

OPERAT SZACUNKOWY

**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W GMINIE PARZĘCZEW W OBRĘBIE 10
MIKOŁAJEW POD ADRESEM MIKOŁAJEW 8/
DZIAŁKA NR 22, 40, 212/1, 212/2/ nr KW LD1G/00107072/3
W CELU OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ WG STANU I CEN AKTUALNYCH**

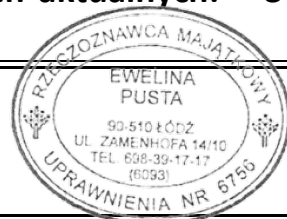
Wartość nieruchomości wg stanu i cen aktualnych: ≈ 340 600 zł
--

Operat sporządziła: EWELINA PUSTA
Nr uprawnień rzeczoznawcy majątkowego: 6756

Łódź, 20 czerwiec 2025r

Wyciąg z operatu szacunkowego

Położenie nieruchomości	ul. Mikołajew 8, obręb 0010 Mikołajew gmina Parzęczew, powiat zgierski, województwo łódzkie	
Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca gospodarstwo rolne	
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z naniesieniami budowlanymi	
Dane ewidencyjne	Jednostka ewidencyjna – Parzęczew- obszar wiejski, działka nr 22, 40, 212/1, 212/2	
Księga Wieczysta (Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych)	LD1G/00107072/3 Dział I-0: wpis działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 Dział I Sp: brak wpisów Dział II: właściciel: Roman Sobór Dział III: wpis ostrzeżenia o niezgodności ze stanem rzeczywistym Dział IV: brak wpisów	
Uwarunkowania planistyczne	Obszar nieruchomości jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. zgodnie, z którym są to tereny zabudowy zagrodowej, tereny łąk, pastwisk oraz upraw rolnych.	
Określenie osób, którym przysługuje prawo do nieruchomości	właściciel: Roman Sobór(zmarł- a na podstawie poświadczenia dziedziczenia jego spadkobiercami zostali synowie Łukasz i Radosław Sobór)	
Opis skrócony nieruchomości	Powierzchnia łączna działek: 40748 m² Powierzchnia zabudowy bud. Mieszkalnego: 91m², budynków gospodarczych: 98 m²(łączna)	
	Nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne z zabudową typu zagrodowego. Teren jest ogrodzony siatką w części mieszkalnej(wejście przez otwieraną ręcznie bramę z metalowych przęseł), natomiast pola uprawne są nieogrodzone. Wjazd na podwórk(działka 22) jest utwardzony kostką betonową. Na działce nr 22 posadowiony jest budynek o funkcji mieszkalnej oraz 2 budynki gospodarcze. Budynek mieszkalny: Parterowy murowany budynek bez podpiwniczenia, z nieużytkowym poddaszem, dach 2-spadowy kryty blachą falistą. Budynki gospodarcze: 2 parterowe budynki o powierzchniach zabudowy 52 i 46m ² . Jeden jest zagospodarowany jako kurnik i pomieszczenie gospodarcze, ma poddasze z oddzielnym wejściem po schodach z zewnątrz służące do przechowywania np. siana. Drugi budynek wykorzystywany jako warsztat samochodowy.	
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego	
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami	
Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości	Wartość nieruchomości wg stanu i cen aktualnych: ≈ 340 600 zł	
Daty: • Data sporządzenia wyceny: • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: • Data dokonania oględzin nieruchomości:	• 2025.06.20 • 2025.06.20 • 2025.06.20 • 2025.06.17	
Sporządziła :	EWELINA PUSTA – biegły ds. szacowania nieruchomości z listy Sądu Okręgowego w Łodzi, rzeczoznawca majątkowy nr uprawnień 6756, członek Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości	



Spis treści

1. INFORMACJE PODSTAWOWE	4
1.1 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2 Cel wyceny	4
1.3 Daty wyceny	4
1.4 Podstawy wyceny	4
1.5 Źródła informacji	4
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
2.1 Stan prawny	5
2.2 Uwarunkowania planistyczne terenu na którym jest nieruchomość wyceniana	6
2.3 Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	8
2.4 Opis przedmiotowej nieruchomości	10
3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	15
3.1 Uwarunkowania prawne wyceny	15
3.2 Metodyka wyceny i sposób podejścia do wyceny	15
3.3 Analiza lokalnego rynku	16
3.4 Oszacowanie wartości nieruchomości	17
4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
5. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	20

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działki gruntu o numerach ewidencyjnych 22, 40, 212/1, 212/2. Nr Księgi Wieczystej nieruchomości to **LD1G/00107072/3**, powierzchnia działki wynosi 40748m². Nieruchomość położona w gminie Parzęczew, w obrębie 0010 Mikołajew, pod adresem Mikołajew 8.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z naniesieniami budowlanymi wg stanu i cen aktualnych.

1.2 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

1.3 Daty wyceny

- | | |
|---|--------------|
| • Data sporządzenia wyceny: | • 2025.06.20 |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | • 2025.06.20 |
| • Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: | • 2025.06.20 |
| • Data dokonania oględzin nieruchomości: | • 2025.06.17 |

1.4 Podstawy wyceny

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie wyceny z dnia 13.05.2025r dotyczące sporządzenia opinii o wartości nieruchomości.

Podstawy prawne wyceny:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz. U z 2024 r., poz. 1145);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Kodeks cywilny (Dz.U. 2024 poz. 1061, 1237, Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Kodeks cywilny)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)
- Interpretacja prawna dotycząca faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości, Magdalena Laskowska, Serwis Budowlany w ABC Wolters Kluwer Polska
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2023 r. sygn. akt II SA/Sz 1026/22

Materiały pomocnicze:

- Standardy zawodowe wyceny nieruchomości

1.5 Źródła informacji

Źródła informacji:

- Księga wieczysta nr **LD1G/00107072/3**- wgląd dnia 20.07.2025r
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 17.06.2025r

Operat szacunkowy z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Parzęczew / działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 w obrębie Mikołajew – nr KW LD1G/00107072/3

- Uchwała Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (Uchwała nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27.05.2021r w sprawie zmiany studium)
- Strony internetowe: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <https://zgierski.e-mapa.net/>,
<https://zgierski.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>; <https://google.com/maps>;
<https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>,
<https://polska.geoportal2.pl>, <https://bip.parzeczew.nv.pl/>

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1 Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **LD1G/00107072/3** przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z danymi zawartymi w dziale I-O działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 leżą w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim, w gminie Parzęczew, w miejscowości Mikołajew. Obszar nieruchomości wynosi 4,0748 ha. Sposób korzystania wskazany w księdze to: działka 22 – „Ps- pastwiska trwałe”, 40 - „R – grunty orne”, 212/1 i 212/2 – „Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione”.

