

Rzecznik majątkowy
biegła na liście Sądu Okręgowego w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego dla
Łodzi – Śródmieścia XIV Wydział
Gospodarczy dla spraw
Upadłościowych
i Restrukturyzacyjnych

Sygn. akt XIVGU584/20

oryginał

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej
wraz z udziałem w drodze wewnętrznej położonych w Łaznowskiej Woli
gminie Rokiciny, powiecie tomaszowskim, woj. łódzkim stanowiących:

- a) działkę o Nr 3/14
- b) działkę o Nr 3/12 w udziale 2/60



Oznaczenie według katastru:

- | | | |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
| - nazwa obrębu: | 9 Łaznowska Wola | |
| - numery ewidencyjne działek: | 3/14 | 3/12 w udziale 2/60 |
| - Numery ksiąg wieczystych: | PT1T/00077089/6 | PT1T/00077038/4 |

Własność wg działu II KW

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 14.04.2021 r.



1. Przedmiot i zakres operatu

- 1.1 Przedmiot operatu
- 1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

- 3.1 Podstawa formalna
- 3.2 Podstawy prawne:
- 3.3 Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

- 7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości
- 7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa
- 7.3 Metody i techniki szacowania
- 7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia
- 7.5 Rodzaj określanej wartości rynkowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

- 8.1 Określenie rynku praw
- 8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z udziałem w drodze wewnętrznej			
1.1.2	adres	Łaznowska Wola, gmina Rokiciny, powiat tomaszowski, woj. łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntu	obręb	Nr ewidencyjne działek	powierzchnia łączna
		205	9	3/14 3/12	0,1469 0.1017
1.1.4	Nr KW	PT1T/00077089/6 PT1T/00077038/4			

1.2 Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu o Nr 3/14 wraz z prawem współudziału 2/60 do drogi wewnętrznej stanowiącej działkę gruntu o Nr 3/12.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej do nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Postanowienie Sądu z dn. 30 listopada 2021r. na wykonanie opracowania.

Zlecenie kancelarii adwokackiej z dn.15 marca 2021r. na wykonanie opracowania.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2020.1990).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2021.0.555).

Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2020.0.1575).

Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).

Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).

Ustawa z 27 marca 2003r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (D.U.2020.0.293).

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.

- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.

- S. Żróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.

- Orzeczenia sądowe

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie wykonana dniu: 12.04.2021r . w obecności : ██████████

- Dane z katastru nieruchomości w tym :wypis z rejestru gruntów z AN 709/2019 (aktualne wypisy należy przedłożyć przed sprzedażą z uwagi na 3 mc termin ważności).

- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonanie elektronicznie

- Uchwała Nr XXVI/152/97 Rady Gminy Rokiciny z dnia 30.04.1997r.w sprawie zmian w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rokiciny.

3.3.3 Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tomaszowie Mazowieckim w kwietniu 2021r. w postaci dostępnych w dniu badania cen i wartości z aktów notarialnych .
- Notowania cen i wartości z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .(renomowanych firm).
- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	14 kwietnia	2021r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	14 kwietnia	2021r
4.3	data na którą określono i uwzględniono stan	12 kwietnia	2021r.
4.4	data dokonania lustracji	12 kwietnia	2021r.

5. Opis i określenie stanu

5.1 Na dzień lustracji w terenie tj. 12 kwietnia 2021r.

Zgodnie z art.4 pkt 17 uogn określono stan nieruchomości w tym:

- stan zagospodarowania
- stan prawny
- stan techniczno-użytkowy
- wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej
- otoczenie nieruchomości
- wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w której nieruchomość jest położona.

-Stan zagospodarowania

- 1) Przedmiotowa nieruchomość w dniu wizji położona jest na pojedynczej, przed skrajnej działce gruntu o Nr 3/14 i jest nie zabudowana i nieogrodzona ,bez przyłączy.
- 2) Dojazd do działki od ulicy Leśnej poprzez działkę o Nr 3/12 stanowiącą drogę wewnętrzną.

