

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

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej prawa własności
nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego**

Przedmiot wyceny:

Lokal mieszkalny nr 10 o powierzchni użytkowej **129,00 m²** wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni **33,90 m²** położony w Łodzi przy ulicy **Skalnej 42C** wraz z udziałem 455/10000 w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz z udziałem w prawie własności działki gruntu nr 396/11 o powierzchni 0,2936 ha w obrębie W – 12. Nieruchomość lokalowa uregulowana w księdze wieczystej KW Nr **LD1M/00121376/4** prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Autor wyceny:

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



Łódź, 22 sierpnia 2024 roku.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Adres lokalu	92 – 002 Łódź ul. Skalna 42C m. 10.
Właściciel lokalu	Jakub Głębowski
Działka	
Działka gruntu	Działka nr 396/11 o powierzchni 0,2936 ha. Obręb W – 12.
Stan prawny	KW dla działki gruntu nr 396/11 w obrębie W – 12: LD1M/00089577/6 Prawo własności działki
Budynek	
Konstrukcja	murowana
Stan techniczny	przeciętny
Lokal	
KW lokalu	LD1M/00121376/4
Funkcja lokalu	lokal mieszkalny
Układ przestrzenny	Mieszkanie rozkładowe, funkcjonalne, z dwoma balkonami
Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego	129,00 m ²
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych	33,90 m ²
Udział w prawie własności działki gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali	455/10000
Położenie	środkowe
Kondygnacja	trzecia
Media	sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć teleinformatyczna. Ogrzewanie i ciepła woda ze źródła lokalnego
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej	736 700 zł słownie: siedemset trzydzieści sześć tysięcy, siedemset złotych.
Sygn. akt	Km 3794/23
Autor operatu	Agata Pakulska Rzecznik majątkowy ds. szacowania nieruchomości Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Rzecznik majątkowy:


Łódź, dn. 22 sierpnia 2024 roku.



SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania	4
1.1. Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2. Właściciel nieruchomości	4
1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	4
1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.....	9
2. Cel wyceny	10
3. Podstawy opracowania	11
3.1. Podstawa formalna	11
3.2. Autor opracowania.....	11
3.3. Podstawy prawne	11
3.4. Podstawy metodyczne.....	12
3.5. Źródła danych merytorycznych	12
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	13
5. Opis nieruchomości	13
5.1. Ogłędziny nieruchomości	13
5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości	13
5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.....	14
5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.....	14
5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna	15
5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.....	15
5.7. Opis budynku	15
5.8. Opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego	16
5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika	16
6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.....	16
7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	17
8. Analiza rynku nieruchomości lokalowych	20
9. Badanie rynku nieruchomości lokalowych.....	22
10. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej	25
11. Uzasadnienie wyniku.....	25
12. Uwagi i zastrzeżenia	25
13. Załączniki	26

1. Przedmiot opracowania.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny oznaczonym numerem 10 położony w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa uregulowana jest w księdze wieczystej KW LD1M/00121376/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 129,00 m². Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze (garaż) o powierzchni łącznej 33,90 m². Ponadto do lokalu należy udział wynoszący 455/10000 w prawie własności działki gruntu nr 396/11 położonej w obrębie W – 12 oraz w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C.

1.2. Właściciel nieruchomości.

Wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 10 położonego przy ulicy Skalnej 42C w Łodzi jest Pan Jakub Głębowski na podstawie Wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi I Wydział Cywilny w przedmiocie separacji i podziału majątku wspólnego w sprawie I C 722/19 z dnia 22 października 2019 roku.

1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa znajduje się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym posadowionym na działce gruntu nr 396/11 położonej w obrębie W – 12 w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C.

Powyższa działka uregulowana jest w księdze wieczystej KW LD1M/00089577/6 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. Zgodnie z wydrukiem księgi wieczystej KW LD1M/00089577/6 załączonym do niniejszego operatu stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości.

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		
Numer działki	396/1		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /		
Lp. 2.	---		

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Numer działki		396/2	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 3.	---		
Numer działki		396/3	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 4.	---		
Numer działki		396/4	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 5.	---		
Numer działki		396/5	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 6.	---		
Numer działki		396/6	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 7.	---		
Numer działki		396/7	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	
Lp. 8.	---		
Numer działki		396/8	
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /	

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.
Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.
Sygn. akt Km 3794/23.

odłączono działkę)	
Obszar całej nieruchomości	0,2936 HA

Na działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny. Informacja o wyodrębnionych lokalach zgodnie z księgą wieczystą w tym lokal nr 10:

Lp. 18.	10	/00121376 /
---------	----	-------------

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II – własność.

Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. l.	1	1 /1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	"PÓLNOC" SPÓŁKA AKCYJNA W ŁODZI		

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV - hipoteka.

Brak wpisów.

Uwaga: W powyższej księdze wieczystej widnieją nieaktualne zapisy dotyczące numeracji działek. Zgodnie z treścią uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wydanego przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku obecnie działki zostały scalone i stanowią działkę nr 396/11.

Uwaga: W powyższej księdze jako właściciel działek widnieje „Północ” Spółka Akcyjna w Łodzi. W księdze, w dziale I-O widnieje informacja o wyodrębnionym lokalu nr 10 (Lp. 18)

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa uregulowana jest w księdze wieczystej KW LD1M/00121376/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

Zgodnie z załączonym wydrukiem księgi wieczystej KW LD1M/00121376/4 stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości.

Położenie: miejscowość Łódź, dzielnica Łódź – Widzew

Ulica Skalna 42C m. 10

Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 6, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1, UBIKACJA - 1
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	GARAŻ - 1
Kondygnacja	3,0
Przyłączenie- wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	numer księgi Lp. 1. / 00089577 /
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	162,9000 M2

Uwaga: ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI POWSTAŁA PO ZSUMOWANIU POWIERZCHNI MIESZKANIA - 129 M2 I POWIERZCHNI GARAŻU - 33,9 M2. W ŁAMIE 8 UJAWNIONO: NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 1994-03-09 R. NR DZ.KW.2897/94 ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU Z DNIA 4 MARCA 1994 R. REP.A.NR 316/94 (K.2). WPISANO DNIA 13 STYCZNIA 1997 R.

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.

Rodzaj prawa: UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU

Treść prawa: WŁAŚCICIELE OBJĘTEGO TĄ KSIĘGĄ LOKALU SĄ WSPÓLWŁAŚCICIELAMI W 455/10000 CZĘŚCIACH CZĘŚCI BUDYNKU I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ W TAKIEJ SAMEJ CZĘŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 396/1 DO 396/8 - Z NIERUCHOMOŚCI KW NR 89577

Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 455/10000

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal / 00089577 /

Dział II – własność.

Właściciel nieruchomości: Jakub Głębowski

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia.