Zgodnie z księgą wieczystą właścicielami nieruchomości gruntowej jest Roman Sobór.

W dziale I Sp oraz IV nie ma wpisów.

W dziale III jest ostrzeżenie o niezgodności treści KW ze stanem rzeczywistym.

Dane z ewidencji gruntów:

Województwo: łódzkie

Powiat: zgierski

Jednostka ewidencyjna: 102007_5, Parzęczew- obszar wiejski

Obręb: 0010 Mikołajew

Adres: Mikołajew 8

Charakter stanu władania – własność: Roman Sobór

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej – 4,0748 ha

Numer księgi wieczystej: **LD1G/00107072/3**

Numer działki: 22	Numer działki: 40
Identyfikator: 102007_5.0010.22	Identyfikator: 102007_5.0010.40
Obręb ewidencyjny: Mikołajew	Obręb ewidencyjny: Mikołajew
Arkusze:	Arkusze:
Jednostka rejestrowa: G39	Jednostka rejestrowa: G39
Powierzchnia ewid. [ha]: 3.1960	Powierzchnia ewid. [ha]: 0.8654
Klasoużytki: RV,ŁIV,ŁV,ŁV,PsV,PsV,	Klasoużytki: RIVa,RV,RV
Adres: Mikołajew 8	Adres: Mikołajew

Numer działki: 212/1	Numer działki: 212/2
Identyfikator: 102007_5.0010.212/1	Identyfikator: 102007_5.0010.212/2
Obręb ewidencyjny: Mikołajew	Obręb ewidencyjny: Mikołajew
Arkusze:	Arkusze:
Jednostka rejestrowa: G39	Jednostka rejestrowa: G39
Powierzchnia ewid. [ha]: 0.0052	Powierzchnia ewid. [ha]: 0.0082
Klasoużytki: ŁV,	Klasoużytki: ŁV,
Adres: Mikołajew	Adres: Mikołajew

Budynek:

Numer ewidencyjny:	66
Identyfikator:	102007_5.0010.66_BUD
Obręb ewidencyjny:	Mikołajew
Adres:	
Działka:	22
Kondygnacje nadziemne:	1
Kondygnacje podziemne:	0
Powierzchnia zabudowy [m2]:	46
Rodzaj wg KŚT:	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Status:	wybudowany
Numer ewidencyjny:	126
Identyfikator:	102007_5.0010.126_BUD
Obręb ewidencyjny:	Mikołajew
Adres:	Mikołajew 8
Działka:	22
Kondygnacje nadziemne:	1
Kondygnacje podziemne:	0
Powierzchnia zabudowy [m2]:	91
Rodzaj wg KŚT:	budynki mieszkalne
Status:	wybudowany

Numer ewidencyjny:	65
Identyfikator:	102007_5.0010.65_BUD
Obręb ewidencyjny:	Mikołajew
Adres:	
Działka:	22
Kondygnacje nadziemne:	1
Kondygnacje podziemne:	0
Powierzchnia zabudowy [m2]:	52
Rodzaj wg KŚT:	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
Status:	wybudowany

Dane zawarte w księdze wieczystej są zgodne z danymi w ewidencji gruntów lecz nie są zgodne ze stanem rzeczywistym, gdyż nie ujawniono dziedziczenia nieruchomości przez synów po śmierci ojca Romana Sobór.

Wypis z badania treści księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu.

2.2 Uwarunkowania planistyczne terenu na którym jest nieruchomość wyceniana

Przeznaczenie nieruchomości:

Przeznaczenie nieruchomości to określenie sposobu, w jaki dana nieruchomość może być wykorzystana, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, planami zagospodarowania przestrzennego oraz indywidualnymi cechami i właściwościami danej **nieruchomości**.

Za sprawą nowelizacji Ustawy o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 24 września 2023 r. zostały zmienione wytyczne w sprawie ustalania przeznaczenia nieruchomości do celów wyceny. Zgodnie z nowymi przepisami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Natomiast w razie braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (art. 154 ust. 2-3 ugn).

Plany ogólne gminy to akty prawa miejscowego wprowadzone za sprawą niedawnej reformy systemu planowania przestrzennego, które docelowo do końca grudnia 2025 r. mają zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (wszystkie studium utracą wówczas swoją moc).

Na tę chwilę gmina nie uchwaliła jeszcze planu ogólnego, a zgodnie z art. 64 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (z wyjątkiem

spraw uchwalania planów ogólnych gminy). Dlatego do momentu uchwalenia planu ogólnego rzeczoznawców powinny obowiązywać zapisy studium.

Ustalenie przeznaczenia nieruchomości w oparciu o „faktyczny sposób użytkowania” jest w wielu sytuacjach problematyczne, gdyż nie istnieją przepisy szczegółowe regulujące tę kwestię.