- Stan prawny

a) działka o Nr 3/14

Prawo własności uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w V Wydziale Ksiąg Wieczystych

Badanie KW Nr PT1T/00077089/6 z dnia 14 .04. 2021 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości

- Nr działki 3/14
- obręb 9 Łaznowska Wola
- sposób korzystania R grunty rolne
- obszar 0,1469 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

- brak wpisu,

Dział II -----własność

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- Wzmianka o wszczęciu egzekucji przez Komornika Sądowego w spr.KM GKM 139/20

Dział IV ----hipoteka

- hipoteka przymusowa 133 000zł.

b) działka o Nr 3/12

Prawo własności uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim w V Wydziale Ksiąg Wieczystych

Badanie KW Nr PT1T/00077038/4 z dnia 14 .04. 2021 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości

- Nr działki 3/12
- obręb 9 Łaznowska Wola
- sposób korzystania R grunty rolne
- obszar 0,1017 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

- brak wpisu,

Dział II -----wzmianka

właściciele w tym w Lp 6

- Sandra Katarzyna Wilczek w udziale 2/60

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- Wzmianka o wszczęciu egzekucji przez Komornika Sądowego w spr.KM GKM 139/20

Dział IV ----hipoteka

- hipoteka przymusowa 14 661,46zł.

Wypisy elektroniczne z KW w zał.opracowania.

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości. Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.”

informacja o działkach gruntu

Zgodnie z wypisem z rej. gruntów z dnia 15 marca 2019r.ujawnionym w akcie notarialnym Rep A 709/2019

a) działka o Nr 3/14 obręb 0009 Łaznowska Wola ,grunty orne K1 RVI o pow. jak w KW to jest 0,1469ha

b) działka o Nr 3/12 obręb 0009 Łaznowska Wola ,grunty orne K1 RVI o pow. jak w KW to jest ha 0.1017

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie powierzchni działek gruntu i numerów.

-Stan techniczno-użytkowy

Działka o Nr 3/14 położona jest jako środkowa ,przed-skrajna, foremna o kształcie prostokąta i szerokości od frontu ca 32,8przy długości ca 44,3 i jest niezabudowana .

-Budowle:-Działka jest nieogrodzona

- Media-działka nie posiada przyłączy

-Otoczenie nieruchomości

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się :

Teren pojedynczej nowopowstałej zabudowy jednorodzinnej

W dalszym sąsiedztwie nowopowstała luźna zabudowa jednorodzinna we wsi Łaznowska Wola

-Wjazd i wejście poprzez działkę o Nr 3/12 w udziale 2/60, która stanowi drogę wewnętrzną i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Leśnej stanowiącej drogę gminną o Nr 116317E.

-Uzbrojenie terenu.

W drodze wewnętrznej stanowiącej udział 2/60 w działce 3/12 znajduje się ee bez puszek przy działce i jest ona gruntowa z koleinami.

Ulica Leśna jest drogą gminną utwardzoną i uzbrojoną w energię elektryczną i wodę.

Działka o Nr 3/12 stanowi drogę wewnętrzną gruntową ,ma kształt wydłużonego prostokąta o wymiarach ca szer.10,3x111m.W ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt rolny kl.VI.

Wielkość i stopień zurbanizowania miejscowości w ,której nieruchomość jest położona.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w województwie łódzkim ,powiecie Tomaszów Mazowiecki ,gminie Rokiciny ,miejscowości Łaznowska Wola.

Łaznowska Wola to niewielka wieś położona na południowy -wschód od Łodzi w odległości ca kilkunastu kilometrów zamieszkała przez ca 700osób i o charakterze rolno-rekreacyjnym.

Plany zagospodarowania przestrzennego zmieniły część gruntów rolnych na rekreacyjno-budowlane.

W sąsiedztwie znajdują się las ,przystanek autobusowy i infrastruktura.

Z uwagi na szybki dojazd z Łodzi –Widzewa charakteryzuje się atrakcyjnością.