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 89977 / 24 - 2024-06-04, 08:25:11
1.1	DZ. KW. / LD1M / 31029 / 24 / 1 - 2024-06-04, 09:49:32 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	REP.C. / KOMO / 89503 / 24 - 2024-06-03, 13:03:43
2.1	DZ. KW. / LD1M / 30926 / 24 / 1 - 2024-06-03, 13:09:49 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	REP.C. / KOMO / 37348 / 24 - 2024-03-04, 09:33:34
3.1	DZ. KW. / LD1M / 13398 / 24 / 1 - 2024-03-04, 13:09:44 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Dział IV - hipoteka

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / LD1M / 38357 / 24 / 1 - 2024-07-12, 13:27:43 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	832320,00 (OSIEMSET TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTU
Termin zapłaty	2040-10-10		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4. DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA POPRZEZ WPISANIE NORDEA BANK AB S.A. ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W ŁODZI W MIEJSCE NORDEA BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI NA MOCY UMOWY PRZELEWU NA ZABEZPIECZENIE Z DNIA 02.07.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	399294,00 (TRZYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE DZIEWIĘCDZIESIĄT CZTERY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ ODSETKI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2019 ROKU.
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BRUK-BET SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NIECIECZA, 180188969, 0000270323	
Lp. 3.	---		

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	678669,82 (SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 82/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	BRUK-BET SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NIECIECZA, 180188969, 0000270323	

1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2024 roku stwierdzono następujące zapisy dotyczące działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal.

Województwo: łódzkie

Powiat: miasto Łódź

Jednostka ewidencyjna: Łódź – Widzew

Obręb ewidencyjny: 106106_9.0012

Obręb: W – 12.

Działka nr 396/11.

Działki prawne dla działki nr 396/11: 396/1, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 396/6, 396/7 i 396/8.

Ulica: Skalna 42A/B/C/D

Powierzchnia działki 0,2936 ha.

Użytek: B – tereny mieszkaniowe.

KW LD1M/00089577/6

Współwłaściciele w udziale 455/10000 małż. Jakub Głębowski i Katarzyna Głębowska.

Uwaga: Wylącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 10 położonego przy ulicy Skalnej 42C w Łodzi jest Pan Jakub Głębowski na podstawie Wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi I Wydział Cywilny w przedmiocie separacji i podziału majątku wspólnego w sprawie I C 722/19 z dnia 22 października 2019 roku.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego wypisem z kartoteki budynków z dnia 06 czerwca 2024 roku wydanym przez Prezydenta Miasta Łodzi stwierdzono następujące zapisy dotyczące budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny:

Województwo: łódzkie

Powiat: miasto Łódź

Jednostka ewidencyjna: Łódź – Widzew

Obręb ewidencyjny: 106106_9.0012

Obręb: W – 12.

Identyfikator: 106106_9.0012.644_BUD

Adres: Skalna 42C.

Budynek mieszkalny. Powierzchnia zabudowy: 292 m²

Łączna powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 939,60 m²

Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 148,80 m²

Liczba lokali ujawnionych: 9

Liczba kondygnacji nadziemnych: 4

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego wypisem z rejestru lokali z dnia 06 czerwca 2024 roku wydanym przez Prezydenta Miasta Łodzi stwierdzono następujące zapisy dotyczące przedmiotowego lokalu nr 10 położonego przy ul. Skalnej 42C w Łodzi:

Lokal nr 10 położony w Łodzi w budynku ul. Skalnej 42C.

KW Nr LD1M/00121376/4

Powierzchnia użytkowa lokalu: 129,00 m²

Powierzchnia pomieszczeń przynależnych: 33,90 m² (garaż)

Funkcja lokalu: lokal mieszkalny.

Kondygnacja: 3.

Udział w nieruchomości wspólnej: 455/10000.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00121376/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 3794/23.

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

3. Podstawy opracowania.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 23 stycznia 2024 roku dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa Pana Piotra Pietrasika – Kancelaria Komornicza w Łodzi, ul. Kolumny 155 (akta sprawy Km 3794/23).

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest Agata Pakulska:

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

3.3. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615.).
- Ustawa z dnia 19 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku – O księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – O gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

3.4. Podstawy metodyczne.

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Tomasz Telega, Jerzy Dydenko „Wycena nieruchomości” – wydawnictwo Wolters Kluwer.
- Jerzy Dydenko „Szacowanie nieruchomości” – wydawnictwo Wolters Kluwer.

3.5. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 16 maja 2024 roku.
- Dane uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi w zakresie informacji dotyczących ewidencji gruntów, budynków i lokali.
- Dane z księgi wieczystej KW Nr LD1M/00089577/6 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi udostępnione przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Dane z księgi wieczystej KW Nr LD1M/00121376/4 prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi udostępnione przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Informacje dotyczące lokalnego rynku nieruchomości lokalowych i transakcji sprzedaży tych nieruchomości odnotowane na lokalnym rynku w ostatnim okresie uzyskane w Łódzkim Ośrodku Geodezji w Łodzi.
- Informacje uzyskane z bazy danych prowadzonej przez Stowarzyszenie Analityków Łódzkiego Rynku Nieruchomości w Łodzi pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Łodzi – dane z rynku lokalnego dotyczące sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych zawartych na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Uchwała Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego.
- Dane uzyskane od Administratora budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal mieszkalny.
- Dane z kancelarii notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych prawa własności nieruchomości lokalowych oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.
- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku nieruchomości lokalowych oraz transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych mających miejsce na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Oględziny nieruchomości będących przedmiotem wolnorynkowych transakcji sprzedaży przyjętych do analizy porównawczej.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Operat sporządzono według poziomu cen na dzień 22 sierpnia 2024 roku.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 16 maja 2024 roku.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 16 maja 2024 roku.

Operat sporządzono dnia 22 sierpnia 2024 roku.

5. Opis nieruchomości.

5.1. Oględziny nieruchomości.

Pierwszy termin oględzin przedmiotowej nieruchomości wyznaczony został na dzień 08 maja 2024 roku. Zawiadomienie o terminie oględzin zostało wysłane pocztą na adres korespondencyjny Dłużnika będący równocześnie adresem przedmiotowej nieruchomości. Korespondencja została odebrana. Na wniosek Pana Jakuba Głębowskiego termin oględzin został przełożony i ponownie wyznaczony na dzień 16 maja 2024 roku.

W dniu 16 maja 2024 roku w obecności Pana Jakuba Głębowskiego i Pani Katarzyny Głębowskiej dokonano oględzin nieruchomości. Wykonana została dokumentacja fotograficzna i opis nieruchomości. Ponadto opis nieruchomości został wykonany na podstawie danych uzyskanych w Łódzkim Ośrodku Geodezji i XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi.

5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w Łodzi, w dzielnicy Widzew.

Łódź to miasto na prawach powiatu położone w środkowej Polsce, na obszarze Wzniesień Łódzkich. Miasto stanowi siedzibę władz województwa łódzkiego oraz powiatu łódzkiego wschodniego. Łódź to znaczący ośrodek akademicki. Znajduje się tu kilka uczelni państwowych oraz kilkanaście prywatnych. Łódź to również ważny ośrodek kulturalny. Na obrzeżach Łodzi znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta. Łódź ma charakter miasta mieszkaniowo – usługowego. Miasto charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania. Centralne usytuowanie miasta umożliwia włączenie w krajowy i europejski system komunikacyjny, co potencjalnie pozwoliłoby uczynić z województwa łódzkiego teren lokalizacji instytucji dystrybucyjnych szczebla centralnego (np. węzłów handlu hurtowego). W bezpośrednim sąsiedztwie miasta zlokalizowany jest węzeł autostrad (autostrada północ – południe A-1 i autostrada wschód – zachód A-2) który stanowi kluczowy obszar krajowego systemu komunikacyjnego. Dobrze rozwija się kolejowa stacja kontenerowa Łódź – Olechów i lotnisko im. Władysława Reymonta, z którego mogą korzystać samoloty pasażerskie oraz transportowe. W mieście po okresie głębokich restrukturyzacji rozwija się przemysł lekki branży włókienniczej i odzieżowej. W ostatnich latach wyraźny jest udział przemysłu maszynowego, artykułów elektrotechnicznych gospodarstwa domowego, aparatury medycznej i elektroniki.

