

**Prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego  
zlokalizowanego przy ul. Zbocze 12, nr 9 w Łodzi**

**STAN PRAWNY**

Dla przedmiotu wyceny w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta, której wpisy zostały przybliżone poniżej. Stan prawny został ustalony na dzień 13.10.2015 r. na podstawie badania zupełnej treści księgi wieczystej pozyskanej z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

**Księga Wieczysta KW Nr LD1M/00100708/8**

W dziale I (oznaczenie nieruchomości) widnieje wpis:

Łódź, ul. Zbocze 12

samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 9, znajdujący się na drugim piętrze domu, składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki oraz korytarza.

WŁAŚCICIELE OBJĘTEGO TĄ KSIĘGĄ LOKALU SĄ WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI W 21/1000 CZĘŚCIACH CZĘŚCI BUDYNKU I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ W TAKIEJ SAMEJ CZĘŚCI UŻYTKOWNIKAMI WIECZYSTYMI PRZEZ CZAS DO DNIA 23 KWIETNIA 2092R. DZIAŁKI GRUNTU NR 217/16 Z NIERUCHOMOŚCI KW NR 61258.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 57,37 m<sup>2</sup>.

W dziale II (własność) widnieje wpis:

Właściciel:

Izabela Maria Kmita, córka Zdzisława i Teresy

W dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) wpisów brak.

W dziale IV (hipoteka) widnieje wpis:

Hipoteka umowna w kwocie 180.000 zł z tytułu kredytu na rzecz ING Bank Śląski S.A.

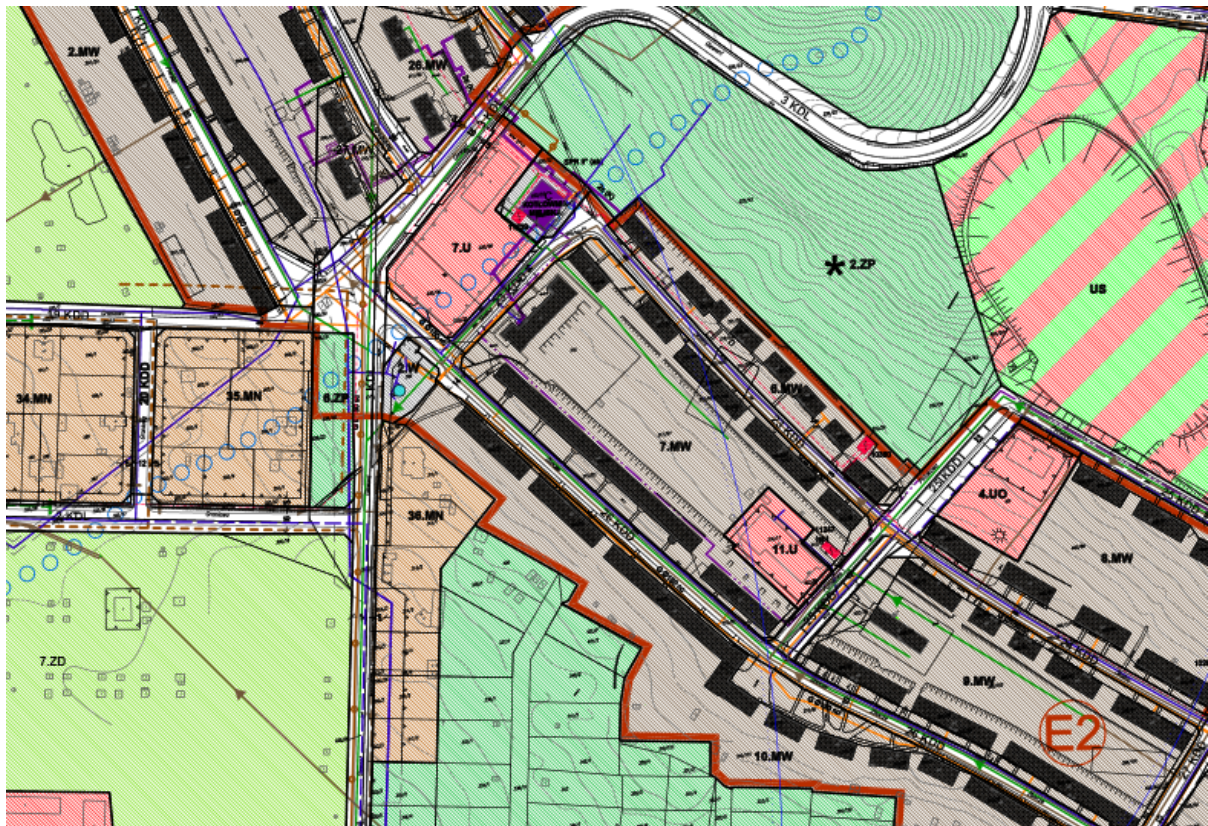
Oddział w Łodzi.