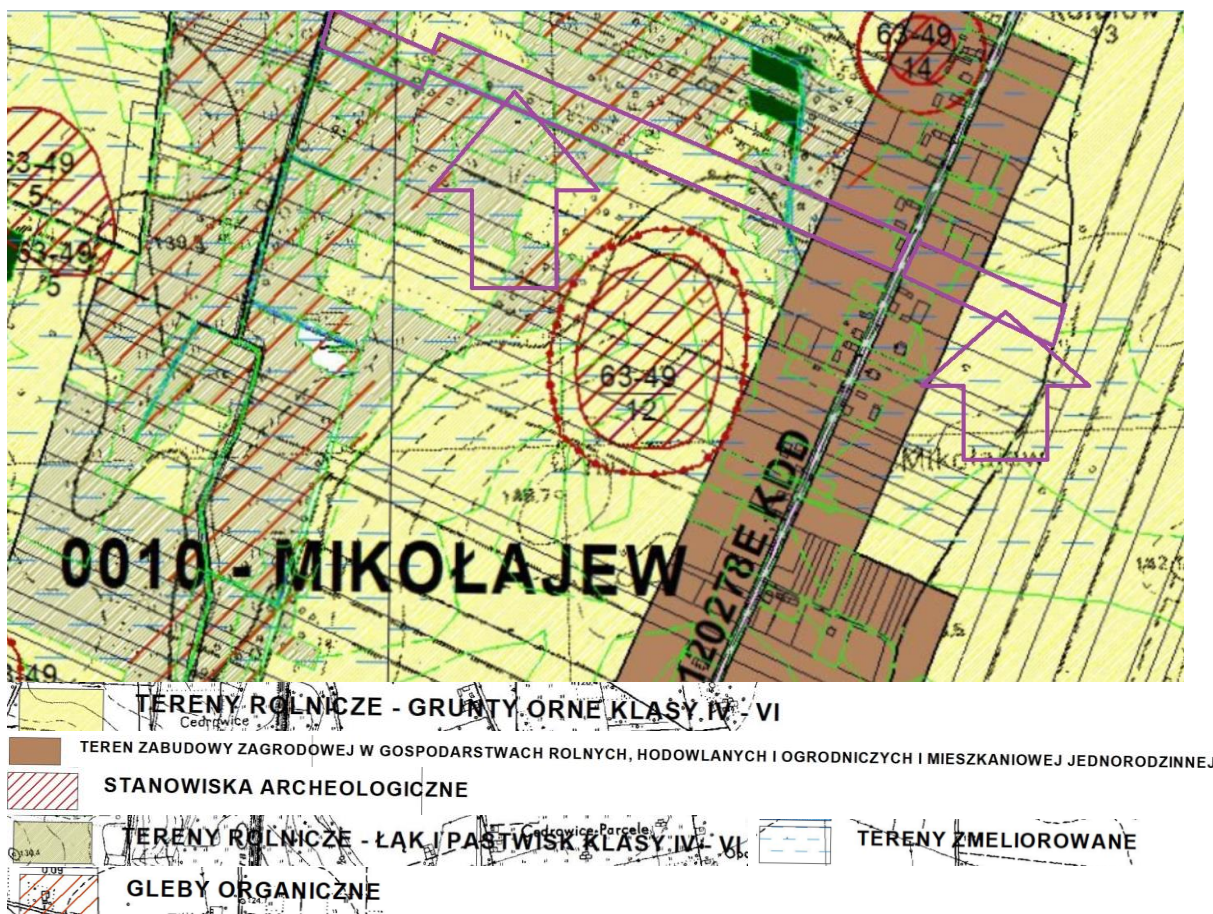
Jak wskazano w Wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2023 r. sygn. akt II SA/Sz 1026/22, pojęcie faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości nie jest zdefiniowane w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd przyjęć należy za utrwaloną już linią orzecniczą sądów administracyjnych, w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego, że faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości należy ustalić na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, przy czym należy przez to rozumieć wyłącznie stan rzeczywisty nieruchomości przed uchwaleniem planu, a nie potencjalne możliwości jej zagospodarowania bądź wykorzystywania.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się na obszarze zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach pastwisk, łąk i rolnych upraw.



Źródło: rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXI/380/05 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Parzęczew)

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania działki nr 40 i 22 w części wzdłuż drogi znajdują się na obszarze zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostała część stanowi tereny rolnicze oraz tereny łąk i pastwisk.



Źródło: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania (Uchwała nr XXXIII/277/21 Rady Gminy w Parzęczewie z dnia 27.05.2021r w sprawie zmiany studium)

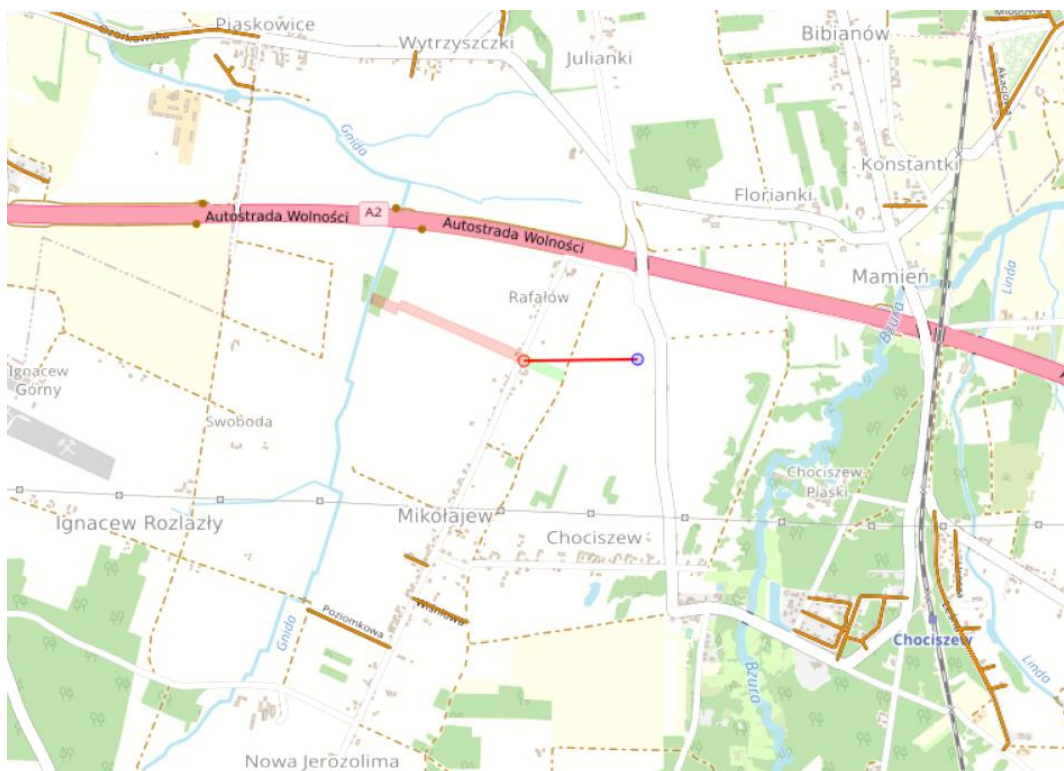
Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania działka stanowi obszar zabudowany zabudową mieszkaniową typu zagrodowego oraz pola uprawne.

Decyzje, pozwolenia:

Brak.