Dobrze rozwijają się usługi w branżach ekonomiczno – księgowych oraz usługi logistyczne związane z węzłami komunikacyjnymi położonymi w pobliżu granic miasta. Ważną rolę zaczyna spełniać funkcja produkcyjna i handlowa w przemyśle odzieżowym oraz centra konferencyjne i targowe.

Widzew to dawna dzielnica Łodzi (do 31 grudnia 1992 r.), a obecnie obszar podległy delegaturze Urzędu Miasta Łodzi Łódź – Widzew. Rejon osiedla mieszkaniowego Niciarniana, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość charakteryzuje wysoki stopień zurbanizowania.

5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa znajduje się w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C w obrębie W – 12. Nieruchomość położona jest na terenie osiedla mieszkaniowego Stoki.

Nieruchomość jest położona w peryferyjnej strefie miasta na terenie osiedla mieszkaniowego Stoki. Osiedle mieszkaniowe Stoki to osiedle zabudowy mieszkaniowej cieszące się pozytywną opinią z uwagi na korzystne skomunikowanie z centrum Łodzi i pozostałymi dzielnicami oraz uwagi na otaczające rozległe tereny zielone. Osiedle to posiada również niezbędne zaplecze handlowo-usługowe i oświatowe zlokalizowane zarówno na terenie osiedla Stoki jak i na terenie sąsiedniego osiedla mieszkaniowego Sikawa. W tej części miasta znajduje się również zaplecze związane z ochroną zdrowia – Szpital im. dr E. Sonnenberga przy ulicy Pieniny, a także park miejski – Park im. gen. Mariusza Zaruskiego. W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się także placówki oświatowe. Przy ulicy Janosika mieści się Gimnazjum Publiczne Nr 33 oraz Przedszkole Miejskie nr 94. Przy ulicy Giewont mieści się natomiast Szkoła Podstawowa Nr 139.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości brak jest centrum handlowo – usługowego. Najbliższe centrum handlowo – usługowe mieści się przy ulicy Brzezińskiej (Centrum M1) w odległości około 5,0 km. W pobliżu przedmiotowej nieruchomości, w odległości około 400 m od nieruchomości w kierunku północno – zachodnim znajduje się niewielki lokalne centrum handlowo – usługowe przy ulicy Zbocze. W odległości około 4,0 km od przedmiotowej nieruchomości znajduje się Łódzki Rynek Hurtowy „Zjazdowa”.

5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości jest przeciętnie atrakcyjne. Otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej. W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej przebiega ulica Potokowa, za ulicą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz tereny zielone: Park im. M. Zaruskiego;
- od strony południowej przebiega ulica Skalna, za znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, w dalszym sąsiedztwie w odległości około 220 metrów w kierunku południowym przebiega ulica Pomorska,

- od strony zachodniej przebiega ulica Dębowskiego, za ulicą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- od strony wschodniej przebiega ulica Kasprowy Wierch, za ulicą znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej o przeważającym charakterze zabudowy jednorodzinnej.

5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa znajduje się w budynku położonym w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C. Budynek położony jest w kwartale ulic: Potokowa, Dębowskiego, Kasprowych Wierch, Skalna. Teren, na którym położony jest budynek jest ogrodzony. Działki wchodzące w skład ogrodzonego terenu (dz. nr 395/10 i nr 396/10) uregulowane są w innej księdze wieczystej niż księga prowadzona dla działki nr 396/11. Działka nr 395/10, której współwłaścicielem jest Pan Jakub Głębowski, a która uregulowana jest w innej księdze wieczystej niż księga objęta niniejszym postępowaniem, zapewnia swobodny dostęp do korzystania z budynku od jego wschodniej strony.

Dostęp do budynku odbywa się z dróg publicznych. W bliskim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się przystanki komunikacji publicznej autobusowej. Komunikacja miejska tramwajowa znajduje się przy ulicy Telefonicznej w odległości około 800 metrów od nieruchomości w kierunku północno – zachodnim. Dobry dojazd i dostęp do budynku.

5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa i sieć teleinformatyczna.

Ogrzewanie lokalu i ciepła woda ze źródła lokalnego – pieca zasilanego gazem.

5.7. Opis budynku.

Budynek, w którym mieści się przedmiotowy lokal położony jest w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C.

Budynek jest blokiem mieszkalnym wielorodzinnym, wieloklatkowym wykonanym w konstrukcji tradycyjnej, murowanej. W przyziemiu budynku znajdują się garaże. Budynek wybudowany został około roku 1994. Stan techniczny budynku przeciętny.

5.8. Opis przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny, oznaczony numerem 10 położony w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C.

Powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi 129,00 m². Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze (dwustanowiskowy garaż w przyziemiu budynku) o powierzchni łącznej wynoszącej 33,90 m².

Przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na trzeciej kondygnacji budynku. Lokal położony jest środkowo. Lokal posiada ekspozycję wschód – zachód. Lokal składa się z salonu, kuchni, trzech pokoi, garderoby, łazienki z WC, osobnego WC, pralni i przedpokoju. Lokal posiada dwa balkony z wyjściem z pokoju dziennego i sypialni.

Standard przedmiotowego lokalu mieszkalnego przeciętny, kwalifikujący się do wykonania prac remontowo – modernizacyjnych. W lokalu poza pracami remontowymi wynikającymi z bieżącego użytkowania i wieku budynku konieczne jest wykonanie prac obejmujących m.in. wymianę instalacji grzewczej i elektrycznej oraz częściową wymianę stolarki okiennej. W lokalu na ścianach w zależności od pomieszczeń tynki malowane i glazura. Na podłogach w zależności od pomieszczeń parkiet i terakota. Stolarka okienna PCV z roletami zewnętrznymi. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa, pływająca, częściowo przeszklona.

Do lokalu doprowadzone są wszystkie media sieciowe. Ogrzewanie lokalu i ciepła woda ze źródła lokalnego – pieca dwufunkcyjnego na gaz.

Do lokalu przynależy pomieszczenie przynależne zlokalizowane w przyziemiu budynku o powierzchni łącznej wynoszącej 33,90 m². Powierzchnia pomieszczenia przynależnego nie jest ujęta w powierzchni użytkowej lokalu.

5.9. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin ustalono, że lokal zamieszkiwany jest przez Panią Katarzynę Głębowską z synem.

6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy plan został uchwalony Uchwałą Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej do terenu kolejowego.

Zgodnie z zapisami powyższego MPZP przedmiotowa nieruchomość położona jest w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem 12.MW.

