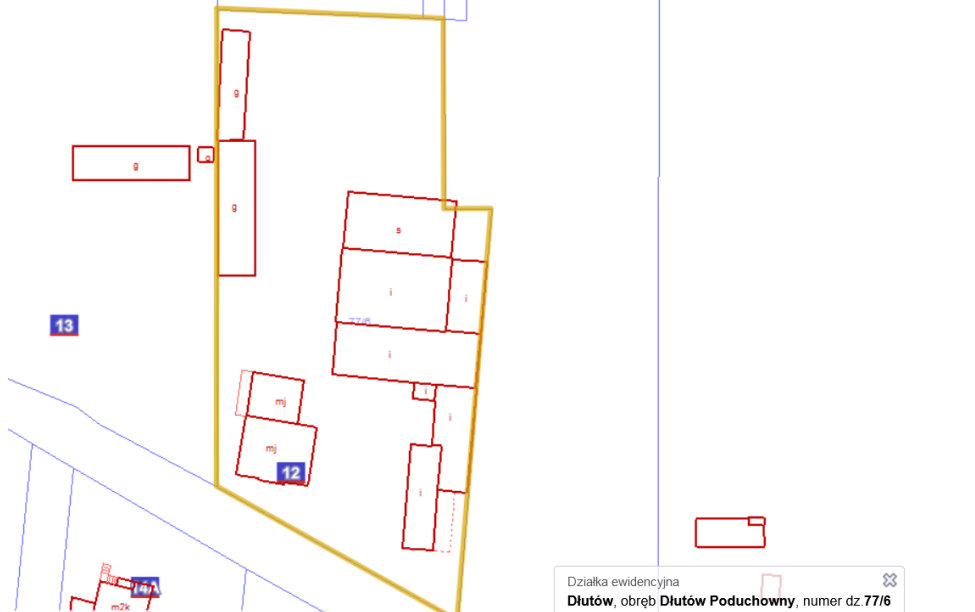





Tabela nr 10 Stan techniczno - użytkowy przedmiotowej części nieruchomości, charakterystyka naniesień budowlanych (dz. 77/6)

Oznaczenie działki	Działka ewidencyjna nr 77/6, cz. LD1P/00038571/5
Położenie działki	Ob. 6 - Dłutów Poduchowny, gm. Dłutów, powiat pabianicki
Powierzchnia gruntu [m²]	4.559m ²

Kształt i wymiary działki	<p>Kształt obrysu granic jest regularny (wielokąt), nie wprowadza zasadniczych ograniczeń w możliwości zagospodarowania zgodnej z przeznaczeniem. Grunt od strony południowej przylega do utwardzonej drogi gminnej (naw. gitumiczna), od zachodu graniczy z działkami zabudowanymi (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa w układach ulicowych), od wschodu graniczy z dz. 77/17 objętą KW LD1P/00058047/9 (w dacie wyceny tożsamy podmiot właścicielski), od strony północnej z terenami niezabudowanymi o zidentyfikowanym potencjalnie inwestycyjnym (tereny MN wg mpzp).</p>
Zagospodarowanie terenu	<p>Istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w granicach działki nr 77/6. Zagospodarowanie przedmiotowej działki obejmuje budynek mieszkalny, który składa się z dwóch części tworzących funkcjonalną całość oraz budynki gospodarcze. Zgodnie z udostępnioną dokumentacją zabudowa zorganizowana została na powierzchni gruntu 4 312,75m² w ramach działki nr 77/6 oraz w niewielkiej części na działce nr 77/17 na powierzchni 293,25m² (mapa ewidencyjna ujawnia naruszenie granic przez budynek nr 86_BUD).</p> <p>Zgodnie z zapisami kartoteki budynków łączna powierzchnia zabudowy 10 budynków wynosi 1 572m², co oznacza, że grunt działki nr 77/6 zabudowany jest w ok. 35%.</p> <p>Łączna powierzchnia zabudowy na podstawie udostępnionych przez Zleceniodawcę dokumentów wynosi 1 488m². Pow. dojazdów zgodnie z projektem budowlanym budynku gospodarczo-magazynowego na działkach 77/6 i 77/17 z grudnia 2013r. wynosi ona 1 060m². Pow. biologicznie czynna to 2 058m² w granicach zabudowy.</p> <p>Poszczególne budynki oznaczone zostały numerami i zajmują powierzchnię zabudowy:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dobudowany budynek magazynowy o pow. 212,40m² 2. Budynek gospodarczo-usługowy o pow. 634,50m² 3. Budynek gospodarczy o pow. 130,25m² 4. Budynek gospodarczy o pow. 114,00m² 5. Budynek mieszkalny o pow. 240,10m² 6. Budynek gospodarczy o pow. 175,00m² 7. Budynek gospodarczy o pow. 100,00m² Budynek hydrofornii o pow. 13,50m² 8. Stanowiska parkingowe <p>Na podstawie udostępnionych dokumentów można stwierdzić że przedmiotowy teren uzbrojony jest w instalację wod.-kan (kanalizacja lokalna, wod. gminny). Budynki posiadają również dostęp do energii elektrycznej. Ponadto działka posiada ogrodzenie od strony frontowej na podmurówce z kształtowników stalowych wraz z bramą oraz wzdłuż granic działki z siatki stalowej, w pozostałej części ogrodzenie głównie z elementów prefabrykowanych. W część komunikacyjnej w obszarze zabudowanym działki wyłożona jest płytami betonowymi - w części podwórza teren utwardzony – utwardzenie o widocznym stopniu zużycia (układ komunikacji wewnętrznej).</p> <p>Północna część działki nr 77/6 jest niezabudowana porośnięta roślinnością głównie niską, gospodarka w zakresie utrzymania terenu prowadzona w sposób ograniczony. W rejonie budynku mieszkalnego na fragmencie działki urządzony został ogród przydomowy, teren rekreacji z elementami małej architektury.</p>
Infrastruktura techniczna	<p>Grunt jest uzbrojony. Położony w zasięgu sieci wodociągowej gminnej i ee. Kanalizacja na badanym obszarze jest lokalna. Przez teren nieruchomości przebiega infrastruktura przesyłowa – naziemna sieć ee w strefie frontowej ze stanowiskiem słupowym w granicy działki. Budynki gospodarcze są nieogrzewane. Budynek mieszkalny – ogrzewanie lokalne (ekogroszek).</p>

<p>Dostępność komunikacyjna</p>	<p>Dojazd do nieruchomości odbywa się ulicą o nawierzchni bitumicznej, dwukierunkową, jednojezdniową. Nie zidentyfikowano zasadniczych ograniczeń w zakresie dostępności komunikacyjnej. Wjazd jest urządzony.</p>
<p>Fragment mapy ewidencyjnej (dz. 77/6)</p>	 <p>Działka ewidencyjna Dłutów, obręb Dłutów Poduchowny, numer dz.77/6</p>
<p>Ortofotomapa (dz. 77/6)</p>	 <p>Działka ewidencyjna Dłutów - gmina wiejska, obręb DŁUTÓW PODUCHOWNY, numer dz.77/6</p>

**Widok ogólny dz.
77/6 z daty oglę-
dzin**





Na działce nr 77/6 oraz w niewielkiej części na działce 77/17 znajduje się zabudowa mieszkaniowa i gospodarczo-magazynowa przedstawiona na rysunku nr 7.

Rysunek nr 7 - Istniejąca zabudowa na działkach 77/6 i 77/17



1. Budynek magazynowo-gospodarczy o pow. zabudowy 213m²

Budynek dobudowany został od strony północnej istniejącej zabudowy na podstawie Decyzji nr 683/2014 z dnia 26.08.2014r. wydanej przez Starostę Pabianickiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę budynku magazynowego. Powierzchnia użytkowa: 200,50m². Kubatura 882,00m³. Budynek jest parterowy.

Zgodnie z zapisami w kartotece budynków z dnia 19.04.2024r. budynek został oznaczony numerem 86_BUD i zajmuje powierzchnię zabudowy 213m².

Poniżej opis konstrukcyjno-materiałowy na podstawie Projektu budowlanego na budowę budynku magazynowo-gospodarczego na działce 77/22 i 77/3 autorstwa Ryszarda Jadcza:

Fundamenty	ławy 60 x 40 cm z betonu B-20 zagłębione 100 cm poniżej poziomu terenu. Ściany fundamentowe szer. 32 cm z betonu B-15 wyniesione 10 cm powyżej poziomu terenu. Fundamenty pod słupy stalowe z betonu j.w. o wym. 60 x 60 cm zagłębione 55 cm poniżej poziomu posadzki.
Izolacje	pozioma fundamentów 2 x folia budowlana
Ścianyzew.	z pustaków ceramicznych gr. 24 cm na zaprawie cementowo-wapiennej ocieplone warstwą styropianu gr. 10 cm.
Nadproża	nad otworami okiennymi prefabrykowane L.19. Nad bramą typu Kleina na belkach stalowych 2 x NP140.
Stropodach	konstrukcji drewnianej, krokwiowo – płatwiowy kryty blachą dachówką w kolorze brązowym na łąkach 4 x 6 cm kontr łąkach 3 i 2 x 5 cm i krokwiach 6 x 18 cm. Stropodach ocieplić warstwą wełny mineralnej gr. 16 cm ułożonej na deskowaniu gr. 25 mm przybitym do spodu krokwi. Płatwie 14 x 18 cm podeprzeć słupami stalowymi Ø 120 zakończonymi przyspawaniem blachy stalowej o wym. 140 x 360 x 3 mm przymocowanej do płatwi wkrętami.
Wentylacja	w konstrukcji dachu wbudować z PCV kanał wentylacyjny Ø150 wyniesiony ponad płaszczyznę dachu 60 cm.
Tynki	wewnętrzne cementowo – wapienne kat. III-ej.
Stolarka	okienna z PCV. Drzwi z blachy stalowej wg indywidualnego zamówienia

Poniżej fotografie budynku nr 1 od zewn. i wewn.:



2. Budynek gospodarczo-usługowy o pow. zabudowy 634,50m²

Numerem 2 oznaczone zostały 3 mniejsze budynki, które tworzą funkcjonalną całość. Budynki posiadają poddasze. Historycznie w ich wnętrzach prowadzona była działalność gospodarcza – szwalnia (obecnie budynek nie jest wykorzystywany na cele działalności gospodarczej).

Poniżej fotografie budynków, stanowiących funkcjonalną całość, oznaczonych jako bud. 2:



3. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 130,25m²

Budynek oznaczony na potrzeby wyceny nr 3 znajduje się we wschodniej granicy działki nr 77/2 i jest jednokondygnacyjny. Murowany, z dachem pokrytym blachą falistą.



4. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 114,00m²

Budynek jednokondygnacyjny usytuowany w południowo-wschodniej części działki. Murowany. W części urządzone są pomieszczenia o funkcji biurowo-usługowej. W dacie wyceny widoczne znaczne przejawy zużycia, w tym zawilgocenia, zmurszenia okładzin ścian w pom. biurowych – budynek nieużytkowany, nieogrzewany.



5. Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 240,10m²

Budynek znajduje się w południowo-zachodniej części działki. Składa się z 2 części tworzących funkcjonalną całość. Od strony południowej znajduje się starsza część wybudowana około 1970r., do której przylega część wybudowana około 1990r. Na podstawie wypisu z kartoteki budynków z dnia 19.04.2024r. (ZAŁĄCZNIK 3B) starsza część oznaczona została nr 77_BUD o pow. zabudowy 144m² a nowsza nr 78_BUD o pow. zabudowy 79m². Istnieje rozbieżność między powierzchniami zabudowy w udostępnionej dokumentacji technicznej (240,10m²) a wypisie z

kartoteki budynków (223,00m²). Na podstawie udostępnionej dokumentacji można stwierdzić, że pow. użytkowa części nowszej wynosi 63,80m².

Powierzchnia użytkowa całej części o funkcji mieszkalnej przyjęta została w operacie szacunkowym na poziomie 204m².

Budynek znajduje się w dobrym stanie techniczno-użytkowym.



6. Budynek gospodarczo-garażowy o pow. 175,00m²

Budynek znajduje się od strony północno-zachodniej działki, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 7. Powierzchnia użytkowa części garażowej wynosi 130m². Powierzchnia użytkowa części gospodarczej - 26m². Kubatura to 849,00m³. Budynek oddany został do użytkowania 09.2001r.

Opis konstrukcyjno-materiałowy na podstawie udostępnionej dokumentacji technicznej:

- fundamenty – żwirobetonowe z betonem B-10 posadowione na głębokość 1m i wyniesione 15cm ponad teren. Fundamenty pod słupy wykonać w przekroju 40x40 cm, 100cm poniżej poziomu terenu z betonu B10.
- ściany - zewn. z pustaków żużlobetonowych gr. 24cm typu Alfa.
- ścianki działowe w toalecie gr. 12cm z cegły dziurawki
- strop - nad częścią gospodarczą i toaletą drewniany z belek
- dach – konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy jednospadowy, kryty blachą fałdową powlekaną.
- posadzki – posadzki betonowe gr. 7cm z betonu nieścieralnego B-15 na podłożu gruzobetonowym i podsypce piaskowej.
- stolarka okienna PCV , stolarka drzwiowa – typowa konfekcjonowana
- bramy garażowe – uchylne z blachy stalowej
- tynki zewn – mineralne w kolorze białym, jak w części mieszkalnej



7. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 100,00m²

Jest to budynek parterowy o konstrukcji z blachy i widocznym stopniu zużycia.



8. Budynek hydrofornii o pow. zabudowy 13,50m²

3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Ze względu na cel wyceny, oraz ze względu na fakt, że wyceniane nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu na analizowanym rynku, w procesie wyceny określono **wartość rynkową**. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu, określa się **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Według § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii [RM RiT] z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023r. poz. 1832): § 4. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

Według § 8 ust.1 RM RiT, Cyt.: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będąca przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*

Zgodnie z Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyborze sposobu wyceny decyduje rzeczoznawca majątkowy.

Według noty interpretacyjnej NI pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”: *Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.”*

Z uwarunkowań prawnych opisanych w pkt. 3.1. wynika, że należy określić wartość rynkową przedmiotowych nieruchomości jako przedmiotu prawa własności.

Biorąc pod uwagę fakt, że część nieruchomości oznaczona jako działki nr 77/7 i 77/8 zajęta jest docelowo pod drogę wewnętrzną, do jej wyceny zostaną zastosowane odpowiednio przepisy § 49 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U 2023r. poz. 1832):

§ 49. 1. Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

2. W przypadku gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

4. W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, którą na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

5. Przez decyzję, o której mowa w ust. 1, 2 i 4, rozumie się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej, decyzję o ustaleniu lokalizacji drogi lub decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, na podstawie której ustalona została lokalizacja inwestycji drogowej.

6. Przepisy ust. 1–4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

(...) 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.

3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianych nieruchomości, jej stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, stwierdzono, że wartość wycenianej nieruchomości należy określić w podejściu porównawczym.

Do ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami i korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na lokalnym rynku. W szczególności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Metoda porównywania nieruchomości parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wyprowadza się wartość średnią.

Zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności podobnych nieruchomości jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.

Do wyceny przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej jako zabudowana działka nr 77/6 przyjęto **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**.