Stopa bezrobocia w/g GUS na 2021r.dla powiatu tomaszowskiego i dla woj. łódzkiego 6,5

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu istnieje Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokiciny – zmiany zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Rokiciny Nr XXVI/152/97 z dnia 30 kwietnia 1997r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym woj. Piotrkowskiego Nr 26 z 1997r.poz.78 obowiązującego na podstawie art.87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ustaleniami planu powyżej działka o Nr 3/14 znajduje się na terenie strefy rolno-osadniczej oznaczonej symbolem SFRO z prawem zabudowy siedliskowej bez określenia typologii budownictwa mieszkaniowego.

Wypis z planu w zał.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Obecny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem wykorzystania.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym:

art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

Zgodnie z art. 1009 Opis i oszacowanie KPC

W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Zgodnie z art.948 KPC§ 2.

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):art.151

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w 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.

art.154 Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie , stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3 Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia, metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
Porównawcze	<i>Porównywania parami</i>	
	<i>Korygowania ceny średniej</i> <i>Analizy statystycznej rynku</i>	
Dochodowe	<i>Investycyjna</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i> <i>DCF</i>
	<i>Zysków</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i> <i>DCF</i>
Mieszane	<i>Pozostałościowa</i>	<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów likwidacji</i>	<i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>
Kosztowe	<i>Wskaźników szacunkowych gruntów</i>	<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów odtworzenia</i>	<i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>
	<i>Kosztów zastąpienia</i>	<i>Szczegółowa</i> <i>Elementów scalonych</i> <i>Wskaźnikowa</i>

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

*** Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

***Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

***Dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

***Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

* **Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

***Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

***Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

***Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

***Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Definicja nieruchomości podobnej: ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na :

położenie,
stan prawny,
przeznaczenie,
sposób korzystania
oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zgodnie z *Notą interpretacyjną Nr 1* przy stosowaniu metody porównywania parami można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

$W_g = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

W_g - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.4 Wartość rynkową udziału 2/60 w działce o Nr 3/12 określono zgodnie z paragrafem 36 RRM .

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości będącego optymalnym.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz udziałów w drogach wewnętrznych
- **obszar rynku:** Łaznowska Wola
- **okres badania:** 2019r.do chwili obecnej
- **ustalenia planu miejscowego:** jak w pkt.6
- **ekonomiczna analiza rynku:**., ożywienie i wzrost cen
- **podaż i popyt** -zrównoważone w tej lokalizacji
- **elementy środowiska naturalnego** – zabudowa jednorodzinna.

8.2 Badanie rynku

Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w zakresie:

rynku do działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne .

Odnotowano oferty w tej lokalizacji w przedziale 61-69zł/m².

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto nieruchomości niezabudowane pod zabudowę indywidualną zlokalizowane w Łaznowskiej Woli.

Wyniki badań zestawiono w tabeli poniżej.

Udziałów w drogach wewnętrznych nie odnotowano w tej lokalizacji jak również w powiecie Tomaszowskim .Z uwagi na brak porównywalnych udziałów badaniem udziałów w drogach wewnętrznych objęto całe woj. łódzkie.

Z uwagi na niewielki obrót transakcjami podobnymi dokonano zarówno analizy udziałów jak i wartości wśród gruntów przyległych.

9. Określenie wartości rynkowej działki

9.1 a)określenie wartości działki o Nr 3/14

Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny w zakresie nieruchomości gruntowych pod zabudowę jednorodziną z tej lokalizacji.

lp.	położenie	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu skorygowana
1	Łaznowska Wola	0009	07.2020	1265	51,7
2			06.2020	1125	72,4
3			05.2020	1501	59,2
4			02.2020	1328	53,1
5			10.2019	1200	43,6
6			08.2019	1345	42,8
7			08.2019	1344	42,8
8			07.2019	1479	45,9
9			07.2019	1477	77,1
10			07.2019	1294	47,2
11			06.2019	1497	52,2
12			05.2019	1008	42,8
13			01.2019	1170	66,8

9.2 Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny odnotowano trend wzrostowy dla tego segmentu rynku i lokalizacji ca 1% mc za rok 2020-2021

9.3 Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą z transakcji przyjętych do porównania.