Zgodnie z zapisami przedmiotowego planu dla jednostki oznaczonej symbolem 12.MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się szczegółowe przeznaczenie:

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.MW, ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) realizację zabudowy w obrębie danej działki budowlanej w formie zamierzenia budowlanego obejmującego zespół budynków o spójnych cechach architektonicznych;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy - jak oznaczono na rysunku planu,
 - e) realizację ogrodzeń o parametrach określonych w § 9 uchwały,
 - f) zapewnienie w granicach działek budowlanych miejsc parkingowych w ilości określonej w § 13 uchwały;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne (pod warunkiem, że czwartą kondygnację stanowi poddasze użytkowe) nieprzekraczającą 15 m, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) realizację dachów budynków o kącie nachylenia połaci wynoszącym od 15 do 40°,
 - c) realizację budynków z użyciem kolorystyki i materiałów, jak określono w § 9 uchwały;
 - d) powyższe parametry dotyczą zabudowy nowej, jak również odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy a także zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej;
- 5) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
 - a) minimalnej szerokości frontu: 30 m,
 - b) minimalnej powierzchni: 1 200 m² ;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenów 12.MW – z 4KDL, 27KDD, 28KDD;
- 7) w zakresie podłączenia do systemu infrastruktury technicznej – zachowanie ustaleń Rozdziału 4 uchwały;
- 8) obowiązek zachowania norm dopuszczalnego poziomu hałas

7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

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

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

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*
2. *W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
3. *W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.*

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

Zgodnie z treścią art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości:

§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.*

§ 5.1. *Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

2. *Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.*

Zgodnie z treścią §8.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości: *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

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

Przy stosowaniu metody porównywania parami obowiązuje następująca procedura:

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

8. Analiza rynku nieruchomości lokalowych.

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych położonych w Łodzi, a w szczególności w dzielnicy Widzew, na terenie obrębu geodezyjnego W – 12 i obrębów sąsiednich. Badano transakcje sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych.

Analizę rynku przeprowadzono na podstawie informacji uzyskanych z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi oraz informacji uzyskanych ze Stowarzyszenia Analityków Łódzkiego Rynku Nieruchomości w Łodzi prowadzonego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi.

Badano transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych o parametrach zbliżonych do lokalu stanowiącego przedmiot opracowania. Analizowano transakcje sprzedaży nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego. Okres badań dotyczył dwóch lat poprzedzających dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Do szczegółowych analiz wykorzystano transakcje ze skróconego okresu czasu tj. od września 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszej wyceny.

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że ceny płacone za badane lokale mieszkalne są dość zróżnicowane. Zróżnicowanie cen wynika przede wszystkim z różnic w standardzie lokalu oraz ich układzie funkcjonalnym. Istotne znaczenie ma także kondygnacja, na jakiej położony jest lokal. Nieznacznie wyższe ceny charakterystyczne są dla lokali położonych pomiędzy parterem, a ostatnią kondygnacją budynku. Ponadto znaczenie dla ceny ma także stan techniczny budynku, w którym zlokalizowany jest przedmiotowy lokal. Wyższe ceny odnotowane zostały w budynkach ocieplonych o dobrej estetyce, w których przeprowadzono okresowe remonty i prace modernizacyjne. Bardzo ceniona jest przez potencjalnych nabywców dobra lokalizacja nieruchomości. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości znajdujące się w atrakcyjnej lokalizacji blisko punktów handlowo – usługowych i obiektów użyteczności publicznej przy równoczesnej bliskości terenów zielonych i dobrym dostępie do środków komunikacji publicznej. Odnotowano również niewielki spadek ceny jednostkowej wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej lokalu. Ponadto znaczenie dla ceny mają także powierzchnie przynależne do lokalu jak ogródek lub garaże.

Na podstawie przeprowadzonego badania lokalnego rynku lokali mieszkaniowych stwierdzono, że ceny wahają się w granicach od około 5 000 zł/m² do około 7 000 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu w zależności od indywidualnych cech poszczególnych lokali mieszkalnych.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że w analizowanym segmencie i okresie czasu ceny nieruchomości lokalowych (lokali mieszkalnych) uległy stabilizacji. W badanym okresie ceny nieruchomości są zbliżone, a różnice pomiędzy nimi związane są z poszczególnymi atrybutami danej nieruchomości. Nie występuje wyraźny cenowy trend czasowy. W związku z powyższym nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości wynotowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Wstępna analiza i wywiad terenowy obejmowały kilkanaście transakcji sprzedaży obiektów podobnych. Po odrzuceniu nieruchomości, które nie spełniały ustawowych cech nieruchomości podobnej oraz nieruchomości skrajnych do dalszych szczegółowych analiz wykorzystano 5 transakcji sprzedaży.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.

Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.

Sygn. akt Km 3794/23.

Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości by zastosować podejście porównawcze, w metodzie porównywania parami. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz informacji własnych na ten temat.

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

- układ funkcjonalny lokalu,
- lokalizacja i sąsiedztwo lokalu,
- stan techniczny budynku,
- standard lokalu,
- powierzchnia użytkowa,
- powierzchnia dodatkowa,
- położenie lokalu w budynku.

9. Badanie rynku nieruchomości lokalowych.

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

Transakcja nr 1.

Data: marzec 2024 roku.

Prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Łodzi przy ulicy Skalnej.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 91,30 m². Do lokalu przynależy jeden garaż o powierzchni 15,50 m². Mieszkanie o dobrej funkcjonalności. Lokalizacja i sąsiedztwo przeciętnie atrakcyjne. Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Standard mieszkania dobry. Położenie lokalu dobre.

Cena transakcyjna: 600 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 6 571,74 zł.

Transakcja nr 2.

Data: grudzień 2023 roku.

Prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Łodzi przy ulicy Skalnej.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 128,00 m². Do lokalu przynależy jeden garaż o powierzchni 17,50 m². Mieszkanie o dobrej funkcjonalności. Lokalizacja i sąsiedztwo przeciętnie atrakcyjne. Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Standard mieszkania słaby. Położenie lokalu dobre.

Cena transakcyjna: 640 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 5 000,00 zł.

Transakcja nr 3.

Data: wrzesień 2023 roku.

Prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Łodzi przy ulicy Billewiczówny Oleńki. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 139,10 m². Do lokalu nie przynależą powierzchnie dodatkowe. Mieszkanie o dobrej funkcjonalności. Lokalizacja i sąsiedztwo atrakcyjne. Budynek w dobrym stanie technicznym. Standard mieszkania przeciętny. Położenie lokalu słabe.

Cena transakcyjna: 750 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 5 391,80 zł.

Transakcja nr 4.

Data: luty 2024 roku.

Prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Łodzi przy ulicy Miedzianej.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 127,77 m². Do lokalu przynależą dwa miejsca postojowe z prawem do wyłącznego korzystania. Mieszkanie o dobrej funkcjonalności. Lokalizacja i sąsiedztwo atrakcyjne. Budynek w dobrym stanie technicznym. Standard mieszkania dobry. Położenie lokalu słabe.

Cena transakcyjna: 910 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 7 122,17 zł.

Transakcja nr 5.

Data: październik 2023 roku.

Prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w Łodzi przy ulicy Piwnika Ponurego. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 105,40 m². Do lokalu przynależy jeden garaż o powierzchni 21,40 m². Mieszkanie o dobrej funkcjonalności. Lokalizacja i sąsiedztwo atrakcyjne. Budynek w przeciętnym stanie technicznym. Standard mieszkania dobry. Położenie lokalu dobre.

Cena transakcyjna: 764 000 zł.

Cena 1 m² lokalu: 7 248,58 zł.

Przedział (zakres) cenowy:

$$C \max - C \min = 7\,248,58 \text{ zł/m}^2 - 5\,000,00 \text{ zł/m}^2 = 2\,248,58 \text{ zł/m}^2$$

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na cenę lokali mieszkalnych:

Układ funkcjonalny lokalu

- słaby – mieszkanie o niekorzystnym układzie funkcjonalnym;
- przeciętny – mieszkanie o przeciętnym układzie funkcjonalnym;
- dobry – mieszkanie o dobrym układzie funkcjonalnym.

Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu

- słabe – otoczenie i sąsiedztwo nieatrakcyjne, występowanie zjawiska uciążliwego sąsiedztwa, utrudniony dostęp do komunikacji publicznej i punktów handlowo – usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, tereny zielone w dalszym sąsiedztwie;
- przeciętne – otoczenie i sąsiedztwo przeciętnie atrakcyjne, umiarkowany wpływ negatywnego sąsiedztwa, przeciętny dostęp do komunikacji publicznej i punktów handlowo – usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, tereny zielone w przeciętnej odległości;
- dobre – otoczenie i sąsiedztwo atrakcyjne, położenie w strefie centralnej, brak zjawisk negatywnego sąsiedztwa, dobry dostęp do komunikacji publicznej i punktów handlowo – usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej przy równoczesnej bliskości terenów zielonych.

Stan techniczny budynku

- przeciętny – budynek w stanie technicznym przeciętnym, o przeciętnej jakości użytych materiałów budowlanych;
- dobry – budynek w dobrym stanie technicznym, dobra jakość użytych materiałów budowlanych.

Standard lokalu

- słaby – standard mieszkania niski, niska jakość użytych materiałów wykończeniowych, konieczne przeprowadzenie prac remontowo – modernizacyjnych o generalnym zakresie;
- przeciętny – standard mieszkania przeciętny, typowa jakość użytych materiałów wykończeniowych, wskazane wykonanie prac remontowo – modernizacyjnych o przeciętnym zakresie;
- dobry – standard mieszkania dobry, jakość użytych materiałów wykończeniowych dobra.

Powierzchnia użytkowa

- przeciętna – powierzchnia poniżej 115 m²;
- dobra – powierzchnia powyżej 115 m².

Powierzchnia dodatkowa

- słaba – brak pomieszczeń przynależnych
- przeciętna – do lokalu przynależy jedno pomieszczenie (garaż/miejsce postojowe);
- dobra – do lokalu przynależą dwa pomieszczenia (dwa garaże/dwa miejsca postojowe).

Położenie lokalu w budynku

- słabe – niekorzystne położenie na kondygnacji;
- dobre – dobre położenie na kondygnacji.

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

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Gradacja współczynników korygujących, wysokość korekty
1.	Układ funkcjonalny lokalu	20%	słaby – przeciętny – dobry 449,72 zł/m ²
2.	Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu	25%	słabe – przeciętne – dobre 562,14 zł/m ²
3.	Stan techniczny budynku	10%	przeciętny – dobry 224,86 zł/m ²
4.	Standard lokalu	20%	słaby – przeciętny – dobry 449,72 zł/m ²
5.	Powierzchnia użytkowa	5%	przeciętna – dobra 112,43 zł/m ²
6.	Powierzchnia dodatkowa	15%	słaba – przeciętna – dobra 337,28 zł/m ²
7.	Położenie lokalu w budynku	5%	słabe – dobre 112,43 zł/m ²
8.	Razem	100 %	Przedział cenowy 2 248,58 zł/m ²

10. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

Poniżej określona została wartość przedmiotowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego położonego w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C m. 10 o powierzchni użytkowej wynoszącej 129,00 m².

Cechy rynkowe	Obiekt wyceniany: Łódź, ul. Skalna 42C m. 10	Nieruchomości przyjęte do porównań					
		Transakcja nr 1		Transakcja nr 2		Transakcja nr 3	
		Łódź, ul. Skalna		Łódź, ul. Skalna		Łódź, ul. Billewiczówny	
Cena nieruchomości	-	6 571,74 zł/m ²	zł/m ²	5 000,00 zł/m ²	zł/m ²	5 391,80 zł/m ²	zł/m ²
Układ funkcjonalny lokalu	dobry	dobry	0	dobry	0	dobry	0
Lokalizacja i sąsiedztwo lokalu	przeciętne	przeciętne	0	przeciętne	0	dobry	-281,07
Stan techniczny budynku	przeciętny	przeciętny	0	przeciętny	0	dobry	-224,86
Standard lokalu	przeciętny	dobry	-224,86	słaby	+224,86	przeciętny	0
Powierzchnia użytkowa	przeciętna	dobry	-112,43	przeciętna	0	przeciętna	0
Powierzchnia dodatkowa	dobry	przeciętna	+168,64	przeciętna	+168,64	słaby	+337,28
Położenie lokalu w budynku	dobry	dobry	0	dobry	0	słaby	+112,43
Suma poprawek			-168,65		+393,50		-56,22
Poprawiona cena nieruchomości		6 403,09 zł/m ²		5 393,50 zł/m ²		5 335,58 zł/m ²	
Poszukiwana wartość średnia	5 710,72 zł/m ²						

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 10 położony w Łodzi przy ulicy Skalnej 42C wynosi:

$$W = 129,00 \text{ m}^2 \times 5 710,72 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 736 683 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto:

$$W = 736 700 \text{ zł}$$

słownie: siedemset trzydzieści sześć tysięcy, siedemset złotych.

11. Uzasadnienie wyniku.

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

12. Uwagi i zastrzeżenia.

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości przeprowadzonych przez rzeczoznawcę oraz na danych i dokumentach technicznych i prawnych z katastru nieruchomości.
- Uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Badanie księgi wieczystej nie obejmuje swoją rękojmą działu III i działu IV niniejszej księgi.
- Szczegółowe dane dotyczące transakcji nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom nieuprawnionym.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Obliczona powyżej wartość nieruchomości nie zawiera w sobie żadnych obciążeń podatkowych, w tym podatku od towarów i usług (VAT).
- Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego lokalu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Ocena ta spełnia jedynie funkcję informacyjną. Nie przeprowadzono badań konstrukcji budynku i nie przeprowadzono badań stanu technicznego instalacji.

13. Załączniki.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny.
Łódź, ul. Skalna 42C m. 10.
Sygn. akt Km 3794/23.

- Zał.1. – Dokumentacja fotograficzna.
- Zał.2. – Lokalizacja nieruchomości na mapie.
- Zał.3. – Fragment ortofotomapy ze wskazaniem położenia budynku.
- Zał.4. – Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- Zał.5. – Wypis z kartoteki budynków.
- Zał.6. – Wypis z rejestru lokali.
- Zał.7. – Wydruk księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.
- Zał.8. – Wydruk księgi wieczystej nieruchomości lokalowej.
- Zał.9. – Zlecenie wykonania wyceny.
- Zał.10. – Potwierdzenie nadania korespondencji.
- Zał.11. – Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego.