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określenia wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości. Wycena wartości nieruchomości podejściem dochodowym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywalnego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym istotne jest określenie wartości (jako funkcji) na podstawie występującego lub spodziewanego dochodu z nieruchomości. Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę do osiągnięcia dochodu przez właściciela z tej nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody z nieruchomości. Wartość określana przy zastosowaniu podejścia dochodowego odnosi się do całej nieruchomości, a więc również do gruntu i wszystkich części składowych.

W **metodzie inwestycyjnej** podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy poza czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomości i współczynnika kapitalizacji ($V = D \times W_k$). Współczynnik kapitalizacji (W_k) odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomości, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości ($R = D/C$, stąd $W_k = C/D$) lub współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności

bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla, której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostaje w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały ($D = \text{const}$). Jako technikę preferowaną i bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto.

Zasady stosowania metody inwestycyjnej:

- dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika,
- źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie,
- określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku,
- analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksowania czynszu, wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Procedura i przyjęte założenia przy podejściu dochodowym:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- dobór danych do wyceny,
- określenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowymi dla tego rynku, poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określenia dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji,

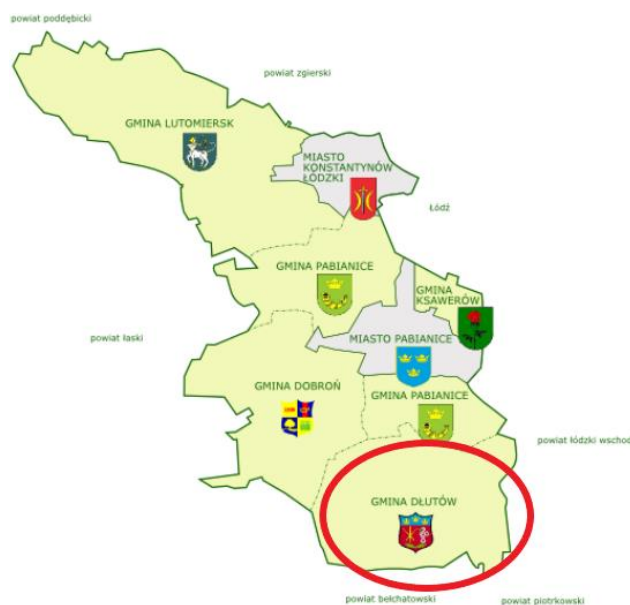
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiągniętego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywanych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE GM. DŁUTÓW

Gmina Dłutów jest gminą wiejską położoną w powiecie pabianickim w środkowej części województwa łódzkiego. Graniczy z 6 gminami:

- na północy: z gminą Pabianice,
- na wschodzie: z gminą Tuszyn i Grabica,
- na południu: z gminami Drużbice i Zelów,
- na zachodzie: z gminą Dobroń

Mapa nr 4 Lokalizacja gminy Dłutów na mapie powiatu pabianickiego



Gmina zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie miasta Pabianice będącym ośrodkiem ponadlokalnym. Odległość od miasta Pabianice do granicy gminy wynosi zaledwie 6 km. Odległość od miasta Łodzi – stolicy województwa jest również niewielka i wynosi ok. 30 km (od centrum Dłutowa do centrum Łodzi). Tak korzystne położenie sprawia, iż Gmina Dłutów jest terenem atrakcyjnym dla osób osiedlających się oraz zakładających działalność gospodarczą. Dzięki licznym lasom znajdującym się na jej terenie została okrzyknięta „zielonymi płucami” powiatu pabianickiego.

Gmina zajmuje obszar 100,47 km² i pod tym względem znajduje się w grupie mniejszych obszarowo gmin województwa łódzkiego. W powiecie pabianickim stanowi 20 % jego powierzchni.

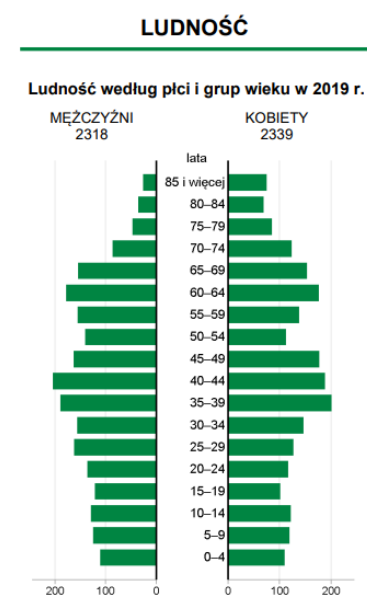
W skład gminy wchodzi 20 sołectw: Budy Dłutowskie, Czyżemin, Dąbrowa, Dłutów, Dłutówek, Drzewociny, Huta Dłutowska, Lesieniec, Leszczyny Małe, Leszczyny Duże, Łaziska, Mierzączka Duża, Orzk, Pawłówek, Piętków, Redociny, Stoczki-Porąbki,

Ślądkowice, Tążewy i Świerczyna. Miejscowością gminną jest Dłutów, gdzie znajdują się wszystkie instytucje użyteczności publicznej, tj.: Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Usług Komunalnych, Posterunek Policji, Urząd Pocztowy, Bank Spółdzielczy „PA-CO BANK”, Dom Kultury, Ośrodek Zdrowia NZOZ „POLMED”, Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dłutowie i Gimnazjum w Dłutowie oraz pełnowymiarowa sala sportowo-widowiskowa przygotowana do gry w siatkówkę, koszykówkę, piłkę ręczną i inne dyscypliny.



GMINA WIEJSKA DŁUTÓW POWIAT PABIANICKI

2019	Liczba	miejscowości		24
		sołectw		
Powierzchnia w km ²				101
Wybrane dane statystyczne				
	2017	2018	2019	Powiat 2019
Ludność	4567	4632	4657	119291
Ludność na 1 km ²	45	46	46	242
Kobiety na 100 mężczyzn	101	103	101	113
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	64,9	66,6	67,4	70,5
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	4507	4405	5290	4890
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	4640	4290	5482	4852
Turystyczne obiekty noclegowe ^a	2	1	2	16
Mieszkania oddane do użytkowania na 10 tys. ludności	55	59	60	44
Pracujący ^b na 1000 ludności	97	104	111	226
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym (w %)	3,6	3,2	2,4	4,1
Ludność – w % ogółu ludności – korzystająca z instalacji:				
wodociągowej	81,7	81,8	81,9	93,6
kanalizacyjnej	25,9	26,1	26,2	67,7
gazowej	-	-	-	56,5
Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	1635	1701	1769	1970



Mieszkańcy gminy Dłutów utrzymują się z prowadzenia produkcji rolnej, własnej działalności gospodarczej bądź pracy najemnej. Działalność gospodarcza w zakresie handlu i usług prowadzona jest na potrzeby własne mieszkańców oraz na potrzeby rolnictwa. Pozytywnym zjawiskiem jest dynamiczny rozwój małej przedsiębiorczości. Dominują podmioty o charakterze handlowym (głównie sklepy spożywcze), usługowo-przemysłowym, świadczące usługi remontowo-budowlane i transportowe.

Na terenie gminy działają również średniej wielkości zakłady dziewiarskie, szwalnie i inne małe firmy rodzinne. W zakresie wypoczynku zbiorowego, w Drzewocinach istnieje jedyny w gminie całoroczny ośrodek wypoczynkowy Archidiecezji Łódzkiej „Caritas”

3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/7 I 77/8 O FUNKCJI DROGI WEWNĘTRZNEJ

Przedmiotem wyceny jest prawo własności 1 m² gruntu ozn. jako działki nr 77/7 wpisanej do KW LD1P/00038571/5 o powierzchni 2.027m² i nr 77/8 objętej KW LD1P/00058047/9 o pow. 2.036m².

W poszukiwaniu nieruchomości podobnych do przedmiotowych gruntów analizę rynku skoncentrowano na gruntach stanowiących tereny komunikacji na obszarach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jednorodzinnej, rekreacyjnej).

Zgodnie z notą interpretacyjną NI pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” charakterystykę rynku nieruchomości podobnych określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności, stanowiących tereny komunikacji na obszarach zabudowy mieszkaniowej mieszanej o pow. z przedziału 600-5.000m²;
- b) Obszar rynku: powiat pabianicki i powiat zgierski, tereny o podobnym stopniu zurbanizowania;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od lutego 2023r. do 02 maja 2024r.

Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”.

- d) Jednostka porównawcza: cena transakcyjna w zł netto na 1m² powierzchni gruntu.

W analizowanym okresie nie zaobserwowano zasadniczej zmiany cen na badanym segmencie rynku,

Po odrzuceniu skrajnych cen transakcyjnych nie odpowiadających cechom transakcji rynkowej (m.in. transakcje, gdzie kupującym była gmina) oraz transakcji nie spełniających szczegółowych kryteriów podobieństwa do dalszej analizy przyjęto **3 transakcje** nieruchomościami podobnymi do wycenianej, wśród których C_{\min} wynosi **10 zł/m²**, zaś C_{\max} kształtuje się na poziomie **11,5 zł/m²**. Z analizy wyłączono transakcje nie spełniające szczegółowych założeń w zakresie podobieństwa oraz ceny skrajne. W tabeli nr 11 przedstawiono dane dotyczące transakcji przyjętych do dalszej analizy.

Tabela nr 11 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Pow. działki(ek) [m ²]	Cena 1m ² w zł
-----	-----------------	--------	-------	-------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------

x	04.04.2023	Pabianicki	Dobroń	Wincentów	16 000	3 516	4,6
x	15.03.2023	Pabianicki	Dobroń	2 - Chechło Pierwsze	13 600	1 700	8,0
x	15.03.2023	Pabianicki	Dobroń	2 - Chechło Pierwsze	13 592	1 699	8,0
1	28.11.2023	Pabianicki	Lutomiersk	Dziekta-rzew	6 300	630	10,0
2	27.02.2023	Pabianicki	Pabianice	11 Kudro-wice	50 000	4 930	10,1
3	11.09.2023	Zgierski	Aleksan-drów Łódzki	Rąbień	15 000	1 306	11,5
					MIN	630	10,0
					MAX	4 930	11,5
						Cmax-Cmin	1,5

Na tak określonym rynku na wartość gruntów wpływ mają następujące cechy: lokalizacja, wielkość powierzchni działki/gruntu,. Wagi cech rynkowych określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Wszystkie z nieruchomości cechują się ograniczeniami w zagospodarowaniu typowymi dla terenów komunikacji (wąski kształt, ew. przebieg infrastruktury) oraz położone są na terenach objętych ustaleniami planów miejscowych (wśród gruntów przeważających w sąsiedztwie są jednostki ML, MN, MNU).

Tabela nr 12 Opis cech rynkowych oraz ich wagi

CECHA	WAGA CECHY [%]		GRADACJA CECHY	
1. Lokalizacja	40	40	<i>Bardzo dobra</i>	Lokalizacje o wyższej atrakcyjności osiedleńczej w zbiorze, w otoczeniu o wyższym udziale nowopowstającej zabudowy (w tym rezydencjonalnej) z dogodnym dostępem do infrastruktury typowym dla terenów podmiejskich, tereny o wyższym stopniu zurbanizowania.
		20	<i>Dobra</i>	Lokalizacje o rosnącej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dostęp do infrastruktury w promieniu 3-6km
		0	<i>Średnia</i>	Lokalizacje o relatywnie niższym stopniu zurbanizowania, w sąsiedztwie terenów lotniskowych, leśnych, o niższym udziale zabudowy całorocznej.
2. Powierzchnia gruntu	30	30	<i>Mała</i>	Powierzchnia gruntu do 1000m ² wyższe ceny jednostkowe osiągają grunty o mniejszej powierzchni w badanym segmencie.
		15	<i>Średnia</i>	Powierzchnia gruntu od 1001 do 3000m ² z uwagi na relatywnie wyższą kapitałochłonność inwestycji i dłuższy potencjalny okres ekspozycji.
		0	<i>Duża</i>	Powierzchnia gruntu od 3001 do 5000m ² z uwagi na relatywnie najwyższą kapitałochłonność inwestycji w zbiorze i dłuższy potencjalny okres ekspozycji.
	30	30	<i>Bardzo dobra</i>	Bezpośredni dostęp do drogi o naw. bitumicznej, bez zasadniczych ograniczeń

3.Dostępność komunikacyjna		0	<i>Z ogr.</i>	W sytuacji zidentyfikowanych ograniczeń w dostępie do drogi np. dojazd śródpolny, droga gruntowa etc.
-----------------------------------	--	----------	---------------	---

Założenia przyjęte do wyceny

- 1) Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.
- 2) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 11:

Cmin	10 zł/m ²
Cmax	11,50 zł/m ²
Cmax- Cmin	1,50 zł/m ²

- 3) Opis przedmiotowych dz. 77/7 i 77/8 w kontekście cech rynkowych:
 - a) **Lokalizacja** – oceniona jako **dobra** (lokalizacja o rosnącej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dostęp do infrastruktury w promieniu ok. 6km);
 - b) **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia działki nr 77/7 wynosi 2.027m², nr 77/8 – 2.036m², co pozwala ocenić tę cechę jako **średnią** w analizowanym segmencie rynku;
 - c) **Dostępność komunikacyjna** – **bardzo dobra**.

Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu

Tabela nr 13 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu dz. 77/7, 77/8

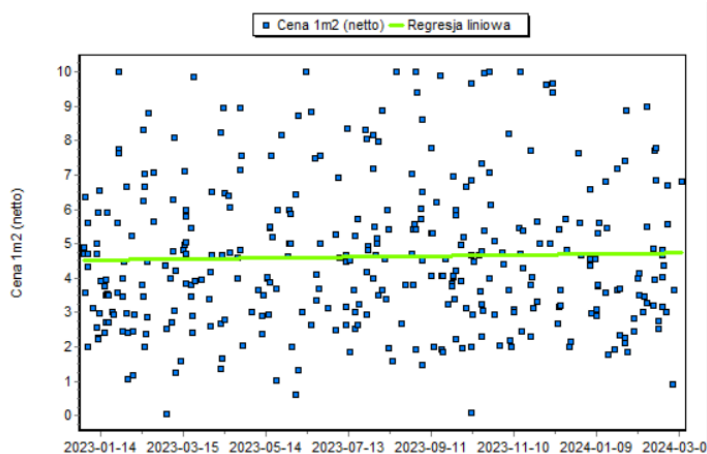
L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Grunt dz. 77/7, 77/8	Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
					Dziektarzew			Kudrowice			Rąbień		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²
1	Lokalizacja	40	0,6	dobra	średnia	20	0,3	b.dobra	-20	-0,3	dobra	0	0
2	Dostępność komunikacyjna	30	0,45	b.dobra	z ogr.	30	0,45	b.dobra	0	0	z ogr.	30	0,45
3	Powierzchnia gruntu	30	0,45	średnia [2027, 2036]	mała [630]	-15	-0,225	duża [4930]	15	0,225	średnia [1306]	0	0
Cena transakcyjna zł/m ²								10			10		11
Suma poprawek								0,5			-0,075		0,45
Wartość z poprawek								10,5			9,925		11,45
Wartość 1 m² w zł po zaokrągleniu							11						

Wartość rynkowa prawa własności **1 m²** przedmiotowego gruntu oznaczonego jako działka nr 77/7 i 77/8 wynosi **11 zł/m²**. Wskaźnik cenowy mieści się w górnej części przedziału cen transakcyjnych zanotowanych w okresie monitorowania od 10 zł/m² do

11,50 zł/m², o czym decyduje dogodna dostępność komunikacyjna na tle nieruchomości przyjętych do porównań. Poziom tego wskaźnika uzasadniony jest cechami przedmiotowego gruntu. Grunt położony jest na terenach o zidentyfikowanej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Powierzchnię gruntu oceniono jako średnią w zbiorze.