2.3 Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo

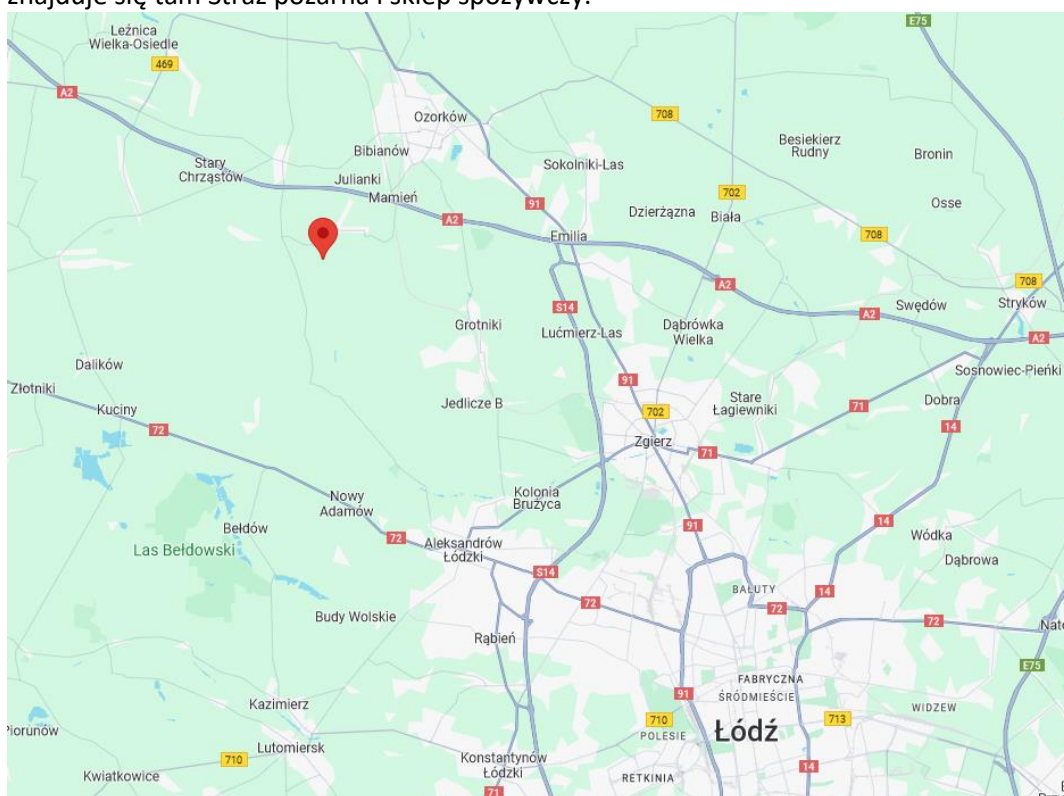
Teren objęty opracowaniem stanowią działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 położone we wsi Mikolajew w gminie Parzęczew, w strefie terenów rolnych, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowych jednorodzinnych. Na mapie zamieszczonej poniżej szare punkty pokazują zagęszczenie i rozmieszczenie zabudowy w otoczeniu i w sąsiednich miejscowościach. Wyraźnie widać iż zabudowa jest luźna, rozproszona, występuje głównie wzdłuż dróg.



Źródło: <https://polska.geoportal2.pl>, odcinek zaznaczony na mapie posiada długość 0,5km

Do Parzęczewa jest odległość 4,5km, 6 km do Ozorkowa, 13km do Aleksandrowa Łódzkiego, 22 km do centrum Łodzi- miasta wojewódzkiego.

W odległości 2,5 km w Chociszewie jest szkoła podstawowa do której dzieci są dowożone szkolnym autobusem(przystanek jest w oddaleniu kilkuset metrów od szacowanej nieruchomości), dodatkowo znajduje się tam Straż pożarna i sklep spożywczy.



Źródło: <https://www.google.com/>

Operat szacunkowy z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Parzęczew / działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 w obrębie Mikołajew – nr KW LD1G/00107072/3

Lokalizację oraz otoczenie nieruchomości należy ocenić przeciętnie.

2.4 Opis przedmiotowej nieruchomości

Nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne z zabudową typu zagrodowego.

Mapa sytuacyjna:



Źródło: opracowanie własne na podkładzie z mapy geoportalu

Działki:

Nieforemne działki składające się na tany pól rolnych o szerokości ok 43 m. Działka nr 40 ma długość 193m i leży po wschodniej stronie drogi dojazdowej, natomiast działki nr 22, 212/1 i 212/2 są położone po zachodniej stronie drogi i mają łącznie ok 720m długości. Teren jest płaski. W tylnych częściach działek nr 40, 22 oraz na działkach 212/1 i 212/2 są uprawiane zboża (pszenżyto oraz mieszanki zbożowe). Działki są złożone z głównie użytków rolnych RIVa, RV, S-RV oraz łąk i pastwisk łIV, łV, PsV. Dojazd odbywa się drogą asfaltową publiczną. Działka nr 40 i 22 posiada bezpośredni dostęp do tej drogi(działka nr 43/2). Działki 212/1 i 212/2 zaś przylegają do działki nr 22.

Teren jest ogrodzony siatką w części mieszkalnej(wejście przez otwieraną ręcznie bramę z metalowych prętów), natomiast pola uprawne są nieogrodzone.

Wjazd na podwórko(działka 22) jest utwardzony kostką betonową.

Na działce nr 22 posadowiony jest budynek o funkcji mieszkalnej oraz 2 budynki gospodarcze.

Budynek mieszkalny:

Parterowy murowany budynek bez podpiwniczenia, z nieużytkowym poddaszem, dach 2-spadowy kryty blachą falistą. Budynek jest nieocieplony, otynkowany i pomalowany. Okna z PVC(od frontu w okleinie w kolorze drewna, pozostałe okna białe).

Posadzki:

W jednym pokoju jest podłoga z drewnianych desek pomalowanych farbą olejną, w drugim pokoju panele podłogowe, w kuchni wykładzina linoleum, w przedsionku i przedpokoju terakota.

Nie jest znany wiek budynku, właściciele nie posiadają projektu, pozwolenia na budowę ani świadectwa charakterystyki energetycznej.

Zgodnie z ewidencją budynków powierzchnia zabudowy wynosi 91m², co jest zgodne z pomiarem z mapy.

Budynki gospodarcze:

2 parterowe budynki o powierzchniach zabudowy 52 i 46m². Wybudowane w technologii tradycyjnej. Jeden jest zagospodarowany jako kurnik i pomieszczenie gospodarcze, ma poddasze z oddzielnym

wejściem po schodach z zewnątrz służące do przechowywania np. siana. Drugi budynek wykorzystywany jako warsztat samochodowy.

Na nieruchomości znajdują się naniesienia tymczasowe, nie podlegające wycenie, stanowiące nakład i własność Łukasza Sobór, są to: 3 blaszane garaże, altana nad stawem oraz kurnik na działce nr 40.



Źródło: <https://zgierski.webewid.pl/e-uslugi/portal-rzeczoznawcy>

Wyposażenie w media budynku mieszkalnego:

- instalacja kanalizacyjna
- instalacja wodna
- instalacja energetyczna podłączona do sieci

W budynku zastosowano wentylację grawitacyjną.