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe opisane poniżej:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	0	położenie (lokalizacja ogólna i szczegółowa)	zbieżna
2	30	położenie w/g stron świata	korzystne, niekorzystne
3	0	stan prawny	własność
4	0	przeznaczenie w mpzp sposób korzystania	zbieżne
5	20	powierzchnia	zbieżna<1300m ² ,rozbieżna>1300m ²
	0	kształt	zbieżny
	20	media	ee, ee, woda
	20	dojazd	nietwardzony, utwardzony
	20	rodzaj drogi	droga gminna ,droga wewnętrzna
	100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 1

Data transakcji 07.2020r, położenie: Łaznowska Wola

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z pojedynczej działki gruntu o pow. 1265m².

Położenie niekorzystne w/g stron świata, powierzchnia średnia, media ograniczone, dojazd drogą wewnętrzną gruntową.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 51,7zł./m²

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 06.2020r, położenie: Łaznowska Wola

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z pojedynczej działki gruntu o pow. 1125m².

Położenie korzystne w/g stron świata, powierzchnia średnia, media ograniczone, dojazd drogą wewnętrzną gruntową.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 72,4zł./m²

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 05.2020r, położenie: Łaznowska Wola

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z pojedynczej działki gruntu o pow. 1501m².

Położenie niekorzystne w/g stron świata, powierzchnia duża, media ee,woda, dojazd drogą gminną utwardzoną.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 59,2zł./m²

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły $\Delta C = 72,4 - 51,7 = 20,7$ zł/m²

9.7 Przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

*. Obliczono cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru ze str.7:

K – współczynnik korekcyjny przyjęto 1,000

$W_g = W(m^2) \times p \times K = 59,8zł/m^2 \times 1469m^2 \times 1,000 = 87\ 846zł.$ w zaokrągleniu 88 tys. zł.

9.9 b) Określenie wartości działki o Nr 3/12 w udziale 2/60

Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny w zakresie udziałów w drogach wewnętrznych. Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badanie przeprowadzono w całym woj. łódzkim i zestawiono poniżej.

lp.	położenie	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu skorygowana	
Udziały w drogach dojazdowych z woj. łódzkiego						
1	Łódzki -Wschodni	Zofiówka	06.2020	961	43,7	
2	Zgierski	Rąbień	01.2020	1065	96,4	
3	Łódzki -Wschodni	Justynów	04.2019	1000	53,6	
				C średnie	64,6	
Odnutowane transakcje gruntów z Łaznowskiej Woli						
1	Łaznowska Wola	0009	07.2020	1265	51,7	
2			06.2020	1125	72,4	
3			05.2020	1501	59,2	
4			02.2020	1328	53,1	
5			10.2019	1200	43,6	
6			08.2019	1345	42,8	
7			08.2019	1344	42,8	
8			07.2019	1479	45,9	
9			07.2019	1477	77,1	wyłączono
10			07.2019	1294	47,2	
11			06.2019	1497	52,2	
12			05.2019	1008	42,8	wyłączono
13			01.2019	1170	66,8	
			C średnie:	52,5		

9.10 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jej powierzchnię ze wzoru ze str.7:

$$W_g = W(m^2) \times p \times K = 52,5 \times 1017 \times 2/60 \times 0,90 = 1691,78 \text{zł. w zaokrągleniu } 1700 \text{zł.}$$

K przyjęto 0,90 z uwagi na udział w nieruchomości

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową W_g dla aktualnego sposobu użytkowania będącego optymalnym do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Łaznowskiej Woli na działce o Nr 3/14 wraz z udziałem 2/60 w drodze wewnętrznej stanowiącej działką Nr 3/12

w/g stanu z dnia 13 kwietnia 2021r. i cen aktualnych tj. 14 kwietnia 2021r. podejściem porównawczym metodą porównywania parami. określono na:

88 tys. zł.

(słownie: osiemdziesiąt osiem tys. zł.)