3.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 794/1-794/3 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ŁĄK, NIEUŻYTKÓW, ZIELENI NISKIEJ – TABELA NR 14

Rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności, przeznaczonych pod tereny zieleni, łąk (jako przeznaczenie podstawowe bądź uzupełniające np. tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej) – jednostki w mpzp oznaczone symbolami RŁ, RZ, R/ZL, RP/RZ o powierzchni 3.000-13.000m²							
Obszar rynku	Powiat pabianicki i łódzki wschodni, tereny gmin Dłutów, Pabianice, Lutomiersk, Tuszyn o podobnym stopniu zurbanizowania							
Okres monitorowania cen	Od 01.2023r. do 02.05.2024r. Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczególnego uzasadnienia”							
Jednostka porównawcza	Cena transakcyjna netto w zł/m ² pow. gruntu							
Zestawienie transakcji przyjętych do analizy	Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Pow. działki(ek) [m²]	Cena 1m² (netto) [zł]	Cena 1m² (netto) [zł] po akt.
	1	03.01.2023	Pabianice	Rydziny	33 328	9 332	3,6	3,8
	2	23.10.2023	Pabianice	Żytowice	20 000	4 999	4,0	4,1
	3	23.11.2023	Pabianice	Bychlew	12 000	2 990	4,0	4,1
	4	08.08.2023	Lutomiersk	Charbice Górne	46 000	10 066	4,6	4,7
	5	07.07.2023	Dłutów	Tążewy	40 000	8 700	4,6	4,7
	6	28.06.2023	Dłutów	Tążewy	150 000	32 500	4,6	4,8
	7	08.03.2023	Lutomiersk	Wygoda	15 000	3 138	4,8	5,0
	8	27.07.2023	Pabianice	Janowice	47 000	9 506	4,9	5,1
	9	01.06.2023	Dłutów	Tążewy	38 000	7 600	5,0	5,2
	10	17.05.2023	Pabianice	Petrykozy - Osiedle	70 000	12 816	5,5	5,7
	11	29.09.2023	Tuszyn	Tuszyn	69 228	11 538	6,0	6,1
						2 990	Cmin	3,8
						12 816	Cmax	6,1
							Cśr	4,8
							Cmax/Cśr	1,269
							Cmin/Cśr	0,776
Trend zmiany cen w czasie	Przyjęto trend rosnący na poziomie po zaokrągleniu 4%, co ilustruje wykres trendu poniżej:							



Bez grupowania
 Miesiąc
 Kwartał
 Pół roku
 Rok

Wyniki obliczeń

Parametry	Wartości
Trend zmian [%/rok]	3,90
Nachylenie prostej reg.	0,0005
Wsp. determinacji	0,00
Liczba transakcji	360

Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha rynkowa	Waga cechy	Rozkład ocen cech rynkowych		
		Waga	Ocena	Opis
OTOCZENIE	25%	25%	bardzo dobra	Otoczenie, rozumiane jako położenie wśród terenów rolnych, w tym z zabudową zagrodową. Bardziej preferowane są grunty położone bliżej terenów zabudowanych, w znacznym oddaleniu od terenów o funkcjach niewspierających, w tym przemysłowych.
		12,5%	dobra	Otoczenie terenów rolnych o różnym stopniu użytkowania, w większej odległości od terenów zabudowanych budynkami o charakterze mieszkalnym.
		0%	średnia	Położenie wśród terenów nieużytkowanych oraz niezabudowanych a także w otoczeniu nieruchomości o funkcji niewspierającej, w tym przemysłowej.
DOSTĘP DO DROGI	20%	20%	bardzo dobra	Cecha rozumiana jako dostęp do drogi i jakość drogi dojazdowej. Najwyżej oceniony został bezpośredni dostęp do drogi utwardzonej.
		0%	słaba	Zidentyfikowane ograniczenia w dostępności komunikacyjnej.
POWIERZCHNIA GRUNTU	25%	25%	bardzo dobra	Z uwagi na wielkość powierzchni gruntu, najbardziej preferowane dla terenów zielonych, użytków zielonych, łąk są typowe powierzchnie 5.000-10.000m ² , które oceniono jako bardzo dobre (osiągające wyższe ceny jednostkowe)
		12,5%	dobra	Grunty w przedziale powierzchni od 2 990m ² do 4.999m ² (ew. ograniczenia w zakresie swobody gospodarowania).
		0%	średnia	Grunty powyżej 10 001m ² ocenione jako średnie, gdyż wiążą się z dużą kapitałochłonnością i dłuższym okresem potencjalnej ekspozycji.
KULTURA ROLNA	15%	15%	bardzo dobra	Wyższą wartość osiągają działki użytkowane oraz poddane procesowi melioracji. Droższe są działki rolne o wyższej klasie

				bonitacji. Takie grunty oceniono jako bardzo dobre.	
		7,5%	dobra	Działki z widocznym użytkowaniem, o przeciętnej klasie bonitacji.	
		0%	słaba	Grunty nieużytkowane bądź o zaburzonej gospodarce, niskie klasy bonitacyjne.	
	OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU	15%	15%	brak	Do najważniejszych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów użytków rolnych należą: niekorzystne ukształtowanie powierzchni terenu, niekorzystny kształt obrysu granic terenu (bardzo wąskie i długie działki), zadrzewienie, podmokły teren, urządzenia przesyłowe usytuowane na działce. Najwyżej cenione są grunty wolne od jakichkolwiek ograniczeń. Ocena w zależności od skali wpływu na możliwości zagospodarowania zg. z przeznaczeniem/funkcją.
			7,5%	średnie	
			0%	duże	
Suma	100%				

Przedział cen transakcyjnych

3,8 zł/m² – 6,1 zł/m²

Metodyka wyceny

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Przyjęto założenie wyceny dz. 794/1, 794/2 i 794/3 jako całości funkcjonalnej, uwzględniając optymalne możliwości zagospodarowania ww. gruntów jako całości gospodarczej (zgodnie z uwarunkowaniami definicyjnymi wartości rynkowej).

Analiza wyniku – mocne strony

- Wspierające otoczenie z punktu widzenia terenów aktywnych przyrodniczych;
- Obowiązujący plan miejscowy obniżający ryzyko inwestycyjne;
- Powierzchnia gruntu z segmentu preferowanych na analizowanym rynku;

Analiza wyniku – słabe strony

- Zidentyfikowane ograniczenia w zagospodarowaniu (m.in. ciek wodny, różnice w ukształtowaniu terenu);
- Niska kultura rolna;
- Zidentyfikowane ograniczenia w dostępności komunikacyjnej;

Oszacowanie wartości jednostkowej dz. 794/1-794/3 jako funkcjonalnej całości

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cech	Zakres współczynników		Ocena cech dla przedmiotu wyceny - 794/1-794/3	Współczynnik ui
			korygujących			
1	Otoczenie	25	0,194	0,317	dobrze	0,250
2	Dostęp do drogi	20	0,155	0,254	słaby	0,155
3	Powierzchnia gruntu	25	0,194	0,317	b.dobra [9444]	0,317
4	Kultura rolna	15	0,116	0,190	słaba	0,116
5	Ograniczenia w zagospodarowaniu	15	0,116	0,190	średnie	0,150
	Razem	100%	0,776	1,269		0,989
Cśr						4,84
Wartość rynkowa w zł/m²						4,8

3.6. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/15 I 77/16 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (GRUNTY O POW. 1.000-2.000M²)

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub posiadających taki potencjał planistyczny o pow. do 1.000-2.000 m², stanowiących przedmiot prawa własności położonych na terenie gminy Dłutów, obręb 6-Dłutów Poduchowny. Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

Rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub posiadających taki potencjał planistyczny o pow. 1.000-2.000 m ² , stanowiących przedmiot prawa własności.
Obszar rynku	gmina Dłutów, obręb 6-Dłutów Poduchowny
Okres monitorowania cen transakcyjnych	Od 02.2023r. do 02.05.2024r. Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”
Jednostka porównawcza	cena za 1m ² gruntu w zł netto
Przedział cen transakcyjnych po akt.	72-113 zł/m²
Liczba transakcji przyjętych do dalszej analizy	7
Uwagi	W analizowanym okresie zaobserwowano zmianę cen na skutek upływu czasu, trend rosnący 10% w skali roku.
Przyjęta metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że po odrzuceniu cen skrajnych oraz transakcji nie spełniających definicyjnych cech transakcji rynkowej, dalszej analizie poddanych zostało **7 transakcji** (tabela nr 15) nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny.

Wśród transakcji przyjętych do dalszej analizy cena minimalna po akt. C_{\min} wynosi **72 zł/m²**, a cena maksymalna C_{\max} kształtuje się na poziomie **113 zł/m²**. W tabeli nr 15 przedstawiono dane dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi przyjęte do dalszej analizy, po odrzuceniu nieruchomości wyłączonych z analizy, z uwagi na fakt, że nie spełniają kryterium podobieństwa bądź definicyjnych założeń wartości rynkowej (np. ceny skrajne, pomiędzy podmiotami powiązаныmi, transakcje, w których nie zaistniały rynkowe warunki transakcji). Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że zaobserwowano zmianę cen na skutek upływu czasu - trend rosnący na poziomie 10% w skali roku.

Tabela nr 15 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

Lp.	Data transakcji	Obręb	Rodzaj nabywanego prawa	Uw. planistyczne	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Cena 1m2 (netto) [zł]	Cena 1m2 (netto) [zł] po akt.
1	21.12.2023	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.24	93 618	1 357	69	72
3	27.03.2024	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.23	95 000	1 200	79	80
4	10.05.2023	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.24	145 000	1 649	88	97
5	03.07.2023	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.24	126 829	1 355	94	101
6	03.02.2023	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.22	109 000	1 088	100	113
7	24.10.2023	6 Dłutów Po- duchowny	własność	2.MN.3	145 000	1 406	103	109
					MIN	1 088	Cmin	72
					MAX	1 649	Cmax	113
						Cmax-Cmin		41

Analiza rynku wykazała, że w analizowanym segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, atrybutami wpływającymi na cenę są: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia gruntu, ograniczenia w zagospodarowaniu, dostępność komunikacyjna. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy określono metodą badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Cecha dostęp do mediów nie różnicuje cen w zbiorze, z uwagi na fakt, że nieruchomości cechują się częściowym dostępem do mediów, zaś ewentualne ograniczenia w zakresie możliwości realizacji przyłączy uwzględniono w cesze „Ograniczenia w zagospodarowaniu”. Lokalizacja w skali gminy i uw. planistyczne nie różnicują cen w zbiorze. Na tak określonym lokalnym rynku nieruchomości podobnych (tabela nr 15) na ceny takich nieruchomości gruntowych, wpływ mają cechy zestawione w tabeli nr 16 poniżej.

Tabela nr 16 Cechy rynkowe i ich wagi

	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja	35%	35%	b.dobra	Rozumiana jako atrakcyjność osiedleńcza na tle gminy oraz z punktu widzenia położenia względem umownego centrum miejscowości, co decyduje o dostępności lokalnej infrastruktury handlowo – usługowej, na ocenę atrakcyjności lokalizacji wpływa także bliskość terenów o wyższym stopniu zurbanizowania i brak obiektów o niekompatybilnych funkcjach w sąsiedztwie.
			0%	dobra	
2.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	20%	20%	małe	Do najważniejszych ograniczeń na badanym segmencie należą: <i>infrastruktura naziemna czy też sieci podziemne o dużych przekrojach, teren podmokły, niekorzystne ukształtowanie terenu, zadrzewienia, ograniczenia w dostępie do mediów, zabudowa przeznaczona/kwalifikująca się do rozbiórki, ochrona archeologiczna, konserwatorska, niekorzystny</i>
			0%	średnie	

					<i>kształt</i> , które ograniczają możliwości zagospodarowania działki. Ocena w zależności od skali wpływu na możliwości zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem/funkcją.
4.	Powierzchnia gruntu	25%	25%	b.dobra	Grunty o powierzchni od 1.000 do 1.500 m ²
			0%	dobra	Grunty o powierzchni do 1.501 - 2.000m ²
5.	Dostępność komunikacyjna	20%	20%	b.dobra	bezpośredni i szeroki dostęp do drogi publicznej – ulica o nawierzchni bitumicznej
			0%	z ogr.	W sytuacji zidentyfikowanych ograniczeń w dostępie.
Suma		100%			

Założenia przyjęte do wyceny

- 1) Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.
- 2) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 15:

Cmin	72 zł/m ²
Cmax	113 zł/m ²
Cmax- Cmin	41 zł/m ²

- 3) Opis przedmiotowych dz. 77/10-77/12, 77/14-77/16 w kontekście cech rynkowych:
 - a) **Lokalizacja** – oceniona jako **dobra** (lokalizacja o rosnącej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dostęp do infrastruktury w promieniu ok. 6km);
 - b) **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia działek nr 77/10-77/12 i 77/14-77/16 jest z przedziału 0,1367-0,1378ha, co pozwala ocenić tę cechę jako **bardzo dobrą** w analizowanym segmencie rynku;
 - c) **Dostępność komunikacyjna** – **bardzo dobra** w przypadku dz. 77/10 i 77/14, **z ograniczeniami** w odniesieniu do działek nr 77/11, 77/12, 77/15, 77/16;
 - d) **Ograniczenia w zagospodarowaniu** – oceniono jako **małe** dla dz. 77/10 i 77/14, **średnie** w odniesieniu do działek nr 77/11, 77/12, 77/15, 77/16 (wyższe koszty realizacji mediów – oddalenie od ulicy);

Tabela nr 17 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu (dz. 77/10, 77/14)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wyceniowej - 77/10, 77/14	Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
					Dłutów P.			Dłutów P.			Dłutów P.		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
%	zł/m ²	%	zł/m ²	%		zł/m ²							
1.	Lokalizacja	35	14,35	dobra	dobra	0	0	dobra	0	0	b.dobra	-35	-14,35
2.	Powierzchnia gruntu	25	10,25	b.dobra [1367, 1377]	b.dobra [1200]	0	0	b.dobra [1355]	0	0	b.dobra [1406]	0	0
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	20	8,2	małe	średnie	20	8,2	średnie	20	8,2	małe	0	0
4.	Dostępność komunikacyjna	20	8,2	b.dobra	z ogr.	20	8,2	z ogr.	20	8,2	z ogr.	20	8,2
Cena transakcyjna w zł/m ²							80			101			109
Suma poprawek							16,4			16,4			-6,15
Wartość z poprawek							96,4			117,4			102,85
Wartość 1 m ² w zł					106								

Tabela nr 18 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu (dz. 77/11, 77/12, 77/15, 77/16)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wyceniowej - 77/11, 77/12, 77/15, 77/16	Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
					Dłutów P.			Dłutów P.			Dłutów P.		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
%	zł/m ²	%	zł/m ²	%		zł/m ²							

1.	Lokalizacja	35	14,35	dobra	dobra	0	0	dobra	0	0	b.do- bra	-35	-14,35
2.	Powierzchnia gruntu	25	10,25	b.dobra [1367, 1377, 1378]	b.do- bra [1200]	0	0	b.do- bra [1355]	0	0	b.do- bra [1406]	0	0
3.	Ograniczenia w zagospodarowa- niu	20	8,2	średnie	średnie	0	0	średnie	0	0	małe	-20	-8,2
4.	Dostępność ko- munikacyjna	20	8,2	z ogr.	z ogr.	0	0	z ogr.	0	0	z ogr.	0	0
Cena transakcyjna w zł/m²								<u>80</u>			<u>101</u>		<u>109</u>
Suma poprawek								0			0		-22,55
Wartość z poprawek								80			101		86,45
Wartość 1 m² w zł						89							

Jednostkowy wskaźnik wartości prawa własności działek nr 77/10-77/12 i 77/14-77/16 na poziomie **89-106 zł/m²** znajduje się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej po aktualizacji na datę wyceny tj. od 72 do 113 zł/m² uzyskanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Poziom tego wskaźnika uzasadniony jest przede wszystkim cechami przedmiotowych gruntów. Pozytywnie na wartość rynkową wpływa preferowana powierzchnia gruntu oraz fakt, że dla terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co decyduje o wyższym ryzyku inwestycyjnym. O wyższej wartości działek nr 77/10 i 77/14 przesądza bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni bitumicznej. Negatywnie na wartość dz. 77/11, 77/12, 77/15 i 77/16 wpływają zidentyfikowane ograniczenia komunikacyjne i oddalenie od linii przebiegu infrastruktury (potencjalnie wyższe koszty przyłączy).