Dokumentacja zdjęciowa z oględzin nieruchomości:

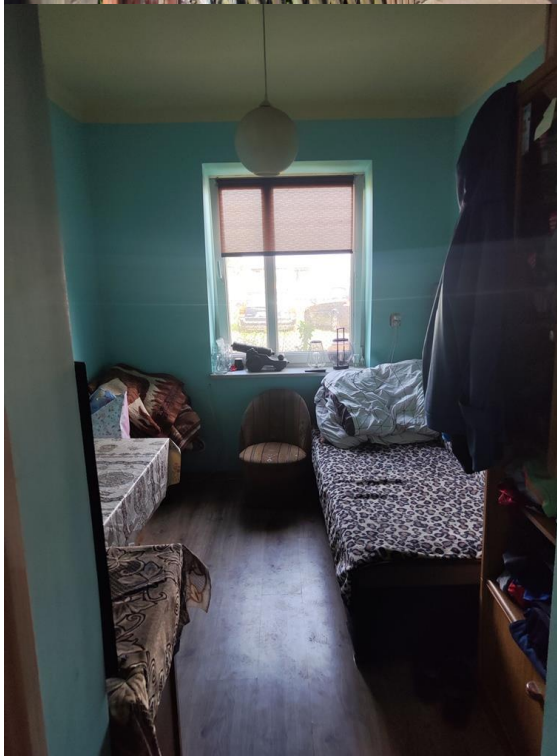
Działka nr 40



Działka nr 22



Zabudowania na działce nr 22
Dom mieszkalny





Budynki gospodarcze





3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

3.1 Uwarunkowania prawne wyceny

Ustalono, że będzie szacowana wartość rynkowa nieruchomości.

W myśl art.151, ust. 1 Ustawy 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.

3.2 Metodyka wyceny i sposób podejścia do wyceny

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W podejściu porównawczym zakładamy, że wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające istotny wpływ na poziom cen transakcyjnych.

W danym przypadku podjęto decyzję o zastosowaniu podejścia porównawczego i metody porównywania parami.

Procedura postępowania przy zastosowaniu **metody porównywania parami**.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

3.3 Analiza lokalnego rynku

Gmina Parzęczew

Gmina Parzęczew jest gminą wiejską położoną w centrum Polski w powiecie zgierskim, na północny zachód od Łodzi i Zgierza, i obejmuje obszar o powierzchni 103,9 km. Ponadto wchodzi ona w skład obszaru funkcjonalnego Województwa Łódzkiego i Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego (ŁOM). Gmina Parzęczew graniczy:

- Od południa z Gminą Aleksandrów Łódzki i Gminą Dalików.
- Od zachodu z Gminą Dalików i Gminą Wartkowice.
- Od północy z Gminą Ozorków i Gminą Łęczycą
- Od wschodu z Gminą Zgierz i Miastem Ozorków.

Charakterystyczną cechą Gminy Parzęczew jest współwystępowanie funkcji rolniczej, występującej głównie w jej północnej części oraz funkcji rekreacyjno-mieszkaniowej w części południowej, która wyróżnia się znaczną lesistością (co wiąże się z zielonym pierścieniem wokół Łodzi i jego północno - zachodnim odcinkiem).

Warunki glebowe gminy należą do najłabszych w powiecie zgierskim. Średni wskaźnik bonitacji gleb wynosi 0,842 i jest jednym z najniższych w powiecie, a także w województwie, co ma zasadnicze znaczenie dla poziomu produkcji rolniczej.

Gleby bardzo dobre i dobre (I – IVb) stanowią 39,7%, a gleby słabe (V – VI) 60,3%.

Ponadto Gmina Parzęczew charakteryzuje się niskim odsetkiem działalności przemysłowej, magazynowo -składowej oraz usługowej. Przez Gminę Parzęczew przebiegają drogi o znaczeniu międzynarodowym oraz krajowym - autostrada A-2 (Berlin – Moskwa) oraz wojewódzkim - droga wojewódzka Nr 469, dodatkowo przebiega tu linia kolejowa Łódź – Zgierz – Kutno – Gdańsk.

Niestety dla funkcjonowania Gminy Parzęczew, istotną cechą wyżej wymienionej infrastruktury drogowej – autostrady A2 jest fakt, że posiada ona wyłącznie charakter tranzytowy. Najbliższy węzeł autostradowy, znajdujący się w miejscowości Emilia w Gminie Zgierz, znajduje się w odległości ponad 10 km od miejscowości gminnej Parzęczew. Natomiast droga wojewódzka Nr 469 nie stanowi ważnego ciągu komunikacyjnego dla gminy, ponieważ znajduje się w jej północnym krańcu i przebiega tylko przez trzy miejscowości: Różyce Żmijowe, Leżnicę Wielką oraz Opole. Linia kolejowa od 2015 roku będzie stanowić ważne połączenie dla gminy ze stolicą województwa – Łodzią oraz z innymi miejscowościami położonymi na jej przebiegu, w związku z uruchomieniem regularnych połączeń przez Łódzką Kolej Aglomeracyjną. Ponieważ przystanek tego przewoźnika został zlokalizowany w miejscowości Chociszew.

W gminie Parzęczew obecnie funkcjonują dwie szkoły podstawowe: szkoła podstawowa w Chociszewie oraz szkoła podstawowa im. Juliana Tuwima w Parzęczewie.

3.4 Oszacowanie wartości nieruchomości

OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI WG STANU I CEN AKTUALNYCH

Przeanalizowano transakcje jakie miały miejsce w gminie Parzęczew oraz innych gminach w powiecie zgierskim (obszar rynku) w okresie 3 lat przed datą wyceny (okres badania cen, okres badania wydłużono z uwagi na małą ilość transakcji podobnych), zbiór zawiera transakcje z działkami o powierzchni od 30 000 do 70 000 m² zabudowane domami jednorodzinnymi wybudowanymi w ostatnich latach i będącymi w słabym stanie technicznym (rodzaj nieruchomości). Do wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami (metoda wyceny). Wszystkie nieruchomości stanowiły własność, pominięto użytkowanie wieczyste.

Zbiór analizowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Miasto/ Gmina	Obręb	Ulica	Cena transakcyjna (netto) [zł]	Pow. zabudowy [m2] bud. Mieszk.	Powierzchnia działki(ek) [m2]	Konstrukcja
1	30.07.2024	Zgierski	Zgierz Gmina Wiejska	Kwilno	Leśna	280 000,00	55	56841	murowana
2	14.09.2022	Zgierski	Stryków	Niesułków Kolonia	Niesułków Kolonia	300 000,00	53	35968	murowana
3	23.08.2022	Zgierski	Parzęczew	Ignacew Folwarczny	Brak	345 000,00		65738	murowana
4	21.06.2023	Zgierski	Stryków	Koźle	Koźle	350 000,00	60	56966	murowana
N. szacowana		Zgierski	Parzęczew	Mikołajew	brak nazwy	x	91	40748	murowana

Zbiór ma 4 pozycje. Szacowana działka położona jest w obrębie Mikołajew.