## Oznaczenie nieruchomości w rejestrze lokali

Adres:	ul. Zbocze 12, m. 9
Powierzchnia użytkowa lokalu:	57,37 m <sup>2</sup>
Funkcja lokalu:	lokale mieszkalne
Kondygnacja:	3

## PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyceniana nieruchomość znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem 7.MW.



§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Osiedla Mieszkanio-wego w obrębie ulic: Górskiej, Pieniny, Potokowej, Przełęcz, Skalnej, Szczytowej i Zbocze tworzącego ze-spół zabudowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków – oznaczony na rysunku planu symbolem E2);

2) jako przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy usługowej i garażowej;

3) w związku z położeniem terenów w obszarze znajdującym się w zespole zabudowy wpisanym do gminnej ewidencji zabytków – zachowanie ustaleń Rozdziału 7 uchwały;

4) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów:

a) utrzymanie istniejącego układu zabudowy, działek i form zagospodarowania terenów w nawiązaniu do rozplanowania powstałego w latach 1939-50,

b) dla zabudowy mieszkaniowej - utrzymanie istniejącej zabudowy oznaczonej na rysunku planu z zakazem wprowadzania nowej,

c) dla zabudowy usługowej – możliwość utrzymania istniejącej zabudowy,

d) dla zabudowy garażowej - możliwość utrzymania istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej,

e) zachowanie istniejących terenów zielonych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz ciągów pieszych o charakterze historycznym z możliwością uzupełniania zagospodarowania terenów o nową zieleń oraz elementy małej architektury, takie jak: ławki, latarnie, urządzenia rekreacyjne, itp.,

f) maksymalną powierzchnię zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 60% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

h) zakaz realizacji ogrodzeń na granicy z terenami przestrzeni publicznej;

5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

a) zakaz rozbudowy budynków,

b) zachowanie istniejącej wysokości budynków (nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne - pod warunkiem, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe - nieprzekraczającą 12 m, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych),

c) w zakresie kształtowania elewacji frontowych budynków:

- realizację elewacji jako tynkowanych,

- stosowanie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej,

d) w zakresie kształtowania dachów budynków:

- zakaz zmiany kształtu i geometrii dachów,
- możliwość montażu okien połaciowych ujednoliconych w obrębie każdej z połaci dachowych,
- realizację połaci dachowych, jako pokrytych materiałami w kolorach naturalnych materiałów ceramicznych, ujednoliconych w ramach zespołu zabudowy osiedla;

6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy usługowej:

- a) zakaz rozbudowy budynków,
- b) prowadzenie prac remontowych z zachowaniem ustaleń z użyciem kolorystyki i materiałów, jak określił to w § 9 uchwały,

7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy garażowej:

- a) możliwość utrzymania istniejących budynków z dopuszczeniem ich remontu i zakazem ich rozbudowy,
- b) realizację nowych budynków, jako budynków o kondygnacjach podziemnych, wyniesionych ponad poziom istniejącego terenu nie więcej niż 1,0 m, o dachach pokrytych aktywną zielenią – stanowiącą integralną część istniejących terenów zielonych w terenach;

## **OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Budynek w którym usytuowany jest lokal nr 9 znajduje się przy ul. Zbocze w Łodzi, na zapleczu ul. Pomorskiej – strefa wschodnich granic Łodzi, osiedle Stoki. W rejonie stoków dominują dwie formy zabudowy wielorodzinnej: poniemieckie, dwukondygnacyjne budynki wielorodzinne oraz ciągi szeregowej zabudowy wielorodzinnej - jednokondygnacyjne budynki z poddaszem użytkowym, zazwyczaj jednoklatkowe, dwulokalowe, wygrozdzone siatką, tworzące wrażenie zabudowy szeregowej, jednorodzinnej.