Łódź, 22 sierpnia 2024 roku.



Dokumentacja fotograficzna nieruchomości

Łódź, ulica Skalna 42C m 10

















PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0012, W-12 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)
---	--

EGB.4013.7517.2024

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2024-06-06 08:57:49

Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0012.G395
grupa rejestrowa: 7**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ WSPÓLNY: 455/10000

charakter stanu władania: **własność**

MAŁŻEŃSTWO:

Głębowski Jakub Edmund rodzice: Konrad, Barbara PESEL: 80012305595

Adres zam. na pobyt stały: 93-019 Łódź Łączna 11A nr lok.5

Głębowska Katarzyna Edyta rodzice: Remigiusz, Zofia PESEL: 79020203241

Adres zam. na pobyt stały: 93-019 Łódź Łączna 11A nr lok.5

oraz inni

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
				klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
396/11	Skalna 42A/B/C/D	Tereny mieszkaniowe	B	0.2936	0.2936	LD1M/00089577/6

Identyfikator działki: 106106_9.0012.396/11

Działki prawne dla działki:(*) 396/11

Obr.	Oznaczenie	Pow. [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
-	396/1	0.0412	LD1M/00089577/6
-	396/2	0.0299	LD1M/00089577/6
-	396/3	0.0344	LD1M/00089577/6
-	396/4	0.0357	LD1M/00089577/6
-	396/5	0.0356	LD1M/00089577/6
-	396/6	0.0355	LD1M/00089577/6
-	396/7	0.0354	LD1M/00089577/6
-	396/8	0.0459	LD1M/00089577/6

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2936

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Identyfikator budynku:

106106_9.0012.642_BUD

106106_9.0012.643_BUD

106106_9.0012.644_BUD

106106_9.0012.645_BUD

W dniu: 06.06.2024

dokument sporządzony przez: Marek Matalowski

Łódź, dnia: 06.06.2024

**Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi**.....
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

* Dane dotyczące działek prawnych nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390 ze zm.).

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0012, W-12 Miejscowość: Łódź (IdTERYT: 0957650)
---	--

EGB.4013.7517.2024

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2024-06-06 08:57:49

Pozycja kartoteki budynków: **106106_9.0012.G395****BUDYNKI:**

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	106106_9.0012.644_BUD	106106_9.0012.396/11			Skalna 42C				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
		budynki mieszkalne (110)							
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
292			939,60	0,00	148,80		9		939,60
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg.
									Nad/Pod ziemnych
									4 /

W dniu: 06.06.2024

dokument sporządzony przez: Marek Matalowski

Łódź, dnia: 06.06.2024

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

PREZYDENT MIASTA ŁODZI wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ŁÓDZKI OŚRODEK GEODEZJI 90-113 Łódź, ul. Traugutta 21/23 tel. 42 272 68 25, tel. 42 272 68 94	Województwo: województwo łódzkie Powiat: miasto Łódź Jednostka ewidencyjna: ŁÓDŹ-WIDZEW Obręb ewidencyjny: 106106_9.0012, W-12 Miejscowość: Łódź (idTERYT: 0957650)
---	--

EGB.4013.7517.2024

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

według stanu na dzień: 2024-06-06 08:57:49

Pozycja kartoteki lokali: 106106_9.0012.644_BUD

Jednostka rejestrowa budynków:

Jednostka rejestrowa gruntów: 106106_9.0012.G395

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Rodzaj lokalu	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
					lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
10	Skalna 42C m.10	mieszkalny	3	1-garaż	129.00	33.90	LD1M/00121376/4
Identyfikator lokalu: 106106_9.0012.644_BUD.10_LOK					Jedn. rej. lok.:L303		
Udział w nieruchomości wspólnej: 455/10000							
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.2936 [ha]							
RAZEM na WYPISIE:					129.00	33.90	
RAZEM W KARTOTECE:					939.60	148.80	

W dniu: 06.06.2024

dokument sporządzony przez: Marek Matałowski

Łódź, dnia: 06.06.2024

Dokument niniejszy jest przeznaczony do
dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



(imię i nazwisko osoby upoważnionej)



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	LD1M/00089577/6
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczyste	2007-05-31
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	ŁÓDŹ, FUNDUSZ W. ŁÓDŹ
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	"POLNOC" SPÓŁKA AKCYJNA W ŁÓDZI



Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
INICJATYWA WYKONAWCZAMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/1			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/2			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/3			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/4			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/5			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00059073 /			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	396/6			1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA			

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /		Nr podstawy wpisu
Lp. 7.	---			
Numer działki		396/7		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1 ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /		
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		396/8		1
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1 ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	
Sposób korzystania		DZIAŁKA ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00059073 /		

Obszar całej nieruchomości		0,2936 HA	Nr podstawy wpisu
			1

Budynki

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1 ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	1
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)		NIE		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)		Lp. 1.	28 / 00094721 /	---
		Lp. 2.	14 / 00098834 /	---
		Lp. 3.	21 / 00104550 /	---
		Lp. 4.	27 / 00112042 /	---
		Lp. 5.	13 / 00112041 /	---
		Lp. 6.	12 / 00112040 /	---
		Lp. 7.	30 / 00113155 /	---
		Lp. 8.	29 / 00113311 /	---
		Lp. 9.	25 / 00113964 /	---
		Lp. 10.	4 / 00113963 /	---
		Lp. 11.	6 / 00113966 /	---
		Lp. 12.	3 / 00113965 /	---
		Lp. 13.	5 / 00115062 /	---
		Lp. 14.	26 / 00114396 /	---
		Lp. 15.	9 / 00118254 /	---
		Lp. 16.	GARAŻ / 00118253 /	---
		Lp. 17.	15 / 00119847 /	---
		Lp. 18.	10 / 00121376 /	---
		Lp. 19.	18 / 00122765 /	---
		Lp. 20.	1 / 00123392 /	---
		Lp. 21.	24 / 00123381 /	---
		Lp. 22.	19 / 00104415 /	---
		Lp. 23.	23 / 00104416 /	---
		Lp. 24.	17 / 00104549 /	---
		Lp. 25.	16 / 00104548 /	---
		Lp. 26.	2 / 00118253 /	---
		Lp. 27.	22 / 00122242 /	---
		Lp. 28.	7 / 00122241 /	---

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	ŁAM 3 WPISY: MIĘDZY ULI. DĄBROWSKIEGO, POTOKOWĄ, HENRYKOWSKĄ, SKALNĄ ŁAM 8 WPIS: BOKS GARAŻOWY O POW. 16,7 M2	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<p>OPIS I MAPA; 4 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00006878/92/, 1992-06-10 00:00:00, 1992-11-18 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa)	"PÓLNOC" SPÓŁKA AKCYJNA W ŁODZI			2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 1201/92, 1992-05-18; 1 I 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006878/92/, 1992-06-10 00:00:00, 1992-11-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1M/00089577/6, STAN Z DNIA 2024-08-09 14:42