Cśr	=	318750
Cmax	=	350000
Cmin	=	280000
ΔC	=	70000
Cmax/Cmin	=	1,25

Cena średnia w zbiorze wyniosła 318 750zł za nieruchomość.

Cechy nieruchomości porównawczych:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Otoczenie	Dostępne media	Stan techniczny zabudowań	Użytki	Wielkość powierzchni gruntu
1	30.07.2024	niekorzystna - peryferyjna, pośrodku lasu	niekorzystne , oddalone zabudowania	1 sieć (sieć en)	niekorzystny - do generalnego remontu	niekorzystne - LSV	korzystna
2	14.09.2022	niekorzystna - nier. Oddalona ponad 6,5 km od Strykowa, 11km od Brzezin, położona peryferyjnie	niekorzystne - tereny mało zurbanizowane	1 sieć (sieć en)	niekorzystny- Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 53 m2, budynek produkcyjno-usługowym dla rolnictwa o pow. zabudowy 77 m2, budynki w stanie do generalnego remontu, o	niekorzystne - RV, RVI, RIVb	niekorzystna

Operat szacunkowy z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Parzęczew / działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 w obrębie Mikołajew – nr KW LD1G/00107072/3

					znacznym stopniu zużycia, budynek mieszkalny murowany z cegły, parterowy, nieocieplony z 2-spadowym dachem krytym papą. Droga wjazdowa i podwórko nieutwardzone, ogrodzenie częściowe przy zabudowaniach.		
3	23.08.2022	niekorzystna - peryferyjna, pośrodku pola	niekorzystne - tereny mało zurbanizowane	1 sieć (sieć en)	niekorzystny - dom w stanie do remontu, murowany parterowy z 2-spadowym dachem krytym eternitem	niekorzystne - RV, PsIV, ŁIV, RIVb	korzystna
4	21.06.2023	niekorzystna - nier. Oddalona ponad 6km od Strykowa, położona peryferyjnie	niekorzystne - bardzo mało zabudowań w sąsiedztwie, daleko do punktów usługowych, handlowych, edukacyjnych	3 sieci (sieć en, telekom, wodociąg.)	Niekorzystny - Budynek parterowy z nieużytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia, wybudowany w technologii tradycyjnej z białej cegły, nieocieplony, z dachem 2-spadowym krytym eternitem, okna drewniane skrzynkowe. Stan techniczny do remontu. Wjazd i podwórko są nieutwardzone. Dodatkowo na działce znajdują się zabudowania murowane gospodarcze. Teren wokół budynków jest ogrodzony.	korzystne - RIIla, RIIlb, PsIII, PsIV, RIVa, RIVb	korzystna
N. szacowana		korzystna - dobry dojazd i niewielka odległość od sklepów i szkoły, dobry dojazd do autostrady	niekorzystne - mało zabudowań w sąsiedztwie, hałas z pobliskiej autostrady	3 sieci (sieć en, telekom, wodociąg.)	niekorzystny - budynki w stanie do generalnego remontu, o znacznym stopniu zużycia	Niekorzystne - RV, RIVa, ŁIV, PsV	średnia

Na potrzeby wyceny zostały przyjęte kryteria charakterystyki rynku, przedstawione poniżej:

1) Lokalizacja:

- korzystna- położenie przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji, obiektów handlowo-usługowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej,
- przeciętna – lokalizacja o cechach pośrednich
- niekorzystna- położenie przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w większej odległości od głównych dróg, oddalenie od sklepów, placówek edukacyjnych, innych obiektów użyteczności publicznej, brak ładu w zagospodarowaniu terenu, niższy stopień urbanizacji terenu, luźniejsza zabudowa

2) Otoczenie:

- korzystne- obecne w otoczeniu atrakcyjne i zadbane budynki o funkcji mieszkalnej lub usługowej,
- niekorzystne- w otoczeniu są zaniedbane tereny, stare nieatrakcyjne budynki lub tereny niezabudowane

3) Dostępne media:

- korzystne – dostępne przy granicy działki minimum 3 sieci mediów
- średnie – dostępne 2 sieci mediów
- niekorzystne – mniej niż 2 sieci mediów w pobliżu działki

4) Stan techniczny zabudowań:

- korzystny – budynek w stanie nie wymagającym dużego remontu
- niekorzystny – budynek w stanie do generalnego remontu

5) Użytki:

Korzystne - przewaga dobrych użytków- klas III i IV
Niekorzystne - przewaga słabych użytków, klas V i VI

6) Wielkość powierzchni działki:

Korzystna - powyżej 50 000m²
średnia 37 000-50 000 m²
niekorzystna - poniżej 37 000m²

Do porównań zostały wykorzystane te cechy które różnicują nieruchomości.

Do oszacowania wartości jednostkowej nieruchomości gruntowej zastosowano następujące wagi cech porównawczych:

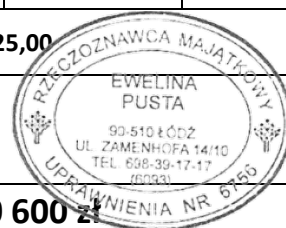
Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek [zł/nieruchomość]
1	Lokalizacja	25	17500,00
2	Dostępność mediów	25	17500,00
3	Użytki	30	21000,00
4	Wielkość powierzchni gruntu	20	14000,00
Suma poprawek w zł		100,00	70000,00

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy poprawek [zł/nieruchomość]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
-----	--------------	----------------	---	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

1	Lokalizacja	25	17500,00	17500,00	17500,00	17500,00	17500,00
2	Dostępność mediów	25	17500,00	17500,00	17500,00	17500,00	0,00
3	Użytki	30	21000,00	0,00	0,00	0,00	-21000,00
4	Wielkość powierzchni gruntu	20	14000,00	-7000,00	7000,00	-7000,00	-7000,00
Suma poprawek w zł			100,00	70000,00	28000,00	42000,00	28000,00
Cena transakcyjna nieruchomości [zł/nieruchomość]				280000,00	300000,00	345000,00	350000,00
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek [zł/nieruchomość]				308000,00	342000,00	373000,00	339500,00
Średnia wartość rynkowa nieruchomości gruntowej (zł/nieruchomość)				340625,00			