Nieruchomości uregulowane w dwóch KW stanowią całość .

w tym: udział w 2/60 w działce o Nr 3/12 stanowiącej drogę wewnętrzną do działki z ulicy Leśnej 1700zł. stąd:

wartość nieruchomości stanowiącej działkę 3/14

88 000-1700=86 300zł. w zaokrągleniu 86 tys. zł.

11. Wnioski i uzasadnienia

Należy przed sprzedażą wykonać aktualny wypis z rejestru gruntów.

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia aktualny stan nieruchomości i cel wyceny .

Wartość określono w okresie pandemii i jej trwania z bez korekt (w dół lub w górę) z uwagi na brak na powyższe dowodów rynkowych.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty należy dokonać aktualizacji zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- postanowienie sądu
- zlecenie
- lokalizacja ogólna i szczegółowa
- wypis z rejestrów gruntów w Rep A Nr 709/2019 fragment
- przeznaczenie w mpzp
- badanie elektroniczne KW PT1T/00077089/6 ,PT1T/00077038/4



Określenie wartości gruntu Wg1 działka o Nr 3/14

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania			„X-1		„X-2		„X-3	
			„1”	„2”	„3”	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²
1	0										
2	30	korzystne	niekorzystne	korzystne	niekorzystna	6,3	+6,3	6,3		6,3	+6,3
3	0										
4	0										
5	10	duża	średnia	średnia	duża	2,1	-2,1	2,1	-2,1	2,1	
kształt	0										
media	20	ee	zbieżne	zbieżne	rozbieżna	4,1		4,1		4,1	-4,1
dojazd	20	gruntowy	gruntowy	gruntowy	utwardzony	4,1		4,1		4,1	-4,1
rodzaj drogi	20	wewnętrzna	wewnętrzna	wewnętrzna	gminna	4,1		4,1		4,1	-4,1
razem 100%			51,7	72,4	59,2		+4,2		-2,1		-6,0
wartość transakcyjna zł./m ² działki											
wartość szacowana zł./m ² działki							55,9		70,3		53,2
wartość średnia zł./m ² działki						min 51,7 zł./m ² < 59,8 zł./m ² < max = 72,4 zł./m ²					