3.7. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁEK NR 77/5, 77/13 I 77/17 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (GRUNTY O POW. PONAD 3.000M²)

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub posiadających taki potencjał planistyczny o pow. ponad 3.000 m², stanowiących przedmiot prawa własności położonych na terenie gminy Dłutów oraz gmin o podobnym stopniu zurbanizowania w powiecie pabianickim. Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

Rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub posiadających taki potencjał planistyczny o pow. ponad 3.000 m ² , stanowiących przedmiot prawa własności.
Obszar rynku	Powiat pabianicki (gm. Dłutów, Dobroń, Lutomiernicki)
Okres monitorowania cen transakcyjnych	Od 03.2023r. do 02.05.2024r. Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”
Jednostka porównawcza	cena za 1m ² gruntu w zł netto
Przedział cen transakcyjnych	31-63 zł/m²
Liczba transakcji przyjętych do dalszej analizy	5
Uwagi	W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmiany cen w czasie.
Przyjęta metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że po odrzuceniu cen skrajnych oraz transakcji nie spełniających definicyjnych cech

transakcji rynkowej, dalszej analizie poddanych zostało **5 transakcji** (tabela nr 19) nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny.

Wśród transakcji przyjętych do dalszej analizy cena minimalna C_{\min} wynosi **31 zł/m²**, a cena maksymalna C_{\max} kształtuje się na poziomie **63 zł/m²**. W tabeli nr 19 przedstawiono dane dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi przyjęte do dalszej analizy, po odrzuceniu nieruchomości wyłączonych z analizy, z uwagi na fakt, że nie spełniają kryterium podobieństwa bądź definicyjnych założeń wartości rynkowej (np. ceny skrajne, pomiędzy podmiotami powiązаныmi, transakcje, w których nie zaistniały rynkowe warunki transakcji). Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu w badanym wąskim segmencie rynku.

Tabela nr 19 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obwód	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Pow. działki(ek) [m ²]	Cena 1m2 (netto) [zł]
1	12.12.2023	Dłutów	Ślądkowice	155 100	4 958	31
2	10.03.2023	Lutomiersk	Kazimierz	750 000	15 881	47
3	01.06.2023	Dobroń	Poleszyn	400 000	7 071	57
4	03.04.2023	Dłutów	Dłutów Poduchowny	185 000	3 144	59
5	19.07.2023	Dłutów	Dłutów Poduchowny	274 700	4 330	63
					MIN	31
					MAX	63
					Cmax-Cmin	32

Analiza rynku wykazała, że w analizowanym segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, atrybutami wpływającymi na cenę są: lokalizacja szczegółowa, powierzchnia gruntu, ograniczenia w zagospodarowaniu, dostępność komunikacyjna. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy określono metodą badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na tak określonym lokalnym rynku nieruchomości podobnych (tabela nr 19) na ceny takich nieruchomości gruntowych, wpływ mają cechy zestawione w tabeli nr 20 poniżej.

Tabela nr 20 Cechy rynkowe i ich wagi

	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych		
1.	Lokalizacja	35%	35%	b.dobra	Rozumiana jako atrakcyjność osiedleńcza na tle gminy oraz z punktu widzenia położenia względem umownego centrum miejscowości, co decyduje o dostępności lokalnej infrastruktury handlowo – usługowej, na ocenę atrakcyjności lokalizacji wpływa także bliskość terenów o wyższym stopniu zurbanizowania i brak obiektów o niekompatybilnych funkcjach w sąsiedztwie.
			0%	dobra	
2.	Ograniczenia	15%	15%	średnie	Do najważniejszych ograniczeń na badanym segmencie należą: infrastruktura naziemna czy też sieci podziemne o

	w zagospodarowaniu		0%	duże	dużych przekrojach, teren podmokły, niekorzystne ukształtowanie terenu, zadrzewienia, zabudowa przeznaczona/kwalifikująca się do rozbiórki, ochrona archeologiczna, konserwatorska, niekorzystny kształt, które ograniczają możliwości zagospodarowania działki. Ocena w zależności od skali wpływu na możliwości zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem/funkcją.
3.	Dostęp do mediów	10%	10%	dobry	Dostęp do mediów (ee, wod., kan. gł. lokalna) w zasięgu ciągów komunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie, ew. fragmentarycznie zrealizowane przyłącza.
			0%	średnie	Media w zasięgu, lecz w oddaleniu (położenie w dalszej odległości od głównych dróg z urządzoną infrastrukturą), potencjalnie wyższe koszty przyłączy, ew. realizacja przyłączy w drogach wewn.
4.	Powierzchnia gruntu	20%	20%	b.dobra	Grunty o powierzchni od 3.000 do 4.500 m ²
			10%	dobra	Grunty o powierzchni do 4.501 – 8.000m ²
			0%	średnia	Grunty o powierzchni do 10.001 – 16.000m ²
		-10%*	słaba*	Grunty o powierzchni do 16.001 – 20.000m ² (zastosowano metodę ekstrapolacji, z uwagi na fakt, że ocena cechy dla dz. 77/17 wykracza poza zanotowany przedział)	
5.	Dostępność komunikacyjna	20%	20%	b.dobra	bezpośredni i szeroki dostęp do drogi publicznej – ulica o nawierzchni bitumicznej
			0%	z ogr.	W sytuacji zidentyfikowanych ograniczeń w dostępie.
Suma		100%			

Założenia przyjęte do wyceny

- 1) Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.
- 2) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 19:

Cmin	31 zł/m ²
Cmax	63 zł/m ²
Cmax- Cmin	32 zł/m ²

- 3) Opis przedmiotowych dz. 77/5, 77/13, 77/17 w kontekście cech rynkowych:
 - a) **Lokalizacja** – oceniona jako **dobra** (lokalizacja o rosnącej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dostęp do infrastruktury w promieniu ok. 6km);
 - b) **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia działek nr 77/5 i 77/13 jest z przedziału 0,6648-0,7868ha, co pozwala ocenić tę cechę jako **dobrą** w analizowanym segmencie rynku; dla działki nr 77/17 oceniona jako **słaba*** (1,8995ha);
 - c) **Dostępność komunikacyjna** – **bardzo dobra** w przypadku dz. 77/17, z **ograniczeniami** w odniesieniu do działek nr 77/5 i 77/13;
 - d) **Ograniczenia w zagospodarowaniu** – oceniono jako **średnie** dla dz. 77/5 i 77/13, **duże** w odniesieniu do działki nr 77/17 (dodatkowo

naruszenie granic przez budynek z sąsiedniej dz. 77/6, co ujawnia mapa ewidencyjna);

- e) Dostęp do mediów – **dobry** (dz. 77/17), **średni** (dz. 77/5, 77/13 – oddalone od drogi gminnej).

Tabela nr 21 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu (dz. 77/5, 77/13)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wycenianej - 77/5, 77/13	Nieruchomość A		Nieruchomość B			Nieruchomość C			
					Ślądkowice			Dłutów Poduchowny			Dłutów Poduchowny		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²
1.	Lokalizacja	35	11,26	dobra	dobra	0	-	dobra	0	-	b.dobra	-35	-11,26
2.	Powierzchnia gruntu	20	6,43	dobra [6648, 7868]	b.dobra [4958]	-20	-6,43	b.dobra [3144]	-20	-6,43	b.dobra [4330]	-20	-6,43
3.	Dostępność komunikacyjna	20	6,43	z ogr.	z ogr.	0	-	b.dobra	-20	-6,43	z ogr.	0	-
4.	Dostęp do mediów	10	3,22	średni	dobry	-10		dobry	-10		średni	0	
5.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	15	4,82	średnie	duże	15	4,82	średnie	0	-	średnie	0	-
Cena transakcyjna w zł/m ²							<u>31,00</u>			<u>59,00</u>			<u>63,00</u>
Suma poprawek							-1,61			-12,86			-17,69
Wartość z poprawek							29,39			46,14			45,31
Wartość 1 m ² w zł					40								

Tabela nr 22 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu (dz. 77/17)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wycenianej - 77/17	Nieruchomość A		Nieruchomość B			Nieruchomość C			
					Ślądkowice			Kazimierz			Dłutów Poduchowny		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²
1.	Lokalizacja	35	11,26	dobra	dobra	0	-	dobra	0	-	b.dobra	-35	-11,26
2.	Powierzchnia gruntu	20	6,43	słaba [18995]*	b.dobra [4958]	-30	-9,65	średnia [15881]	-10	-3,22	b.dobra [4330]	-30	-9,65

3.	Dostępność komuni- kacyjna	20	6,43	b.dobra	z ogr.	20	6,43	z ogr.	0	-	z ogr.	20	6,43
4.	Dostęp do mediów	10	3,22	dobry	dobry	0		średni	10		średni	10	
5.	Ograniczenia w zago- spodarowaniu	15	4,82	duże	duże	0	-	średnie	-15	-4,82	średnie	-15	-4,82
Cena transakcyjna w zł/m²							<u>31,00</u>			<u>47,00</u>			<u>63,00</u>
Suma poprawek							-3,22			-8,04			-19,29
Wartość z poprawek							27,78			38,96			43,71
Wartość 1 m² w zł						37							

Jednostkowy wskaźnik wartości prawa własności działek nr 77/5, 77/13 i 77/17 na poziomie **37-40 zł/m²** znajduje się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej tj. od 31 do 63 zł/m² uzyskanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Poziom tego wskaźnika uzasadniony jest przede wszystkim cechami przedmiotowych gruntów. Pozytywnie na wartość rynkową dz. 77/17 wpływa bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni bitumicznej z urządzoną infrastrukturą. O wyższej wartości działek nr 77/5 i 77/13 przesądza bardziej preferowana powierzchnia gruntu. Negatywnie na wartość wpływają zidentyfikowane ograniczenia komunikacyjne dz. 77/5 i 77/13 i oddalenie od linii przebiegu infrastruktury (potencjalnie wyższe koszty przyłączy), ograniczenia w zagospodarowaniu dz. 77/17 (naruszenie granic przez budynek z sąsiedniej dz. 77/6, co ujawnia mapa ewidencyjna). Czynnikiem obniżającym wartość jednostkową działki nr 77/17 jest ponadto jej bardzo duża powierzchnia.

3.8. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 137 O PRZEZNACZENIU POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY UPRAW ROLNYCH (GRUNTY O POW. PONAD 4.000M²)

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z udziałem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub posiadających taki potencjał planistyczny o pow. ponad 4.000 m², stanowiących przedmiot prawa własności położonych na terenie gminy Dłutów oraz gminy Pabianice o podobnym stopniu zurbanizowania w powiecie pabianickim. Charakterystykę tego rynku określono poprzez:

Rodzaj rynku	Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod przeznaczone pod tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z udziałem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na ok. 20-40% pow., grunty o pow. ponad 4.000 m ² , stanowiące przedmiot prawa własności.
Obszar rynku	Powiat pabianicki (gm. Dłutów, Pabianice)
Okres monitorowania cen transakcyjnych	Od 05.2023r. do 02.05.2024r. Zgodnie z zapisami p. 3.3. NI „Zastosowanie podejścia porównawczego”: „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”
Jednostka porównawcza	cena za 1m ² gruntu w zł netto
Przedział cen transakcyjnych	17-34 zł/m²
Liczba transakcji przyjętych do dalszej analizy	3
Uwagi	W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmiany cen w czasie.
Przyjęta metodyka wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że po odrzuceniu cen skrajnych oraz transakcji nie spełniających definicyjnych cech transakcji rynkowej, dalszej analizie poddane zostały **3 transakcje** (tabela nr 23) nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny.

Wśród transakcji przyjętych do dalszej analizy cena minimalna C_{\min} wynosi **17 zł/m²**, a cena maksymalna C_{\max} kształtuje się na poziomie **34 zł/m²**. W tabeli nr 23 przedstawiono dane dotyczące transakcji nieruchomościami podobnymi przyjęte do dalszej analizy, po odrzuceniu nieruchomości wyłączonych z analizy, z uwagi na fakt, że nie spełniają kryterium podobieństwa bądź definicyjnych założeń wartości rynkowej (np. ceny skrajne, pomiędzy podmiotami powiązаныmi, transakcje, w których nie zaistniały rynkowe warunki transakcji). Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na wybranym obszarze wykazała, że nie zaobserwowano zmiany cen na skutek upływu czasu w badanym wąskim segmencie rynku.

Tabela nr 23 Transakcje przyjęte do dalszej analizy

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Udział MN w %	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Powierzchnia działki(ek) [m ²]	Cena 1m ² (netto) [zł]
x	04.12.2023	Dłutów	Drzewociny	32	100 000	10 858	9*
1	04.01.2024	Dłutów	Dąbrowa	39	75 000	4 320	17
2	12.02.2024	Pabianice	Bychlew	36	100 000	5 329	19
3	29.05.2023	Pabianice	Jadwinin	33	265 000	7 904	34
x	03.01.2024	Dłutów	Huta Dłutowska	100	185 000	4 223	44**
x	09.02.2024	Pabianice	Rydziny	20	370 000	7 252	51*
						MIN	17
						MAX	34
						Cmax-Cmin	17

**ceny skrajne, **nieruchomość niepodobna (100% przeznaczenia pod MN)*

Analiza rynku wykazała, że w analizowanym segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, atrybutami wpływającymi na cenę są: lokalizacja, powierzchnia gruntu, warunki zagospodarowania, dostępność komunikacyjna. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy określono metodą badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Na tak określonym lokalnym rynku nieruchomości podobnych (tabela nr 23) na ceny takich nieruchomości gruntowych, wpływ mają cechy zestawione w tabeli nr 24 poniżej.