Położenie nieruchomości ocenić należy jako przeciętne w stosunku do centrum miasta, choć lokalizacja dzielnicy Stoki cieszy się wysokim zainteresowaniem ze względu na stosunkowo niski poziom zgiełku miejskiego, bliskość parku oraz terenów rekreacji. Dojazd do działki nawierzchnią asfaltową.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 57,37 m<sup>2</sup>

Lokal znajduje się na II piętrze (w poddaszu) budynku z antresolą, składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, w-c oraz przedpokoju.

Stan techniczny elementów wykończeniowych (okładziny ścian, podłóg, posadzki) pozwala zamieszkać w lokalu „od zaraz”.

Okna PCV.

W pokojach kuchni i łazience na ścianach płyty gipsowo – kartonowe wykończone tynkiem strukturalnym, posadzki wyłożone deskami drewnianymi.

C.O. – gazowe.

Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem, wykonany w technologii tradycyjnej.

Rok budowy: ok. 1940

Instalacje: gaz, wod.-kan., c.o. - lokalne, elektryczna.

Elementy konstrukcyjne budynku:

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty blachą.

Stropy drewniane.

Ściany murowane.

Okna drewniane/PCV.

Stopień zużycia technicznego budynku:

Przewidywany okres trwałości budynków o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej o funkcji mieszkalnej wynosi ok. 100 lat. Ze względu na wiek budynku wynoszący ok. 70 lat oraz na podstawie oceny wizualnej, stopień zużycia technicznego oceniono na poziomie ok. 50 %, co oznacza przeciętny stan techniczny budynku, z koniecznością przeprowadzenia remontów o charakterze konserwacyjnym. W otoczeniu brak jest elementów wywołujących zużycie środowiskowe (np. droga o dużym natężeniu ruchu, lotnisko, czy wysypisko śmieci).

Stopień zużycia funkcjonalnego oddaje analiza porównawcza przez wybór do porównań lokali usytuowanych w budynkach z podobnego okresu.

## USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Zbocze 12 nr lokalu 9 w Łodzi, na zapleczu ul. Pomorskiej – strefa wschodnich granic Łodzi, osiedle Stoki.

Łódź - położona na skraju Wysoczyzny Łódzkiej o wysokości ok. 200 m n.p.m., na linii rozdzielającej dorzecza rzek Wisły i Odry jest drugim co do wielkości miastem Polski i jednocześnie miastem wojewódzkim województwa łódzkiego. W odniesieniu do liczby ludności jest drugim co do wielkości miastem w kraju, zaś w odniesieniu co do wielkości trzecim co do wielkości miastem w Polsce.

Łódź leży w centralnej części Polski, w odległości około 120 km w kierunku południowo-zachodnim od Warszawy, zamieszkałym przez około 0,8 mln mieszkańców, gdzie stopa bezrobocia rejestrowanego wynosi ok. 12 %. W regionie tym Łódź pełni rolę najważniejszego centrum administracyjnego, przemysłowego, naukowego i kulturalnego.

Mimo lokalizacji inwestycji takich jak: Bosch – Siemens, Merloni, MultiBank, mBank, Philips Łódź jest miastem, które cechuje niższy poziom zamożności lokalnej społeczności w porównaniu z innymi dużymi aglomeracjami. Realizacja skrzyżowania autostrad w rejonie Strykowa (ok. 12 km od Łodzi) wygenerowała lokalizację baz przeładunkowych kilku firm spedycyjnych.

Aktualny poziom rozwoju gospodarczego Łodzi odbiega od czołówki najdynamiczniejszych ośrodków, do których należy zaliczyć: Warszawę, Poznań, Wrocław, Trójmiasto i Kraków, ale decyzja koncernu Dell o lokalizacji fabryki w rejonie Olechowa, sprzedaż działki w rejonie

ul. Piłsudskiego/ ul. Kościuszki sieci hotelarskiej Hilton, napływ drobnych inwestorów zewnętrznych oraz oddanie do użytku autostrady Stryków – Konin – Poznań stanowią pewien przełom determinujący szybszy rozwój regionu oraz wzrost zainteresowania inwestorów zewnętrznych łódzkim rynkiem nieruchomości.