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeoglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	LD1M/00121376/4
Typ księgi wieczyste	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczyste	2006-11-10
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Łożenie	ŁÓDŹ-WIDZEW, ŁÓDŹ, SKALNA 42 C , 10
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	GŁĘBOWSKI JAKUB EDMUND

Przeoglądanie treści księgi wieczyste



PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WRÓĆ DO KRYTERIÓW



KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJA



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/cfs>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.19.3.1, 25-05-2023

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	2
-----------------------------	---	-------------------	---

Lokal

Położenie (numer porządkowy / miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1	ŁÓDŹ, ŁÓDŹ-WIDZEW	Nr podstawy wpisu	2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	SKALNA 42 C	---	10
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 6, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, KORYTARZ - 1, UBIKACJA - 1				
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)	GARAŻ - 1				
Kondygnacja	3,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	/ 00089577 /			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	162,9000 M2				

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść niepełną strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 6 UJAWNIONO: ŁĄCZNA POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI POWSTAŁA PO ZSUMOWANIU POWIERZCHNI MIESZKANIA - 129 M2 I POWIERZCHNI GARAŻU - 33,9 M2. W ŁAMIE 8 UJAWNIONO: NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 1994-03-09 R. NR DZ.KW.2897/94 ORAZ UMOWY SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU Z DNIA 4 MARCA 1994 R. REP.A.NR 316/94 (K.2). WPISANO DNIA 13 STYCZNIA 1997 R.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 6 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00009379/01/, 2001-04-30 00:00:00, 2002-03-18 00:00:00, NIE, 5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1			1
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Treść prawa	WŁAŚCICIELE OBJĘTEGO TĄ KSIĘGĄ LOKALU SĄ WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI W 455/10000 CZĘŚCIACH CZĘŚCI BUDYNKU I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ W TAKIEJ SAMEJ CZĘŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 396/1 DO 396/8 - Z NIERUCHOMOŚCI KW NR 89577			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	455 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	/ 00089577 /	---	

Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	UMOWA SPRZEDAŻY ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, 316/94, 1994-03-04; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002897/94/, 1994-03-09 00:00:00, 1997-01-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

Powrót

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAKUB EDMUND GŁĘBOWSKI, KONRAD, BARBARA, 80012305595			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
10	WYROK W PRZEDMIOCIE SEPARACJI I PODZIAŁU MAJĄTKU WSPÓLNEGO , I C 722/19, 2019-10-22, SĄD OKRĘGOWY W ŁODZI I WYDZIAŁ CYWILNY, ŁÓDŹ; 372-373, LD1M/00124350/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LD1M/00018255/20/001, 2020-02-17 11:51:00, 2020-05-19-13.09.08.063645, NIE, 115-119 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 89977 / 24 - 2024-06-04, 08:25:11
 - 1.1 DZ. KW. / LD1M / 31029 / 24 / 1 - 2024-06-04, 09:49:32 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 89503 / 24 - 2024-06-03, 13:03:43
 - 2.1 DZ. KW. / LD1M / 30926 / 24 / 1 - 2024-06-03, 13:09:49 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 37348 / 24 - 2024-03-04, 09:33:34
 - 3.1 DZ. KW. / LD1M / 13398 / 24 / 1 - 2024-03-04, 13:09:44 - ZMIANA WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LD1M / 38357 / 24 / 1 - 2024-07-12, 13:27:43 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
2. DZ. KW. / LD1M / 20907 / 24 / 1 - 2024-04-10, 10:17:00 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			6, 7, 8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	832320,00 (OSIEMSET TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE TRZYSTA DWADZIEŚCIA) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT, ODSETKI, INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTU	
Termin zapłaty	2040-10-10			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		W PODRUBRYCE 4.4.4. DOKONANO ZMIANY WIERZYCIELA POPRZEC WPISANIE NORDEA BANK AB S.A. ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W ŁODZI W MIEJSCE NORDEA BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI NA MOCY UMOWY PRZELEWU NA ZABEZPIECZENIE Z DNIA 02.07.2014R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta	399294,00 (TRZYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĄCY DWIEŚCIE DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ ODSETKI, UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2019 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.		BRUK-BET SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NIECIECZA, 180188969, 0000270323	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU , 2010-10-25, NORDEA BANK POLSKA S.A. CENTRUM BANKOWOŚCI DETALICZNEJ - ODDZIAŁ GŁÓWNY 4 PLACÓWKA BANKOWA W ŁODZI; 27 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00046095/10/001, 2010-10-26 09:12:39, 2011-01-25-08.17.15.541323, NIE, 25-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	OŚWIADCZENIE BANKU , 2014-07-08, NORDEA BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI; 65 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00031523/14/001, 2014-07-11 13:30:38, 2014-07-22-11.26.29.196537, NIE, 59-64 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	OŚWIADCZENIE BANKU , 2019-03-15, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 93 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00022811/19/001, 2019-04-02 15:20:00, 2019-05-27-15.57.00.197538, NIE, 86-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	OŚWIADCZENIE BANKU , 2019-03-15, NORDEA BANK ABP SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE; 94 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1M/00022811/19/001, 2019-04-02 15:20:00, 2019-05-27-15.57.00.197538, NIE, 86-89 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI, UMOWA PORĘCZENIA I AKT USTANOWIENIA
HIPOTEKI**, 2477/2021, 2021-12-07, WERONIKA GAJDA, TARNÓW; 130-133

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./LD1M/00072643/21/002, 2021-12-07 14:30:00, 2022-02-15-10.34.27.834483, NIE, 126-127

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa -
Piotr Pietrasik
Kancelaria Komornicza nr XV
Kolumny 155, 93-611 Łódź
NIP 7292327288
www.komorniklodz.net
e-mail: kancelaria@komornikpietrasik.pl
kontakt telefoniczny w godzinach 9:00 - 14:00
tel. (42) 638-72-00, (42) 227-04-38, fax. 42-203-26-25
Sygn.akt Km 3794/23
/ssl/ w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 3794/23

Łódź, dnia 2024-01-23

Załącznik 9



Pakulska Agata
Rzeczoznawca Majątkowy
Dąbrowskiego 42 B m 63
93-277 Łódź

ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU I DOKONANIA OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na mocy art. 948 § 1 kpc i § 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:

Bruk-Bet Sp. z o.o. w Niecieczy
Nieciecza 199
33-240 Żabno

przeciwno dłużnikowi:

Głębowski Jakub
ul. Skalna 42C/10
92-002 Łódź

zlecam Pani/Panu dokonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości:

Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość

położony w:

ul. Skalna 42C/10, 92-002 Łódź

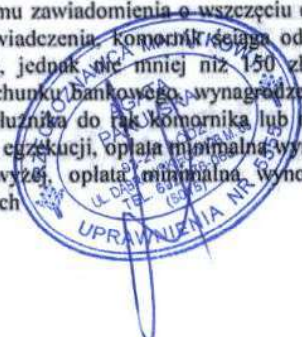
posiadający założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych
Sądu Rejonowego w Łodzi nr KW LD1M/00121376/4.

Termin dokonania wizji nieruchomości należy uzgodnić z komornikiem. Akta sprawy znajdują się do wglądu w kancelarii Komornika. Należność za wykonany opis zostanie zapłacona po wykonaniu zlecenia i przedłożeniu rachunku.