Tabela nr 24 Cechy rynkowe i ich wagi

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Rozkład ocen cech rynkowych
---------------	----------------	-----------------------------

1.	Lokalizacja	35%	35%	b.dobra	Rozumiana jako atrakcyjność osiedleńcza na tle gminy oraz z punktu widzenia położenia względem umownego centrum miejscowości, co decyduje o dostępności lokalnej infrastruktury handlowo – usługowej, na ocenę atrakcyjności lokalizacji wpływa także bliskość terenów o wyższym stopniu zurbanizowania i brak obiektów o niekompatybilnych funkcjach w sąsiedztwie.
			0%	dobra	
2.	Warunki zagospodarowania	25%	15%	dobre	Rozumiane przez pryzmat zidentyfikowanych ograniczeń w zagospodarowaniu (np. niekorzystny kształt obrysu granic, przebieg infrastruktury przesyłowej, ograniczenia w dostępie do mediów, niekorzystne ukształtowanie terenu, zadrzewienie, teren podmokły etc.), gospodarki w zakresie utrzymania terenu/kultury rolnej w części RP, jakości gruntu, rozłogu.
			0%	średnie	
3.	Powierzchnia gruntu	20%	20%	dobra	Grunty o powierzchni od 3.000 do 6.000 m ²
			0%	średnia	Grunty o powierzchni do 6.001 – 10.000m ²
4.	Dostępność komunikacyjna	20%	20%	b.dobra	bezpośredni i szeroki dostęp do drogi publicznej – ulica o nawierzchni bitumicznej
			0%	z ogr.	W sytuacji zidentyfikowanych ograniczeń w dostępie.
Suma		100%			

Założenia przyjęte do wyceny

- 1) Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodzie porównywania parami.
- 2) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi, zestawionymi w tabeli nr 23:

Cmin	17 zł/m ²
Cmax	34 zł/m ²
Cmax- Cmin	17 zł/m ²

- 3) Opis przedmiotowej dz. 137 w kontekście cech rynkowych:
 - a) **Lokalizacja** – oceniona jako **dobra** (lokalizacja o rosnącej atrakcyjności osiedleńczej, w otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dostęp do infrastruktury w promieniu ok. 5-6km);
 - b) **Powierzchnia gruntu** – powierzchnia działki nr 137 wynosi 0,9444ha, co pozwala ocenić tę cechę jako **średnią** w analizowanym segmencie rynku;
 - c) **Dostępność komunikacyjna** – **bardzo dobra**;
 - e) **Warunki zagospodarowania** – **dobre** (zwarty rozłóg – 1 działka ewidencyjna, grunt utrzymywany w dobrej kulturze, media w zasięgu, zidentyfikowane czynniki stanu zagospodarowania nie wprowadzają zasadniczych ograniczeń w zagospodarowaniu).

Tabela nr 25 Oszacowanie wartości jednostkowej prawa własności gruntu (dz. 137 ob. 1 Budy Dłutowskie)

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Opis cechy nier. wyceńnianej - 137	Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
					Dąbrowa			Bychlew			Jadwinin		
					Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki		Opis cechy	Poprawki	
						%	zł/m ²		%	zł/m ²		%	zł/m ²
1.	Lokalizacja	35	5,95	dobra	dobra	0	-	b.dobra	-35	-5,95	b.dobra	-35	-5,95
2.	Powierzchnia gruntu	20	3,4	średnia [9444]	dobra [4320]	-20	-3,40	dobra [5329]	-20	-3,40	średnia [7904]	0	-
3.	Dostępność komunikacyjna	20	3,4	b.dobra	b.dobra	0	-	z ogr.	20	3,40	b.dobra	0	-
4.	Warunki zagospodarowania	25	4,25	dobrze	średnie	25	4,25	średnie	25	4,25	dobrze	0	-
Cena transakcyjna w zł/m²							<u>17,00</u>			<u>19,00</u>			<u>34,00</u>
Suma poprawek							0,85			-1,70			-5,95
Wartość z poprawek							17,85			17,30			28,05
Wartość 1 m² w zł					21								

Jednostkowy wskaźnik wartości prawa własności działki nr 137 ob. 1 na poziomie **21 zł/m²** znajduje się w przedziale ceny minimalnej i maksymalnej tj. od 17 do 34 zł/m² uzyskanych za podobne nieruchomości gruntowe niezabudowane.

Poziom tego wskaźnika uzasadniony jest przede wszystkim cechami przedmiotowego gruntu. Pozytywnie na wartość rynkową dz. 137 wpływa bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni bitumicznej z urządzoną infrastrukturą. Czynnikiem obniżającym wartość jednostkową działki nr 137 jest jej relatywnie duża powierzchnia w badanym segmencie.

3.9. OSZACOWANIE WARTOŚCI DZIAŁKI NR 77/6 – GRUNT ZABUDOWANY ZESPOŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWO-GOSPODARCZEJ

W budynkach na terenie przedmiotowej nieruchomości w granicach działki nr 77/6 (i w niewielkim fragmencie w granicach działki nr 77/171) znajdują się powierzchnie mieszkalne, magazynowe oraz powierzchnie produkcyjno-usługowe.

Na rynku najmu powierzchni zachodzi zderzenie popytu ze strony najemców z podażą powierzchni, udostępnioną przez wynajmujących. Relacja popytu i podaży wyznacza cenę na tym rynku, jaką są stawki czynszu oraz wyznacza wskaźnik pustostanów. Decyduje zatem o ich dochodowości.

W analizie wykorzystano pierwotne źródła informacji obejmujące dane pozyskane bezpośrednio u dysponentów powierzchni usługowych oraz powierzchni produkcyjno – usługowych. Bezpośrednie dane pozyskane zostały z rejonu powiatu pabianickiego oraz źródła wtórne (raporty z badania segmentu rynku nieruchomości podobnych).

▪ Rynek najmu podobnych powierzchni mieszkalnych

Badaniem objęto rynek najmu budynków mieszkalnych jednorodzinnych reprezentujących podobny standard techniczno-użytkowy do przedmiotowego budynku znajdującego się w miejscowości Dłutów Poduchowny w granicach działki nr 77/6. Analizę skoncentrowano na budynkach wzniesionych w latach 1950 – 2000 w technologii tradycyjnej murowanej, usytuowanych na terenach powiatu pabianickiego, cechujących się niskim bądź umiarkowanym stopniu zurbanizowania.

Szczegółowej analizie poddane zostało **12 stosunków najmu** (tabela nr 26) budynkami mieszkalnymi lub ich częściami najbardziej podobnymi do przedmiotu wyceny, obowiązującymi w okresie do 2 lat od daty wyceny. Wśród stawek najmu przyjętych do dalszej analizy minimalna stawka najmu w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej wynosi **19 zł/m²**, a stawka maksymalna kształtuje się na poziomie **36 zł/m²**.

¹ Z uwagi na fakt, że w granicach działki nr 77/17 znajduje się zaledwie niewielki fragment budynku, istniejąca zabudowa zostanie przypisana i uwzględniona w ramach działki nr 77/6.



W tabeli nr 26 przedstawiono dane dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich części będących przedmiotem najmu podobnymi przyjętych do dalszej analizy. Z badania wyłączono najem pracowniczy realizowany w tzw. „systemie łóżek”, w ramach którego czynsz najmu rozliczany jest w przeliczeniu na 1 łóżko. Z dalszej procedury szacowania odrzucono także te transakcje najmu, które dotyczyły powierzchni nie spełniających kryteriów podobieństwa do przedmiotu opinii bądź definicyjnych uwarunkowań rynkowego czynszu najmu (czynsze skrajne). Należy zaznaczyć, że tak sprecyzowany rynek cechuje się niską przejrzystością:




Tabela 26A Podsumowanie charakterystyki badanego segmentu rynku najmu

Lp.	Lokalizacja	Pow. użytk. bud Mn [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Stawka czynszu w zł/m-c	Jednostkowa stawka czynszu zł/m ² /m-c
1	Grotniki, gm. Zgierz	260	2 000	5 000	19,23
2	Rosanów, gm. Zgierz	180	2 000	3 500	19,44
3	Muchówka, gm. Ozorków	120	ok. 1500	2 500	20,83
4	Konstantynów Łódzki, osiedle Literatów	162,5	333	3 500	21,54
5	Pabianice, ul. Warszawska	95	1 100	2 300	24,21
6	Rąbień AB, ul. Przyrodnicza	50	1 094	1 250	25,00
7	Sokolniki Las	108	572	3 000	27,78
8	Zgierz, ul. Boruty, Osiedle 650-lecia	85	500	2 500	29,41
9	Zgierz, ul. Dzika	80	300	2 500	31,25
10	Anielin Swędowski	80	4 400	2 500	31,25
11	Konstantynów Łódzki, ul. Prusa	126	416	4 000	31,75
12	Justynów, gm. Andrespol	45	2 000	1 500	33,33
13	Emilia k. Zgierza	100	800	3 600	36,00
				Cmin	19,23
				Cmax	36,00
				Cśr	27,00
				Cmax/Cśr	1,333
				Cmin/Cśr	0,712

Tabela nr 26B Rynek najmu - budynki mieszkalne

Lp	Lokalizacja	Dokumentacja fotograficzna*	Pow. użytk. bud Mn [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Charakterystyka przedmiotu najmu	Udogodnienia dodatkowe	Standard u budynku	Stawka czynszu w zł/m-c	Jednostkowa stawka czynszu zł/m ² /m-c
x	Złaków Borowy, gm. Zduny		150	1 200	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Niski	1 800	12
1	Grotniki, gm. Zgierz		260	2000	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Średni, brak wyposażenia i urządzeń	5 000	19,20 Cmin
2	Rosanów, gm. Zgierz		180	2000	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Dobry, częściowe wyposażenie i urządzenia	3 500	19,44

3	Muchówka, gm. Ozorków		120	Ok. 1 500	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Dobry, częściowe wyposażenie i urządzenia	2 500	20,83
4	Konstantynów Łódzki, osiedle Literatów		162,50	333	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego (zab. bliźniacza)	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Średni, brak wyposażenia i urządzeń	3 500	21,60
5	Pabianice, ul. Warszawska		95	1 100	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego z 1990r.	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek	średni częściowe wyposażenie i urządzenia	2 300	24,20

6	Rąbień AB, ul. Przyrodnicza		50	1094	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Średni, ograniczone wyposażenie, wymagane prace remontowe	1 250	25
7	Sokolniki Las		108	572	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	B.dobry, wyposażenie i urządzenia, po remoncie	3 000	27,77
8	Zgierz, ul. Boruty, Osiedle 650-lecia		85	500	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Dobry, wyposażenie i urządzenia	2 500	29,40

9	Zgierz, ul. Dzika		80	300	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	Dobry, wyposażenie i urządzenia	2 500	31,25
10	Anielin Swędowski		80	4400	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	B.dobry, wyposażenie i urządzenia, po remoncie	2 500	31,25
11	Konstantynów Łódzki, ul. Prusa		126	416	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego (zab. bliźniacza)	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	B.dobry, wyposażenie i urządzenia, remont w 2018r.	4 000	31,80
12	Justynów, gm. Andrespol		45	2 000	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek,	B.dobry, wyposażenie i urządzenia, po remoncie	1 500	33,33



13	Emilia k. Zgierza		100	800	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek	Dobry, wyposażenie i urządzenia	3 600	36 Cmax
x	Mniszków, Julianów, opoczyński	 Fundacja Pomocy Dorota i Zerebińska	70	6800	Najem dotyczy całego budynku mieszkalnego	Możliwość z korzystania z działki, gdyż przedmiotem najmu jest cały budynek	Dobry, wyposażenie i urządzenia	3 000	42,85

Tabela nr 27 Oszacowanie rynkowego czynszu najmu budynku mieszkalnego na dz. 77/6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników		Opis przedmiotu opinii	Współczynnik ui
			korygujących			
1	Lokalizacja	25%	0,178	0,333	dobra	0,250
2	Otoczenie	5%	0,036	0,067	dobrze	0,050
3	Powierzchnia gruntu	10%	0,071	0,133	duża [4559]	0,071
4	Powierzchnia najmu	20%	0,142	0,267	duża [204]	0,142
5	Standard wynajmowanej powierzchni	30%	0,214	0,400	dobry	0,300
6	Stan zagospodarowania/ dodatkowe udogodnienia	10%	0,071	0,133	występują	0,133
	Razem	100%	0,712	1,333	Suma ui	0,947
					Cśr	27
					Czynsz w zł/m ²	25,6 zł/m²

▪ **Rynek najmu podobnych powierzchni magazynowo-usługowych, produkcyjno-usługowych**

Analizą objęto stawki czynszu za wynajem powierzchni przemysłowo - usługowych. Na wysokość stawki czynszu na analizowanym rynku wpływa przede wszystkim: lokalizacja, standard techniczny budynków, standard wykończenia powierzchni, długość umowy najmu oraz wielkość wynajmowanej powierzchni.

Stawki czynszu najmu za powierzchnie **przemysłowo - usługowe** w granicach jednostek miejskich w powiecie pabianickim, zlokalizowane w obiektach o dobrym i średnim standardzie (powierzchnia najmu rzędu do 500 m² w obiekcie), kształtują w przedziale **od 8 do nawet 36 zł/m²/m-c.**

Są to stawki netto, do których osobno doliczane są koszty eksploatacyjne. Stawki czynszu zanotowane na lokalnym rynku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 28 Zestawienie stawek czynszu najmu podobnych powierzchni

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka czynszu najmu netto-netto w zł/m ²	Komentarz
Powierzchnie przemysłowo - usługowe				
1	Pabianice, ul. Roweckiego	2 000	8,0	Pow. produkcyjno-usługowo-magazynowa, dobry standard, dobra lokalizacja sąsiedztwo Castoramy
2	Pabianice, ul. Targowa	1 000	10,0	Pow. produkcyjno-usługowo-magazynowa, dobry standard, dobra lokalizacja
3	Pabianice, ul. Konstantynowska 69/71	1 600	12,5	Pow. produkcyjno-usługowo-magazynowa, dobry standard, dobra lokalizacja
4	Pabianice, ul. Konstantynowska	800	13,0	Pow. produkcyjno-usługowo-magazynowa, dobry standard (po remoncie), dobra lokalizacja

5	Pabianice, ul. Jana Kilińskiego	330	16,0	Pow. produkcyjno-usługowo-magazynowa, na parterze, dobry standard, dobra lokalizacja
6	Pabianice, Warszawska	177	20,0	lokal magazynowo - produkcyjno - usługowy usytuowany na parterze budynku dawnej Pabii. Bud. z lat 80-tych. Dodatkowo opłaty eksploatacyjne 8 zł/m ² .
7	Pabianice, Warszawska	225	22,0	
8	Pabianice, Centrum	153	36,0	Pow. produkcyjno-usługowo, dobry standard, dobra lokalizacja
9	Pabianice, Centrum	195	35,0	Pow. produkcyjno-usługowo, dobry standard, dobra lokalizacja
10	Pabianice, ul. Karniszewicka	100	30,0	Pow. produkcyjno-usługowo, b.dobry standard, dobra lokalizacja

Źródło: Analiza rynku nieruchomości podobnych.

Czynsze nieruchomości o charakterze produkcyjno – usługowym na terenie miasta Pabianice, kształtują się na zróżnicowanym poziomie 8 – 36 zł/m², w zależności od następujących czynników:

- stanu technicznego budynku,
- standardu użytkowego pomieszczeń i ich wyposażenia,
- lokalizacji względem centrum aglomeracji miejskiej,
- wielkość powierzchni użytkowej,
- ilości miejsc parkingowych oraz jakości dróg wewnętrznych,
- jakości dojazdu.