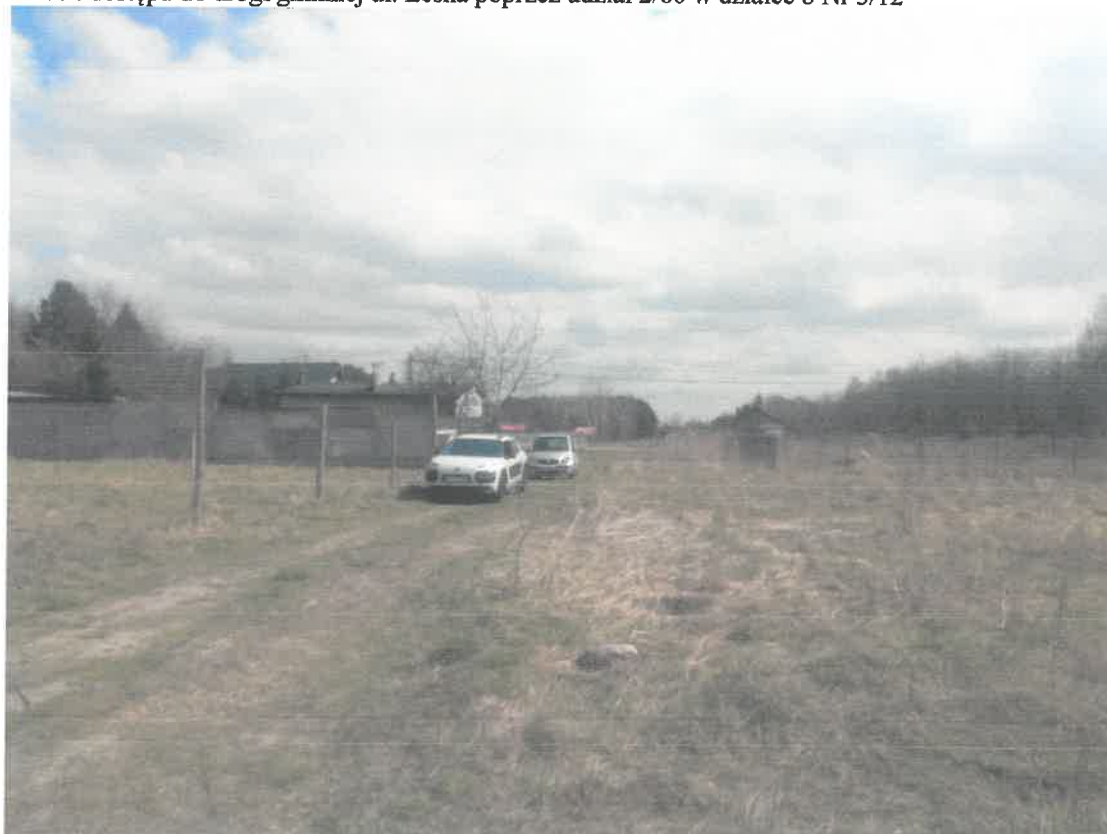
d. Stokłucki

Dokumentacja zdjęciowa

widok działki 3/14



Widok dostępu do drogi gminnej ul. Leśna poprzez udział 2/60 w działce o Nr 3/12



Łódź
Łódzki

lokalizacja ogólna i szczegółowa

Brzeziny

Łódź

Konstantynów Łódzki

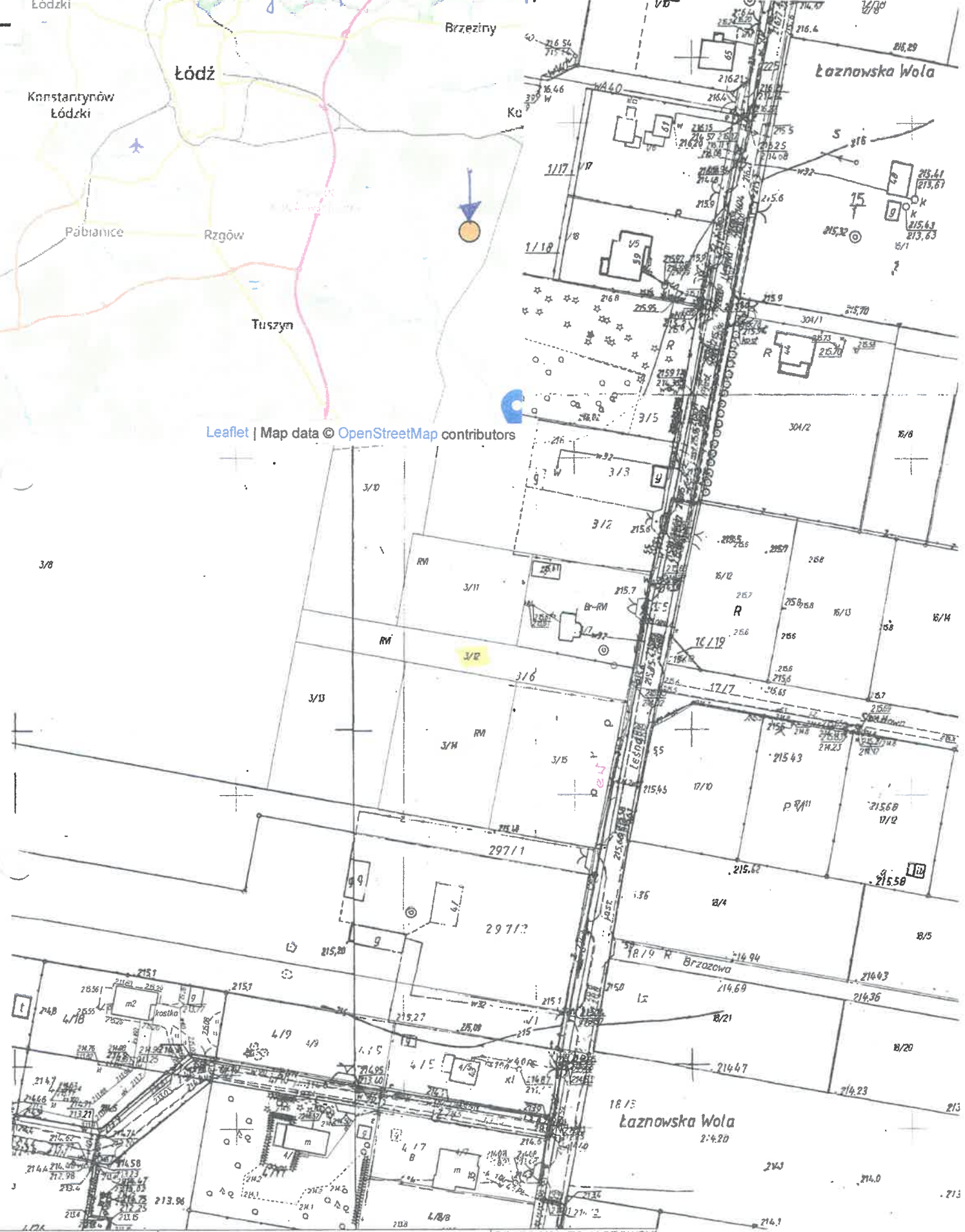
Łaznawska Wola

Pabianice

Rzgów

Tuszyn

Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors



województwo łódzkie 10
powiat tomaszowski 1016
gmina Rokietnicy
obr. Łaznawska Wola
dz.: 3/11
obr.
dz.:

MAPA ZASADNICZA
w postaci rastrowo-vektorowej do celów opiniodawczych
Skala 1:1000
Dane ewidencyjne nie spełniają wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1034) oraz obowiązujących standardów technicznych.
Zouy biuro
Znak: GG16642.3.2532.2019
Dokument sporządzony w: Tomaszów Maz., dn. 6.09.2019 r.

STAROSTA TOMASZOWSKI
Wydz. Geodezji i Gosp. Nieruchomościami
Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Maz.
57-200 Tomaszów Maz., ul. Św. Antoniego 41

ch) oraz 3/15 (trzy łamane przez piętnaście), o obszarze 0,1474 ha (tysiąc siedemdziesiąt cztery metrów kwadratowych), o obszarze całej nieruchomości (sześć hektarów tysiąc sto sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), jako przeznaczenia wskazano R – grunty orne, -----