Wartość nieruchomości ≈ 340 600 zł



Wartość nieruchomości wg stanu i cen aktualnych: ≈ 340 600 zł

Ewelina Pusta

4. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat wykonano zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- Przy sporządzeniu operatu wykorzystano Standardy zawodowe wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia lub krócej jeśli wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Wykorzystanie wyceny dla innych celów niż określony w opracowaniu lub przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy odpowiedzialności autora.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Przeznaczenie nieruchomości przyjęto na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania oraz faktycznego sposobu użytkowania
- Powierzchnia gruntu przyjęta została na podstawie wypisu z ewidencji gruntów, a powierzchnia zabudowy budynków na podstawie kartoteki budynków
- Obliczenia zostały wykonane przy użyciu arkusza kalkulacyjnego Excell i zawierają zaokrąglenia wyników

5. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Wypis z badania Księgi Wieczystej nr **LD1G/00107072/3**
- 2) Protokół z oględzin

- 3) Wypis z rejestru gruntów
- 4) Notatka z badania dostępu do drogi
- 5) Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego

ZAŁĄCZNIK NR 1

Wypis z badania Księgi Wieczystej LD1G/00107072/3

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	6
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	40		
Identyfikator działki	<u>102007 5.0010.40</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0010, MIKOŁAJEW		1, 2, 3, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, PARZĘCZEW, MIKOŁAJEW		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	22		3, 8
Identyfikator działki	<u>102007 5.0010.22</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0010, MIKOŁAJEW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 2 ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, PARZĘCZEW, MIKOŁAJEW 8		
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	212/1		1, 2, 3, 7, 9
Identyfikator działki	<u>102007 5.0010.212/1</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0010, MIKOŁAJEW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, PARZĘCZEW, MIKOŁAJEW		
Sposób korzystania	LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE		
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	212/2		1, 2, 3, 7, 9
Identyfikator działki	<u>102007 5.0010.212/2</u>		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0010, MIKOŁAJEW		

Operat szacunkowy z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Parzęczew / działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 w obrębie Mikołajew – nr KW LD1G/00107072/3

Położenie (numer porządkowy /
województwo, powiat, gmina,
miejscowość)

Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, PARZĘCZEW, MIKOŁAJEW

Sposób korzystania

LZ - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE

Nr
podstawy
wpisu
6

Obszar całej nieruchomości

4,0748 HA

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

- 1 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY: GK.6621.3276.2017.KK,**
2017-05-22, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 4-5
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00006103/17/001, 2017-05-23 13:00:00, 2017-06-14-17.10.16.794918, NIE, 2-3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 2 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY: GK.6621.3276.2017.KK,**
2017-05-22, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 6-7
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00006103/17/001, 2017-05-23 13:00:00, 2017-06-14-17.10.16.794918, NIE, 2-3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 3 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY: GK.6621.3276.2017.KK,**
2017-05-22, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 8-10
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00006103/17/001, 2017-05-23 13:00:00, 2017-06-14-17.10.16.794918, NIE, 2-3
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
- 6 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY: GK.6621.4232.2017,**
2017-08-01, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 7-8, LD1G/00107502/7
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./LD1G/00009321/17/001, 2017-08-07 11:50:00, 2017-10-06-14.23.27.439071, NIE, 2-3,
LD1G/00107502/7
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 7 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR KANCELARYJNY GK.6620.8524.2017,**
2017-10-04, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 30-31
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00013886/17/001, 2017-11-15 09:00:00, 2018-01-04-11.03.02.466350, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 8 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR: GK.6620.12443.2022,** 2024-03-19, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 42-43
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00015172/24/001, 2024-09-18 08:00:00, 2025-02-12-10.35.57.638906, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
- 9 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR: GK.6620.26.2024.KP,** 2024-04-09, STAROSTA ZGIERSKI, ZGIERZ; 45-46
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./LD1G/00015172/24/001, 2024-09-18 08:00:00, 2025-02-12-10.35.57.638906, TAK
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Operat szacunkowy z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Parzęczew / działki nr 22, 40, 212/1, 212/2 w obrębie Mikołajew – nr KW LD1G/00107072/3

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj</i> Lp. 1. 1 1/1 <i>współności</i>)		---4, 5
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		ROMAN SOBÓR, WACŁAW, APOLONIA, 56100120096

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 4 **AKT WŁASNOŚCI ZIEMI**, O.N. 451/1600/73, 1973-06-13, WYDZIAŁ ROLNICTWA I LEŚNICTWA PREZYDIUM POWIATOWEJ RADY NARODOWEJ W ŁĘCZYCY, ŁĘCZYCA; 17
(*przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt*)
DZ. KW./LD1G/00006103/17/001, 2017-05-23 13:00:00, 2017-06-14-17.10.16.794918, NIE, 2-3
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt*)
- 5 **UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI I POSIADANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO**, 9260/26/81, 1981-09-07, NACZELNIK GMINY W PARZĘCZEWIE; 18-20
(*wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt*)
DZ. KW./LD1G/00006103/17/001, 2017-05-23 13:00:00, 2017-06-14-17.10.16.794918, NIE, 2-3
(*rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt*)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIAWzmianki (*numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki*)

1. DZ. KW. / LD1G / 11158 / 25 / 1 - 2025-05-23, 11:25:02 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

ZAŁĄCZNIK NR 2**PROTOKÓŁ Z OGŁĘDZIN**

Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Mikołajew, dnia 17.06.2025r
Określenie przedmiotu oględzin	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkami gospodarczymi położona w powiecie zgierskim, w gminie Parzęczew, pod adresem Mikołajew 8
Osoby uczestniczące w oględzinach	Ewelina Pusta - rzeczoznawca majątkowy Łukasz Sobór Radosław Sobór
Ustalenia dokonane w trakcie oględzin	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkami gospodarczymi.

	Nieruchomość złożona jest z 4 działek o numerach ewidencyjnych: 22, 40, 212/1, 212/2. Nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne z zabudową typu zagrodowego. Teren jest ogrodzony siatką w części mieszkalnej(wejście przez otwieraną ręcznie bramę z metalowych przęseł), natomiast pola uprawne są nieogrodzone. Wjazd na podwórkę(działka 22) jest utwardzony kostką betonową. Na działce nr 22 posadowiony jest budynek o funkcji mieszkalnej oraz 2 budynki gospodarcze. Budynek mieszkalny: Parterowy murowany budynek bez podpiwniczenia, z nieużytkowym poddaszem, dach 2-spadowy kryty blachą falistą. Budynki gospodarcze: 2 parterowe budynki o powierzchniach zabudowy 52 i 46m². Jeden jest zagospodarowany jako kurnik i pomieszczenie gospodarcze, ma poddasze z oddzielnym wejściem po schodach z zewnątrz służące do przechowywania np. siana. Drugi budynek wykorzystywany jako warsztat samochodowy. Na nieruchomości znajdują się naniesienia tymczasowe, nie podlegające wycenie, stanowiące nakład i własność Łukasza Sobór, są to: 3 blaszane garaże, altana nad stawem oraz kurnik na działce nr 40.
--	--