W ścisłym centrum miasta dla nieruchomości **produkcyjno – usługowych** o powierzchniach najmu ok. 100 – 200 m², dobrym i bardzo dobrym standardzie, stawki czynszu wynoszą 30,00 zł/m² i więcej, natomiast dla obiektów wielkopowierzchniowych, o dobrym standardzie, lecz zlokalizowanych na obszarach peryferyjnych i stawki czynszu kształtują się w dolnych granicach **od 10,00 zł/m² do 13,00 zł/m²**.

▪ **Analiza kosztów utrzymania nieruchomości**

Koszty utrzymania nieruchomości, zwane w teorii wyceny wydatkami operacyjnymi, to koszty, które ponosi wynajmujący tj. właściciel nieruchomości. Poziom ich powinien zapewnić funkcjonowanie nieruchomości w niepogorszonej formie, przy uwzględnieniu obowiązujących na danym rynku opłat.

Do wydatków operacyjnych typowych dla nieruchomości podobnych należą: podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynków, koszty zarządzania, koszty bieżących napraw, konserwacji i remontów, ochrony budynku. Koszty mediów z reguły obciążają najemcę i są opłacane poza stawką czynszu.

Podatek od nieruchomości

Stawki podatku od nieruchomości ustala Rada Gminy. Stawki obowiązujące w 2024r. określa Uchwała Nr XLII/344/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie gminy Dłutów

- od gruntu przeznaczonego na cele związane z działalnością gosp.: 1,00 zł/ m²
- od gruntów pozostałych 0,49 zł/m²
- od budynku związanego z działalnością gospodarczą 24,82 zł/ m²
- od budynku mieszkalnego 0,92 zł/ m²
- od garaży wolnostojących 8,94 zł/m²
- od budowli 2% wartości

Koszty zarządzania

Są to koszty, jakie musiałby ponieść właściciel zatrudniając osobę fizyczną lub firmę, która w jego imieniu zarządzałaby nieruchomością. Coraz większa podaż tych usług sprawia, że stawki te nie są wysokie. Stawki usług zarządczych (administracyjnych) są zróżnicowane i wynoszą **od 0,30zł/m² powierzchni użytkowej do 1,50 zł/m²**. Wysokość ich zależy od zakresu czynności ustalonych w umowie, od liczby najemców, wielkości powierzchni przeznaczonej do wynajmu oraz zakresu prac remontowych prowadzonych na nieruchomości. Wyższe stawki dotyczą najczęściej sytuacji, gdy na nieruchomości prowadzone są remonty, a zarządca pełni nadzór właścicielski nad tymi pracami budowlanymi.

Koszty napraw i konserwacji związanych z budynkiem

Poziom tych kosztów zależy od stanu technicznego budynku, na który głównie wpływa wiek budynku, rodzaj konstrukcji i charakter funkcji użytkowej oraz zakres i regularność przeprowadzonych remontów (w tym remontów kapitalnych).

Racjonalny poziom tych wydatków powinien zapewnić funkcjonowanie nieruchomości w niepogorszonym stanie i zapewnić zgromadzenie środków na naprawy bieżące i konserwacje, takie jak: wymiana osprzętu elektrycznego, naprawa pokrycia i obróbek blacharskich, naprawa i pokrycie dachu, malowanie ścian zewnętrznych, przeglądy techniczne urządzeń, instalacji i obiektu itp.

Poziom tych wydatków kształtuje się najczęściej w granicach **od 0,80 zł do 3,00 zł za 1m² powierzchni netto budynku**.

Ubezpieczenie

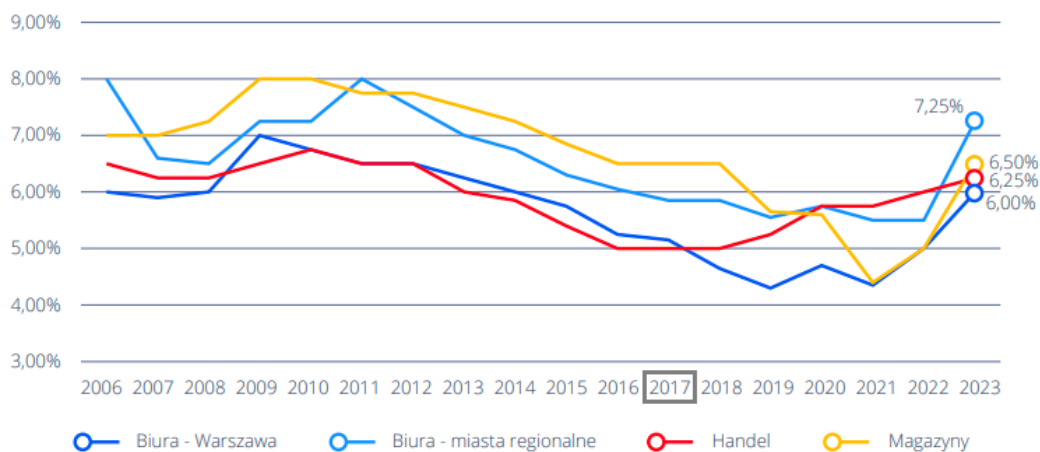
Dla typowych budynków o funkcji komercyjnej kształtuje się na średnim poziomie ok. 0,01 – 0,03% wartości przedmiotu ubezpieczenia.

▪ **Stopy zwrotu**

Stopa kapitalizacji (**R**) wyraża zwrot zaangażowanego w nieruchomość kapitału. Wysokość jej odzwierciedla ryzyko związane z danym rodzajem nieruchomości. Stopa

kapitalizacji (R) zostanie określona zgodnie z zapisami Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej z uwzględnieniem zmian w poziomie dochodu z nieruchomości podobnych.

NAJLEPSZE STOPY ZWROTU (2006-2023)



Źródło: Colliers, styczeń 2024 r.

Jak wynika z pkt. 4.4. Noty Interpretacyjnej pt. „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości” (Powszechne Krajowe Zasady Wyceny) przyjęta do obliczeń **stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji.**

Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji, są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki umów najmu obciążające wycenianą nieruchomość, wielkość budynków i ich funkcje, ochrona konserwatorska. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględniać również ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

$$R = r_b + r_n + r_z$$

gdzie

r_b – rentowność bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (urealniona);

r_n – ryzyko inwestowania w konkretną nieruchomość;

r_z – premia za ryzyko na rynku nieruchomości

W pierwszej kolejności, przy określaniu stopy dyskontowej, na podstawie rentowności 10-cio letnich obligacji Skarbu Państwa (5,704% jako średnia w okresie 1 mca poprzedzającego wycenę), którą urealniono o prognozowaną na kolejne 12 miesięcy stopę inflacji określono stopę wolną od ryzyka – zgodnie z danymi za kwiecień 2024r. – 2,4%.

Stopę bazową określono na podstawie poniższej formuły:

$$r_b = \frac{(1 + r_o)}{1 + i} - 1$$

gdzie:

r_b – stopa bazowa

r_o – stopa oprocentowania długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych

i – wskaźnik inflacji

Stopa bazowa (r_b) wynosi 3,23%.

Ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości uwzględnia warunki funkcjonowania sektora rynku, stosunki konkurencyjne, zaufanie rynkowe, atrakcyjność w stosunku do innych segmentów rynku, ryzyko płynności, ryzyko zarządzania. Ryzyko to uwzględnia także trudność wycofania kapitału, stopień niepewności inwestycji.

Ryzyko inwestowania na rynku według danych *FinancialCraft Analytics Sp. z o.o.*, szacować można jako premię za ryzyko rynku kapitałowego w Polsce rozumiane jako stopa zwrotu z indeksu S&P500 pomniejszona o rentowność obligacji USA (premia za ryzyko rynkowe USA) powiększona o premię dla rynku polskiego, w IV kw. 2023r.) Element modelu CAPM, definiowany jako różnica między stopą zwrotu z portfela rynkowego a stopą zwrotu walorów pozbawionych ryzyka, dla Polski premia za ryzyko r_z oscyluje ok. 1,21%, ryzyko rynku kapitałowego dla Polski – 5,24%.

Premia za ryzyko rynku kapitałowego

31.12.2023

FinancialCraft
ANALYTICS & ACCOUNTING

Stopa zwrotu z indeksu S&P500 (30-letnia średnia)
Premia za ryzyko rynku kapitałowego USA
Rentowność 30-letnich obligacji skarbowych USA
Premia za ryzyko Polski
Premia za ryzyko rynku kapitałowego - Polska

R _{S&P500}	8,06%
ERP _{USA}	4,03%
R _{30YUSA}	4,03%
RP _{PL}	1,21%
ERP _{PL}	5,24%

Metodologia: Premia za ryzyko rynku kapitałowego w Polsce została oszacowana jako stopa zwrotu z indeksu S&P500 pomniejszona o rentowność obligacji USA (premia za ryzyko rynkowe USA) powiększona o premię dla rynku polskiego. Szczegóły na temat metodologii zostały opisane na stronie: <https://financialcraft.pl/stopa-dyskontowa/>

Ryzyko inwestowania w konkretna nieruchomość (za *Jones Lang La Salle*) dla najlepszych nieruchomości wynosi 1-2%, dla średnich 2-4%, dla słabszych 5-8%. Zatem przy uwzględnieniu ryzyka inwestowania w przedmiotową nieruchomość na poziomie $r_n = 2\%$ i poziomów stóp kapitalizacji dla podobnych nieruchomości (8-10%) otrzymamy stopę kapitalizacji przy założeniu stabilności dochodów.

Dodatkowo, o wyższym poziomie ryzyka decyduje ustanowione ograniczone prawo rzeczowe - służebność osobista polegająca na prawie bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania w dwóch izbach budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr 77/6 na rzecz Kazimierzy Michlewskiej (co zostało uwzględnione w procedurze szacowania w ramach oceny ryzyka – poziomu stopy zwrotu).

Dla przedmiotowej nieruchomości przyjęto: $r_b = 3,23\%$, $r_z = 5,24\%$, $r_n = 2\%$

Stopa kapitalizacji wynosi zatem: $R = 3,23\% + 5,24\% + 2\% = 10,47\% \approx 10,5\%$

- **Poziom pustostanów i zaległości czynszowych**

Analizując uśrednione wskaźniki pustostanów wyraźnie widać pewną segmentację rynku, ze wskazaniem na mniejsze rynki aglomeracji łódzkiej, gdzie pustostany kształtują się na poziomie 15-25%.

- **Założenia przyjęto do wyceny**

Przedmiotowa nieruchomość może przynosić dochód z wynajmu powierzchni zestawionej w tabeli poniżej. Jako powierzchnię najmu przyjęto powierzchnię pomieszczeń, w których może być prowadzona działalność przemysłowo – usługowa wraz z powierzchniami pomocniczymi oraz powierzchnię w budynku mieszkalnym. Do powierzchni najmu włączono powierzchnie pełniące funkcje mieszkalno-usługowe oraz powierzchnię budynków produkcyjno-usługowych. Dochód z wynajmu powierzchni określono na podstawie analizy czynszów rynkowych za wynajem podobnych powierzchni. Rynkowa miesięczna stawka czynszu kształtuje się z uwzględnieniem standardu powierzchni i stanu technicznego budynku (por. tab. poniżej). Jest to powierzchnia produkcyjno-usługowa, mieszkaniowa i usługowa z zapleczem socjalno-gospodarczym zlokalizowana w strefie peryferyjnej, która reprezentuje w większości przeciętny standard techniczno – użytkowy i normalny stopień zużycia.

Tabela nr 29 Stawki czynszu najmu

Ozn. budynku	Pow. zabudowy	Pow. użytkowa	Czynsz najmu w zł/m ² netto
<i>Bud. magazynowo-gospodarczy</i>	212,4	200,50	10
<i>Bud. gospodarczo-usługowy</i>	634,5	571,05	12
<i>Bud. gospodarczy</i>	130,25	117,23	10
<i>Bud. gospodarczy</i>	114	102,60	10
<i>Bud. gospodarczo-garażowy</i>	175	156,00	10
<i>Bud. gospodarczy</i>	100	90,00	5
<i>Bud. hydrofornii</i>	13,5	13,50	x
<i>Bud. mieszkalny</i>	223	204,00	25,6
	Łącznie pow.	1 454,88	

Poziom pustostanów dla przedmiotowej nieruchomości dla wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej przyjęto na poziomie **25%**. Jest to rynkowy poziom pustostanów dla obiektów usługowo-produkcyjnych reprezentujących podobny standard w porównywalnej lokalizacji zanotowany na lokalnym rynku. Dla powierzchni o charakterze mieszkalnym poziom pustostanów przyjęto na poziomie **20%**, co jest pochodną zewnętrznej lokalizacji na terenie gminy wiejskiej.

Stopę kapitalizacji przyjęto na poziomie **10,5%**. Ten poziom stopy zwrotu wynika z oceny ryzyka osiągnięcia dochodu z inwestycji.

Wydatki operacyjne – przyjęto na rynkowym poziomie – por. tabela poniżej.

Tabela nr 30 Wydatki operacyjne

Rodzaj wydatku	Powierzchnia [m ²]	Założenia/źródła			Wydatek w skali roku
		[zł]			[zł]
Podatek od nieruchomości	budynki mieszkalne	210	0,92	193,20	16 909,19
* od gruntu	budynki pod dział. gosp.	480	24,82	11 913,60	
* od budynków mieszkalnych	garaże wolnostojące	212	8,94	1 895,28	
* od budynków zw. z działalnością gospod.	grunt "B"	3239	0,49	1 587,11	
	grunty pod dział. gosp.	1320	1,00	1 320,00	
				16 909,19	
* od budowli	2% wartości księgowej				
Ubezpieczenie budynków	Wg analizy rynku			1 500,00	
Zarządzanie	P _{Najmu} =1454,88m ²	Wg analizy rynku		5 237,57	
		0,30 zł/ m ² pow. najmu/ m-c			
Sprzątanie części wspólnych i odśnieżanie, wywóz śmieci		500 zł/m-c		6 000,00	
Naprawy i konserwacje budynków	P _u =1454,88m ²	2,0 zł/ m ² P _u / m-c		34 917,12	
Łącznie wydatki operacyjne [zł/rok] - WO				64 564	
Łącznie wydatki operacyjne [zł/m² PU/m-c]				3,70	

- Oszacowanie efektywnego dochodu brutto (EDB) i dochodu operacyjnego netto (DON)

Tabela nr 31 Efektywny dochód brutto

Ozn. budynku	Pow. zabudowy	Pow. użytkowa	Czynsz najmu w zł/m ² netto	PDB w zł/rok	Wsp. Wypełnienia	EDB w zł/rok
Bud. magazynowo-gospodarczy	212,4	200,50	10	24 060,00	0,75	18 045,00
Bud. gospodarczo-usługowy	634,5	571,05	12	82 231,20	0,75	61 673,40
Bud. gospodarczy	130,25	117,23	10	14 067,00	0,75	10 550,25
Bud. gospodarczy	114	102,60	10	12 312,00	0,75	9 234,00
Bud. gospodarczo-garażowy	175	156,00	10	18 720,00	0,75	14 040,00
Bud. gospodarczy	100	90,00	5	5 400,00	0,75	4 050,00
Bud. hydrofornii	13,5	13,50	x	-	-	-
Bud. mieszkalny	223	204,00	25,6	62 668,80	0,80	50 135,04

		1 454,88				167 728
--	--	----------	--	--	--	----------------

Dochód operacyjny netto obliczono według poniższej formuły:

$$\text{DON}_i = \text{EDB}_i - \text{WO}_i$$

gdzie:

DON_i - dochód operacyjny netto w zł z nieruchomości

EDB_i – efektywny dochód brutto z nieruchomości

WO_i – wydatki operacyjne dot. nieruchomości

Tabela nr 32 Obliczenie dochodu operacyjnego netto w skali roku

EDB_i [zł/rok]	WO_i	DON_i
167 728 zł	64 564 zł	103 164 zł

▪ **Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości**

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr dz. 77/6 w obrębie 6 – Dłutów Poduchowny o powierzchni 0,4559ha, objętej KW LD1P/00038571/5 oszacowana została według poniższego wzoru:

$$W_N = \text{DON} / R, \text{ gdzie } R=10,5\%$$

$$W_N = 103\ 164 \text{ zł} / 10,5\% = 982\ 514 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu **W_{77/6} = 982 000 zł**

/słownie złotych: dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące/

Określona wartość nieruchomości ujmuje w swojej strukturze wartość prawa własności gruntu (wraz z istniejącym uzbrojeniem) oraz prawa własności naniesień budowlanych trwale z gruntem związanych tj. wartość budynków wraz z instalacjami, wartość ogrodzenia oraz utwardzenia terenu.