Jednocześnie informuje, iż aktualna wysokość należności w sprawie wynosi:

1) należność główna	409 378,53 zł
2) odsetki wyliczone na dzień 2024-01-23 w wysokości i dalsze odsetki w kwocie 0,06 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty	2,42 zł
3) koszty procesu	187,00 zł
4) koszty poprzedniej egzekucji	0,00 zł
5) koszty zastępstwa adwokackiego w postępowaniu egzekucyjnym	5 400,00 zł
6) opłata egzekucyjna	40 956,80 zł
7) wydatki gotówkowe	4,94 zł

Koszty egzekucji w tym opłaty ustalono w oparciu o ustawę z dnia 28.02.2018 r. o kosztach komorniczych (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 770). W sprawach o egzekucję świadczeń pieniężnych komornik ściąga od dłużnika opłatę stosunkową w wysokości 10% wartości wyegzekwowanego świadczenia. Jeżeli dłużnik, w terminie miesiąca od dnia doręczenia mu zawiadomienia o wszczęciu egzekucji, wpłaci do rąk komornika lub na jego rachunek bankowy całość lub część egzekwowanego świadczenia, komornik ściąga od dłużnika opłatę stosunkową w wysokości 3% wartości wyegzekwowanego w ten sposób świadczenia, jednak nie mniej niż 150 złotych. Jeżeli do wyegzekwowania świadczenia doszło wyłącznie wskutek egzekucji z wierzytelności, rachunku bankowego, wynagrodzenia za pracę lub świadczeń z zabezpieczenia społecznego albo na skutek spełnienia świadczenia przez dłużnika do rąk komornika lub na jego rachunek bankowy po upływie miesiąca od dnia doręczenia dłużnikowi zawiadomienia o wszczęciu egzekucji, opłata minimalna wynosi 200 złotych. Jeżeli do wyegzekwowania świadczenia doszło w inny sposób, niż wskazany powyżej, opłata minimalna wynosi 300 złotych. W przypadkach, o których mowa w art. 29 ust. 1 u.k.k., opłata minimalna wynosi 200 złotych. Ponadto do każdej wpłacanej kwoty należy doliczyć 1,00 zł tytułem opłaty bankowej.



Koszty egzekucji (w tym opłata) mają charakter orientacyjny. Ostateczne koszty zostaną obliczone przy likwidacji zadłużenia.



Z up. Komornika
Asesor

Szymon
Szymanowski

Z up. Komornika
Asesor

Żaklina
Lewandowska

Z up. Komornika
Asesor

Dorota
Lepik

Do wiadomości:

adwokat Bednarek Adam, Nieciecza 199, 33-240 Żabno
Głębowski Jakub Skalna 42C/10, 92-002 Łódź

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 92 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.

1. Zwrot wydatków, utraconego zarobku lub dochodu, wynagrodzenia i kosztów podróży przyznaje się na wniosek świadka, biegłego lub tłumacza złożony na piśmie lub ustnie do protokołu rozprawy.
2. Wniosek o przyznanie należności, o których mowa w ust. 1, składa się ustnie do protokołu lub na piśmie, w terminie 3 dni od dnia zakończenia czynności z udziałem osoby uprawnionej do tych należności, a w przypadku osoby, o której mowa w art. 88 *zwrot kosztów osobie towarzyszącej świadkowi*, z udziałem świadka, któremu ona towarzyszyła.
3. Roszczenie o zwrot należności, o których mowa w ust. 1, przedawnia się z upływem lat trzech, licząc od dnia powstania tego roszczenia.
4. Świadek, biegły lub tłumacz powinni być pouczeni o prawie i sposobie zgłoszenia wniosku o zwrot należności oraz o skutkach niezachowania terminu wskazanego w ust. 2.

ZAŁĄCZNIK DO PISMA

"ZLECENIE BIEGŁEMU OPISU NIERUCHOMOŚCI"

Celem zebrania danych niezbędnych do dokonania opisu nieruchomości biegły powinien dążyć do zebrania wszelkich danych, które umożliwią określenie nieruchomości i jej wartości.

Należą do nich dokładne szczególności co do:

-oznaczenia nieruchomości, jej granic oraz oznaczenie księgi wieczystej
-przynależności budowli i innych urządzeń ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz zapasów objętych zajęciem

-praw i ciężarów

-umów ubezpieczeniowych

-osób, w których posiadaniu znajdują się nieruchomości, jej przynależności i pożytki

-sposoby korzystania z nieruchomości przez dłużnika

-praw zgłoszonych do nieruchomości

-innych szczegółów mających istotne znaczenie dla oznaczenia lub oszacowania nieruchomości, a w szczególności:

1) sposobu dojazdu do nieruchomości od drogi publicznej

2) dokładne wskazanie roku budowy budynków i innych urządzeń, ich stanu przeznaczenia, rodzaju konstrukcji i materiału budowlanego, ilości kondygnacji, sposobu użytkowania, sposobu i jakości wykonania i wyposażenia oraz zaopatrzenia w instalację i urządzenia

3) opis nieruchomości rolnych powinien zawierać, po za opisem znajdujących się na nich budynków i urządzeń, określenie obszaru, jakości i klasy gruntów ornych tj. łąk, pastwisk, lasów, ogrodów (z wyodrębnieniem obszaru sadów), torfowisk, terenów z podkładami żwiru gipsu i gliny, kamieniołomów, wód, a ponadto rodzaju i obszaru zasiewów i upraw, ilość i jakość inwentarza żywego i martwego, jak również zapasy, niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego do najbliższych zbiorów

4) sumę oszacowania nieruchomości innych urządzeń, części składowych w przynależności ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości i urządzeń w tej samej okolicy, z uwzględnieniem ich stanu w dniu dokonania oszacowania

5) wartość praw, których przedmiotem są świadczenia powtarzające się, ustala się w sposób przewidziany w przepisach o podatku od nabycia tych praw

6) należy wskazać i uzasadnić podstawę przyjętej sumy oszacowania

7) nie uwzględnia się przy oszacowaniu prawa pierwokupu i odkupu



POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

S.P.
Marek Głęboki
ul. Szolowa 42C w.
92-002 Łódź
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy



ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Agata Polkowska
ul. gen. T. Dąbrowskiego 42B/63

93-277 Łódź

kod pocztowy

miejscowość

- przesyłka polecona
- przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
- paczka pocztowa
- kwota przekazu
- przesyłka

wyprodukowano w





CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro wyceny i zarządzania
nieruchomościami Agata Pakulska**

93-277 Łódź, gen. J. Dąbrowskiego 42B / 63

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016003

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 22/01/2024 - 21/01/2025
na sumę gwarancyjną: 750 000 EUR
słownie: siedemset pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 724.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140887850
NIP 525-235-52-48



BIURO WYDZIAŁU ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
Agata Pałucka
89-277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m. 63
NIP 725 187 91 11, REGON 101526971
tel. 692-279-068

Ku 3794/23

PRIORYTET



PRIORYTET

Komunikat Sądowy
Pan Piotr Pietrasik
ul. Kolumbny 155
93-611 Łódź