Dokumentacja fotograficzna została zamieszczona w części opisowej operatu szacunkowego



Łukasz Sobór

ZAŁĄCZNIK NR 3

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888360, fax. 42 7190263
.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **zgierski**
Jednostka ewidencyjna: **102007_5, Parzęczew - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0010, Mikołajew**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-05-2025 09:26:32

Nr jednostki rejestrowej: **G39**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Sobór Roman (Wacław, Apolonia) PESEL: 56100120096 adres: Mikołajew 8, 95-045 Mikołajew

Działki ewidencyjne: **4**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
22 102007_5.0010.22	Mikołajew 8	3.1960	RV ŁIV ŁV PsV W Lz-ŁV Br-PsV	0.6905 0.4721 0.0659 1.4273 0.1313 0.2705 0.1384	LD1G/00107072/3 AWZ ON 451/1600/73, ID 9260/26/81
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 65, 66, 126.					
40 102007_5.0010.40	Mikołajew	0.8654	RIVa RV S-RV	0.5955 0.0073 0.2626	LD1G/00107072/3 AWZ ON 451/1600/73, ID 9260/26/81
212/1 102007_5.0010.212/1	Mikołajew	0.0052	W Lz-ŁV	0.0002 0.0050	LD1G/00107072/3 AWZ ON 451/1600/73, ID 9260/26/81
212/2 102007_5.0010.212/2	Mikołajew	0.0082	W Lz-ŁV	0.0004 0.0078	LD1G/00107072/3 AWZ ON 451/1600/73, ID 9260/26/81
Razem powierzchnia działek [ha]:		4.0748	ha		
Słownie: cztery hektary siedemset czterdzieści osiem metrów kwadratowych					

Oznaczenia użytków i klas
Br-PsV - Grunty rolne zabudowane
Lz-ŁV - Grunty zadrzewione i zakrzewione
ŁIV - Łąki trwałe
ŁV - Łąki trwałe
PsV - Pastwiska trwałe
RIVa - Grunty orne
RV - Grunty orne
S-RV - Sad
W - Grunty pod rowami

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111) w związku z art. 40 b ust 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

Znak sprawy: GK.6621.3824.2025.AW

Sporządził(a): Agnieszka Wasiak



Z up. STAROSTY
[Signature]
Agnieszka Wasiak
Starszy Geodeta

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Znak sprawy: GK.6621.3824.2025.AW

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888360, fax. 42 7190263

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **łódzkie**
Powiat: **zgierski**
Jednostka ewidencyjna: **102007_5, Parzęczew - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **102007_5.0010, Mikołajew**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **16-05-2025 09:27:47**

Pozycja kartoteki budynków: **102007_5.0010.G39**

Jednostka rejestrowa gruntów: **G39**

Budynki: **3**

Nr ewidencyjny	65			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 52
Identyfikator	102007_5.0010.65_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -
Działka	102007_5.0010.22			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Łączna liczba izb w budynku: nie stosuje się
Klasa wg PKOB	nie stosuje się			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	nie stosuje się			Stan użytkowania: nie stosuje się
				Data oddania do użytkowania: nie stosuje się
				Data rozbioru: nie stosuje się
				Przyczyna rozbioru: nie stosuje się
Konstr. ścian zewn.	nie stosuje się	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	nie stosuje się -	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: nie stosuje się
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -
				Zakres przebudowy: -
Wartość: nie stosuje się Data wyceny: nie stosuje się Wpis do rej. zabytków: nie stosuje się Data wpisu: - Czy jest wiatą: nie stosuje się Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	66			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 46
Identyfikator	102007_5.0010.66_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -
Działka	102007_5.0010.22			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Adres lub położenie	-			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			Łączna liczba izb w budynku: nie stosuje się
Klasa wg PKOB	nie stosuje się			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
Główna funkcja	nie stosuje się			Stan użytkowania: nie stosuje się
				Data oddania do użytkowania: nie stosuje się
				Data rozbioru: nie stosuje się
				Przyczyna rozbioru: nie stosuje się
Konstr. ścian zewn.	nie stosuje się	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	nie stosuje się -	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. budowy: nie stosuje się
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	Stopień pewności ustalenia daty zakońc. przebudowy: -
				Zakres przebudowy: -
Wartość: nie stosuje się Data wyceny: nie stosuje się Wpis do rej. zabytków: nie stosuje się Data wpisu: - Czy jest wiatą: nie stosuje się Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

Nr ewidencyjny	126			Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m²]: 91
Identyfikator	102007_5.0010.126_BUD			Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m²]: -
Status	wybudowany			Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m²]: -
Działka	102007_5.0010.22			Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -
				Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -
Adres lub położenie	Mikołajew 8			Inne funkcje: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne			Łączna liczba izb w budynku: -
Klasa wg PKOB	tymczasowy brak danych			Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0
				Stan użytkowania: nie stosuje się

Znak sprawy: GK.6621.3824.2025.AW

Główna funkcja	tymczasowy brak danych			Data oddania do użytkowania: nie stosuje się Data rozbiórki: nie stosuje się Przyczyna rozbiórki: nie stosuje się
Konstr. ścian zewn.	tymczasowy brak danych	Rok zakończenia budowy Wiek zakończenia budowy	nieznany -	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: nie stosuje się Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: - Zakres przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	1/0	Rok zakończenia przebudowy Wiek zakończenia przebudowy	- -	
Wartość: nie stosuje się Data wyceny: nie stosuje się Wpis do rej. zabytków: brak danych Data wpisu: - Czy jest wiatą: tymczasowy brak danych Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: -				

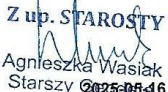
Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2111) w związku z art. 40 b ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151).

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ


 Agnieszka Wasiak
 2025-05-16

 (sporządził: data i podpis)



Z up. STAROSTY

 Agnieszka Wasiak
 Starszy 2025-05-16

 (imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
 data i podpis

NOTATKA Z BADANIA DOSTĘPU DO DROGI:

Działki szacowane (22, 40, 212/1, 212/2) posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulicy bez nazwy, działki nr 43/2).



Ewelina Pusta

ZAŁĄCZNIK NR 5



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

EP Wycena Ewelina Pusta

90-510 Łódź, Zamenhofa 14 / 10

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016862

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: 25/07/2024 - 24/07/2025
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 533.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szewski 4/6
Stary Szewski 4/6

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426539, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48