W procedurze szacowania uwzględniono także wyższe ryzyko związane z faktem niedostępności pełnej dokumentacji wymaganej przepisami prawa budowlanego: ksiąg obiektów budowlanych, przeglądów stanu technicznego. Dodatkowo, o wyższym poziomie ryzyka decyduje ustanowione ograniczone prawo rzeczowe - służebność osobista polegająca na prawie bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania w dwóch izbach budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr 77/6 na rzecz Kazimiery Michlewskiej (co zostało uwzględnione w procedurze szacowania w ramach oceny ryzyka – poziomu stopy zwrotu).

4. ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

W tabeli poniżej zestawiono wyniki wyceny w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości.

Tabela nr 33 Zestawienie wyników wyceny

Lp.	Nr działki	Obręb	Uw. planistyczne	Pow. w m2	W1m2	WR w zł
LD1P/00038571/5						
1.1.	794/1	7-Drzewociny	tereny zielone (łąk i nieużytków)	8 724	4,8	41 875
1.2.	794/2	7-Drzewociny	tereny zielone (łąk i nieużytków)	195	4,8	936
1.3.	794/3	7-Drzewociny	tereny zielone (łąk i nieużytków)	805	4,8	3 864
1.4.	77/5	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	6 648	40	265 920
1.5.	77/6	6-Dłutów Poduchowny	grunt zabudowany	4 559	x	982 000
1.6.	77/7	6-Dłutów Poduchowny	droga wewnętrzna - tereny zabudowy MN	2 027	11	22 297
1.7.	77/10	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 377	106	145 962
1.8.	77/11	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 377	89	122 553
1.9.	77/12	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 378	89	122 642
1.10.	77/13	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	7 868	40	314 720
	10 działek	Łączna pow. gruntu		34 958	WR po zao-krągl.	2 023 000 zł
LD1P/00058047/9						
2.1.	77/8	6-Dłutów Poduchowny	droga wewnętrzna - tereny zabudowy MN	2 036	11	22 396
2.2.	77/14	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 367	106	144 902
2.3.	77/15	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 367	89	121 663
2.4.	77/16	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	1 367	89	121 663
2.5.	77/17	6-Dłutów Poduchowny	tereny zabudowy MN	18 995	37	702 815
	5 działek	Łączna pow. gruntu		25 132	WR po zao-krągl.	1 113 000 zł
LD1M/00052660/0						
3.1.	137	1-Budy Dłutowskie	tereny rolne z udziałem terenów zabudowy MN (20%)	9 444	21	198 324
	1 działka	Łączna pow. gruntu		9 444	WR po zao-krągl.	198 000 zł
3 nieruchomości	16 działek	Łączna pow. gruntu		69 534	WR 3 nier. po zao-krągl.	3 334 000 zł

5. OSZACOWANIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych według stanu i cen na datę wyceny dla potrzeb postępowania w zakresie upadłości konsumenckiej o Sygn. LD1M/GU/523/2023 i LD1M/GU/524/2023 prowadzonych przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ze wskazaniem wartości udziału po 1/2 w prawie własności przysługującego Elżbiecie Michlewskiej i Tomaszowi Michlewskiemu.

W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Wartość udziału 1/2 ułamkowych części w prawie własności nieruchomości gruntowych objętych KW LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 i LD1P/00052660/0 należące do Elżbiety Michlewskiej wynosi:

Nr KW	Wartość rynkowa wg tabeli 33	Wartość udziału 1/2 w prawie własności
LD1P/00038571/5	2 023 000 zł	1 011 500 zł
LD1P/00058047/9	1 113 000 zł	556 500 zł
LD1P/00052660/0	198 000 zł	99 000 zł

Wartość udziału 1/2 ułamkowych części w prawie własności nieruchomości gruntowych objętych KW LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 i LD1P/00052660/0 należące do Tomasza Michlewskiego wynosi:

Nr KW	Wartość rynkowa wg tabeli 33	Wartość udziału 1/2 w prawie własności
LD1P/00038571/5	2 023 000 zł	1 011 500 zł
LD1P/00058047/9	1 113 000 zł	556 500 zł
LD1P/00052660/0	198 000 zł	99 000 zł

6. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

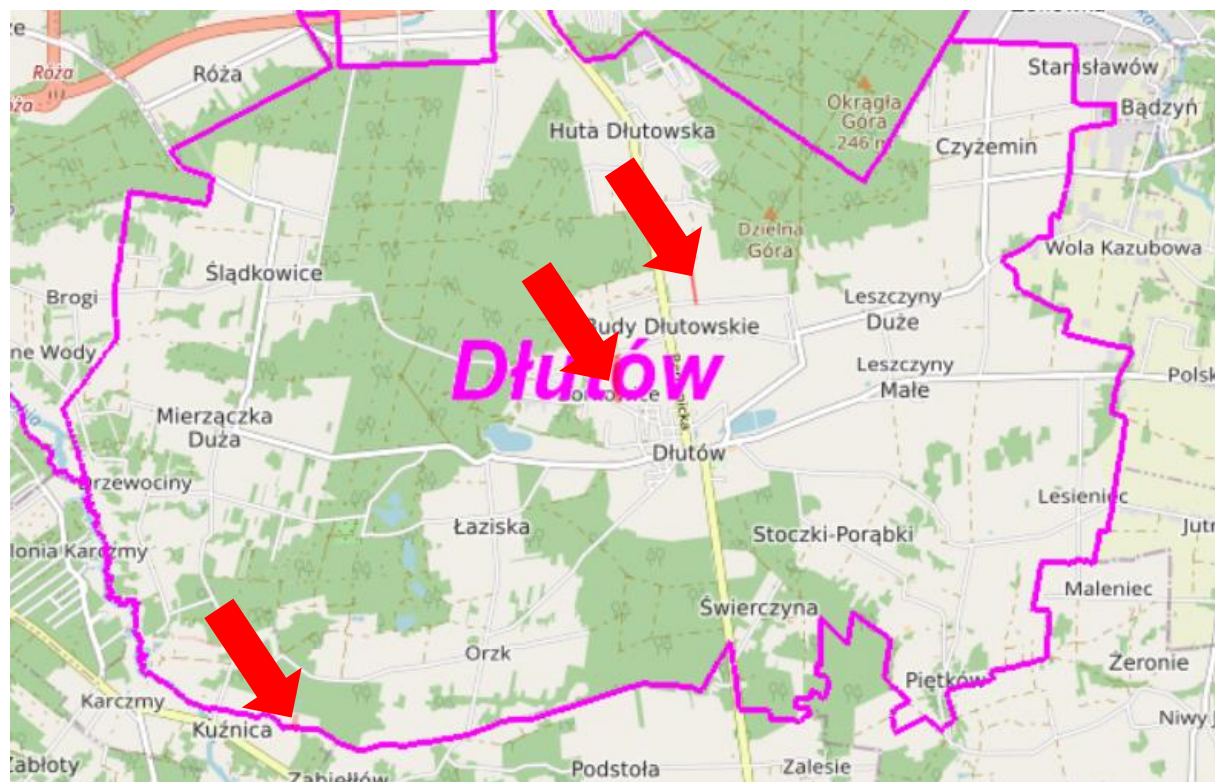
- *Wykonana wycena opiera się na wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach uzyskanych od Zleceniodawcy. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości, w tym faktu obowiązywania praw nieujawnionych w KW.*
- *Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A.*
- *Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.*
- *Nie dokonywano odkrywek, badań geologicznych. Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy w myśl ustawy Prawo budowlane. Nie dokonywano odkrywek, badań geologicznych.*
- *Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowane wartości.*
- *Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.2. operatu szacunkowego.*
- *Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i notami interpretacyjnymi zawartymi w Zasadach Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawcy majątkowego.*
- *Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne.*
- *W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 05.04.2012r. (II CSK 369/11).*
- *Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży, ew. kosztów wyłączenia gruntów z produkcji rolnej, opłat administracyjnych (np. opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne).*

Autorka:

mgr Karolina Prażuch

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5836

– Łódź, dnia 02 maja 2024r. –



ZAŁĄCZNIK 2 WYPISY Z REJESTRU GRUNTÓW Z DNIA 19 i 22.04.2024R.

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

Wzrostwa i zmiany wywołujące je oznaczono

Nr kancelaryjny : GK.6621.1872.2024

Województwo : łódzkie

Powiat : pabianicki

Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW

Obręb : 0001 BUDY DŁUTOWSKIE

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 22.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELŻBIETA MICHLEWSKA Rodzice:STANISŁAW,HONORATA Pesel: 61070215666 BORKOWICE 12; 95-081 DŁUTÓW;	Własność	1/2
2	TOMASZ PIOTR MICHLEWSKI Rodzice:JERZY,ELŻBIETA Pesel: 86011715698 BORKOWICE 12; 95-081 DŁUTÓW;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
137	BUDY DŁUTOWSKIE	grunty orne grunty orne grunty orne grunty orne	RIVa RIVb RV RVI	0,1180 0,6432 0,0840 0,0992	0,9444	LD1P/00052660/0

Id działki: 100803_2.0001.137

Razem powierzchnia działek :

0,9444 ha

Słownie : dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 22.04.2024

Sporządził : Anna Górczyńska

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w

22.04.2024 ...Pabianicach

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Data: 2024.04.22
08:35:28 +0200

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1871.2024

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **pabianicki**
Jednostka ewidencyjna : **100803_2 DŁUTÓW**
Obręb : **0006 DŁUTÓW PODUCHOWNY**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : **G.389**

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
77/8		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych grunty orne grunty orne	Lzr-RV RV RVI	0,0150 0,1306 0,0580	0,2036
Id działki: 100803_2.0006.77/8					
77/14		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/14					
77/15		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/15					
77/16		grunty orne	RV	0,1367	0,1367
Id działki: 100803_2.0006.77/16					
77/17	BORKOWICE; 11	pastwiska trwałe grunty orne grunty orne grunty orne	PaIV RIVb RV RVI	0,2842 0,2767 0,9868 0,3518	1,8995
Id działki: 100803_2.0006.77/17					

Razem powierzchnia działek :

2,5132 ha

Słownie : dwa ha. pięć tysięcy sto trzydzieści dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.04.2024

Sporządził : Anna Górczyńska

Anna Górczyńska;

Starostwo

Powiatowe w

Pabianicach

19.04.2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Elektronicznie podpisany

przez Anna Górczyńska;

Starostwo Powiatowe w

Pabianicach

Data: 2024.04.19

14:22:26 +02'00'

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

miejsce originu wydającego dokumentu

Nr kancelaryjny : GK.6621.1870.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0007 DRZEWOCINY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
794/1		nieużytki pastwiska trwałe pastwiska trwałe	N PsV PsVI	0,1370 0,5986 0,1368	0,8724
Id działki: 100803_2.0007.794/1					
794/2		grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	Wp	0,0195	0,0195
Id działki: 100803_2.0007.794/2					
794/3		nieużytki pastwiska trwałe	N PsV	0,0460 0,0345	0,0805
Id działki: 100803_2.0007.794/3					

Razem powierzchnia działek :

0,9724 ha

Słownie : dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.04.2024

Sporządził : Anna Górczyńska

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
19.04.2024
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2024.04.19
14:18:48 +02'00'

Starostwo Powiatowe w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
95-200 Pabianice, ul. Kościuszki 25
tel. 42 208-76-60, fax 42 212-14-75

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.1870.2024

Województwo : łódzkie
Powiat : pabianicki
Jednostka ewidencyjna : 100803_2 DŁUTÓW
Obręb : 0006 DŁUTÓW PODUCHOWNY

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 19.04.2024

Jednostka rejestrowa : G.2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
77/5		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych grunty orne grunty orne	Lz r-RVI RV RVI	0,0603 0,0576 0,5469	0,6648
Id działki: 100803_2.0006.77/5					
77/6	DŁUTÓW PODUCHOWNY	tereny mieszkaniowe inne tereny zabudowane	B Bi	0,3239 0,1320	0,4559
Id działki: 100803_2.0006.77/6					

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.77_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg K ŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 1,0

Pow zabud. [m2]: 144

Adres budynku: BORKOWICE; 12

Ident. dzialek: 100803_2.0006.77/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.78_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg K ŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 79

Adres budynku: BORKOWICE; 12

Ident. dzialek: 100803_2.0006.77/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.79_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 175

Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY

Ident. dzialek: 100803_2.0006.77/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.80_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 94		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.81_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 2,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 274		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.82_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 89		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.83_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 266		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.84_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 124		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności		
Id budynku: 100803_2.0006.85_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg K ŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0		
Pow zabud. [m2]: 114		
Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek: 100803_2.0006.77/6		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.86_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0

Pow zabud. [m2]: 213

Adres budynku: Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Ident. działek: 100803_2.0006.77/6; 100803_2.0006.77/17

77/7		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0151	0,2027
		grunty orne	RV	0,1259	
		grunty orne	RVI	0,0617	
Id działki: 100803_2.0006.77/7					
77/10		grunty orne	RV	0,1377	0,1377
Id działki: 100803_2.0006.77/10					
77/11		grunty orne	RV	0,1377	0,1377
Id działki: 100803_2.0006.77/11					
77/12		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,0701	0,1378
		grunty orne	RV	0,0677	
Id działki: 100803_2.0006.77/12					
77/13		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,1858	0,7868
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RVI	0,1143	
		grunty orne	RV	0,2998	
		grunty orne	RVI	0,1869	
Id działki: 100803_2.0006.77/13					

Razem powierzchnia działek : 2,5234 ha

Słownie : dwa ha. pięć tysięcy dwieście trzydzieści cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 19.04.2024

Sporządził : Anna Górczyńska

Anna
Górczyńska;
Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Górczyńska;
Starostwo Powiatowe
w Pabianicach
Data: 2024.04.19
14:17:31 +02'00'

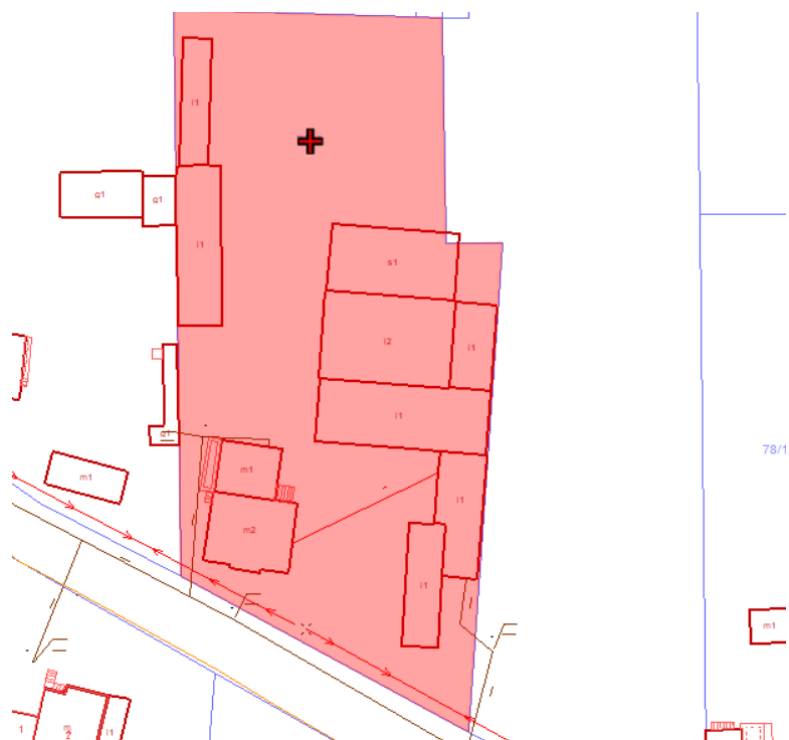
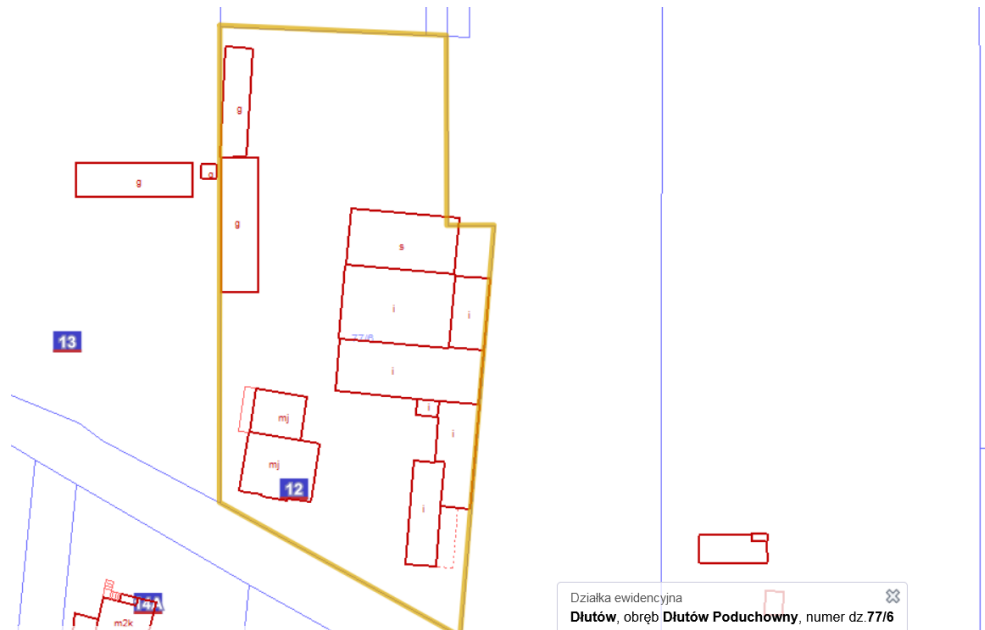
19.04.2024 Pabianicach

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

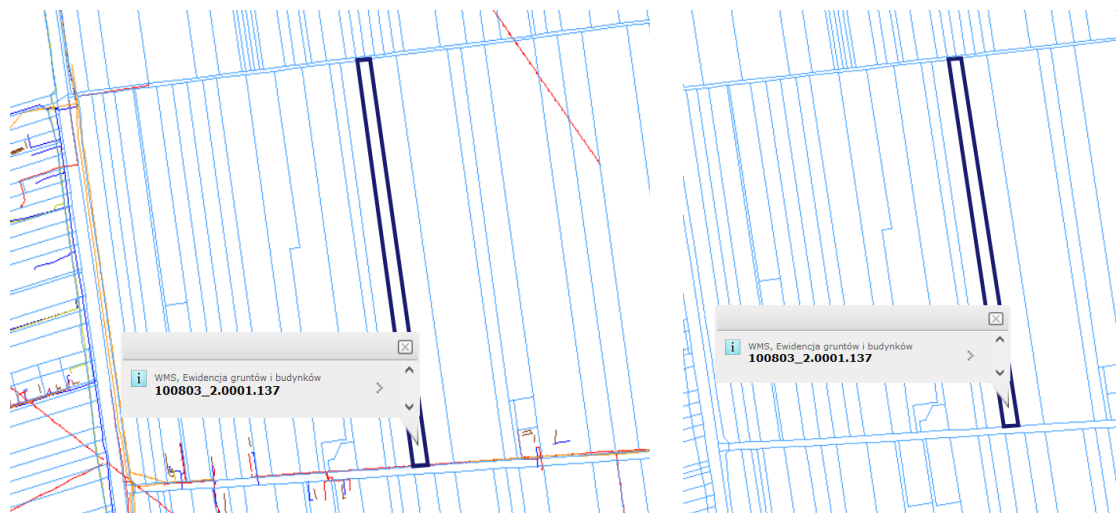
ZAŁĄCZNIK 3

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ I ZASADNICZEJ

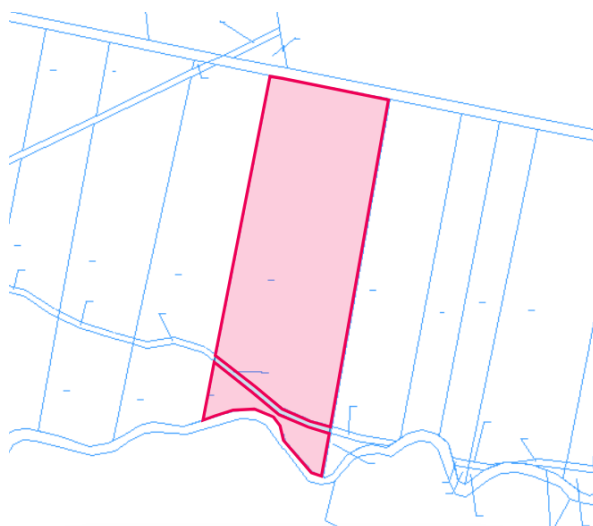
DZIAŁKA NR 76/6, OB. 6



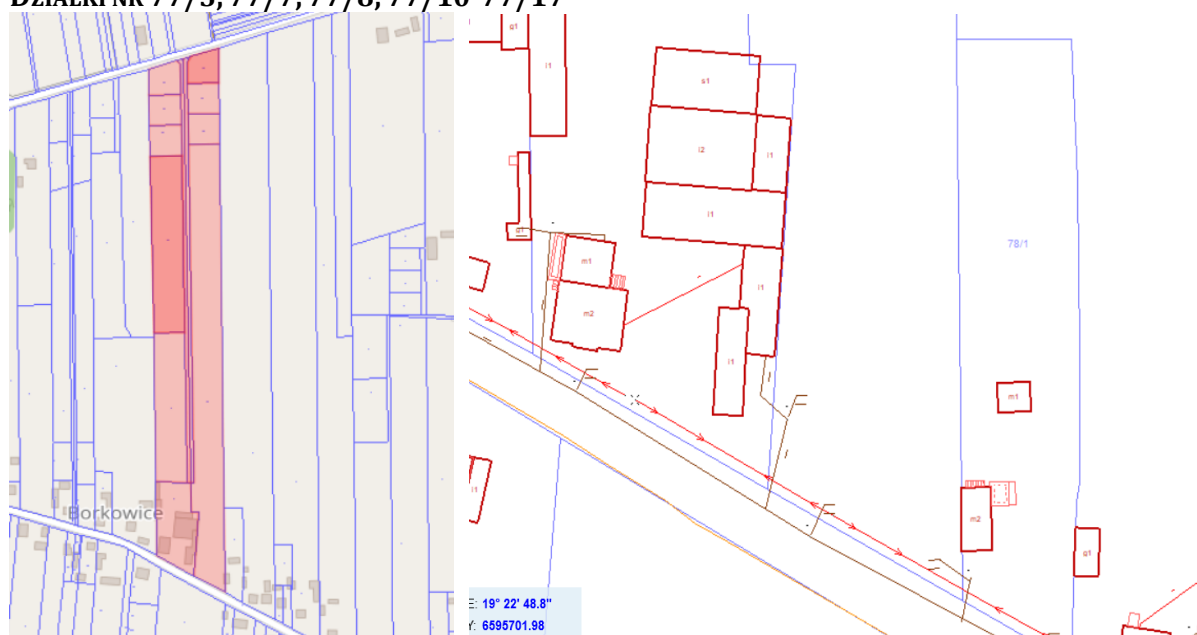
DZIAŁKA NR 137, OB. 1

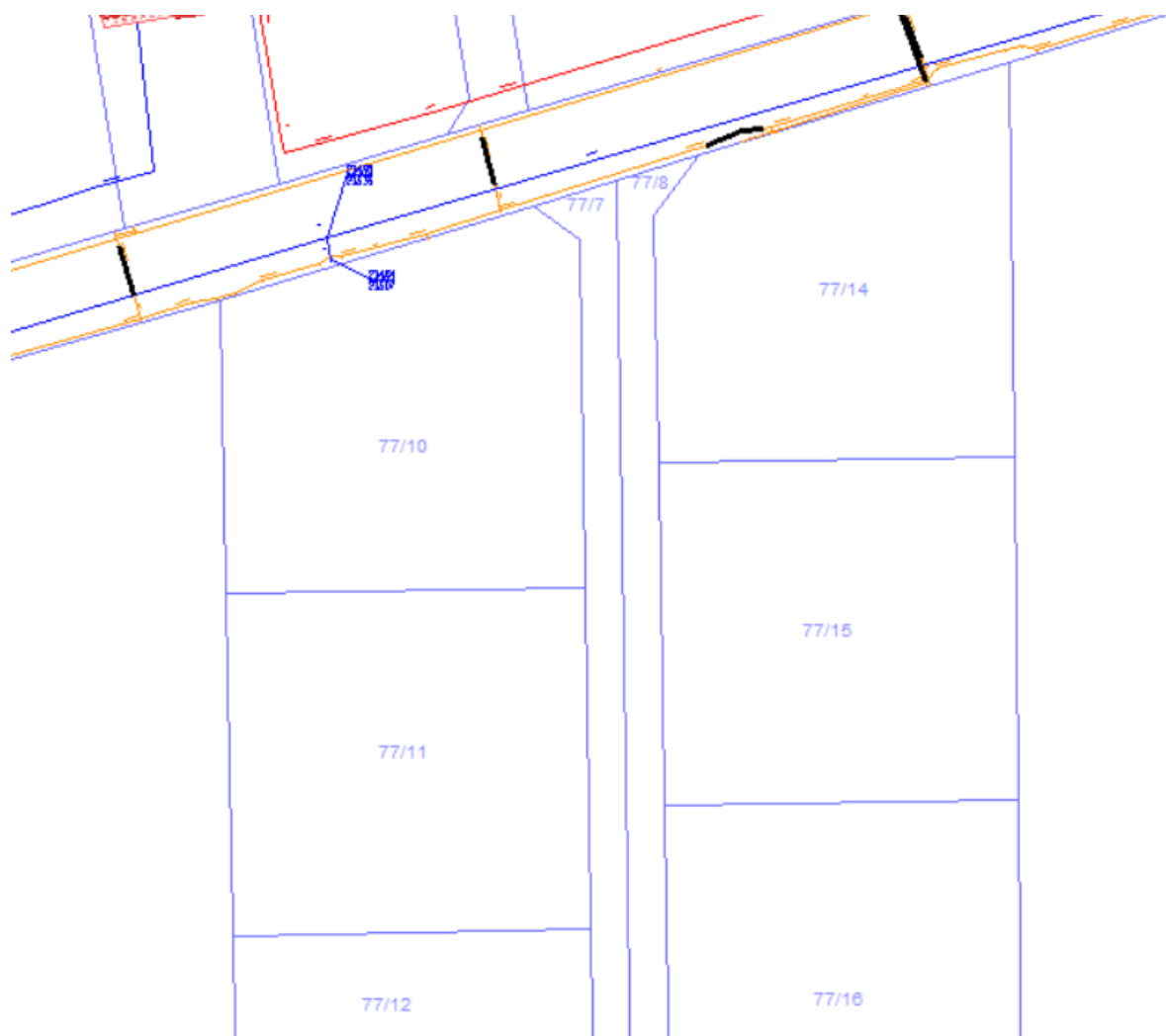


DZIAŁKI NR 794/1, 794/2, 794/3 OB. 7



DZIAŁKI NR 77/5, 77/7, 77/8, 77/10-77/17

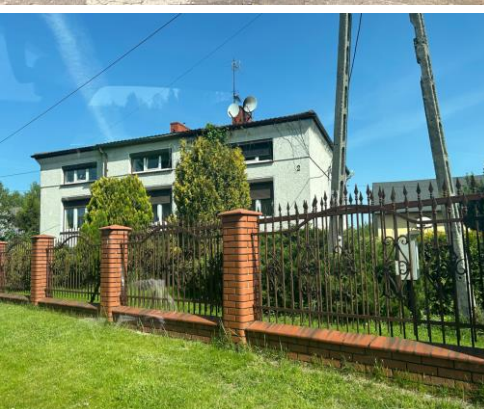




ZAŁĄCZNIK 4 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA NIERUCHOMOŚCI Z DNIA OGLEDZIN

Widok ogólny stanu zagospodarowania i otoczenia







CERTYFIKAT
DO POLISY NR TTF 00000051



POWSZECHNY ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ S.A. POTWIERDZA, ŻE:

VALUE EXPERT KAROLINA PRAŻUCH
GLINIANA 29/31 / 20, 91-336 ŁÓDŹ

JEST UBEZPIECZONY W RAMACH OBOWIĄZKOWEJ ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCÓW
PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO,
ZA POŚREDNICTWEM

WIELKOPOLSKIEGO SERWISU UBEZPIECZEŃ SP. Z O.O.
UL. MOSTOWA 23/19, 61-854 POZNAŃ



OKRES UBEZPIECZENIA : OD 2024-01-03 DO 2025-01-02

**OBOWIĄZKOWE UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCÓW PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE
RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

SUMA GWARANCYJNA: 125.000 EUR
NA JEDNO I WSZYSTKIE ZDARZENIA W OKRESIE UBEZPIECZENIA
SKŁADKA: 1030,00 PLN

Z upoważnienia
Wielkopolskiego Serwisu Ubezpieczeń
Spółka z o.o.
Kinga Bartkowiak

PIECZĄTKA I PODPIS PRZEDSTAWICIELA PZU S.A.

NINIEJSZY DOKUMENT JEST POTWIERDZENIEM ZAKRESU UBEZPIECZENIA UMOWY OD DNIA 2024-01-03