w dziale I-O wpisana jest wzmianka z wniosku o wpis do księgi wieczystej, któremu nadano numer REP.C./NOTA/333593/19 z dnia 19 kwietnia 2019 roku (DZ.KW./PT1T/3511/19/1 – odłączenie części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej kw oraz DZ.KW./PT1T/3510/19/1 - odłączenie części lub całości nieruchomości i założenie dla niej nowej kw), zaś-----
- zaś w działach I-Sp, III i IV tej księgi wpisów nie ma i działły te oraz dział II tej księgi wolne są od wzmianek o wnioskach,-----
powyższą księgę wieczystą w dniu dzisiejszym notariusz sprawdziła o godz. 09:05 na stronie portalu podsystemu dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych i stwierdziła, że wpisy w tej księdze od daty wydania powyższego odpisu zwykłego nie uległy zmianie oraz, że nie ma innych, niż opisana wyżej, wzmianek o wnioskach o wpis do księgi wieczystej,-----

b. trzy wypisy z rejestru gruntów, wydane w dniach 15 marca 2019 roku oraz 01 kwietnia 2019 roku, z upoważnienia Starosty przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowieckim, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, za numerami odpowiednio GGN.6621.882.2019.EŚ, GGN.6621.880.2019.EŚ oraz GGN.6621.1378.2019.EŚ, każdy z nich zawierający adnotację, iż dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z których wynika między innymi, że objęte księgą wieczystą numer PT1T/00076817/2 działki gruntu nr: 3/11 (trzy łamane przez jedenaście), 3/14 (trzy łamane przez czternaście) oraz 3/12 (trzy łamane przez dwanaście) należą do obrębu 0009 Łaznowska Wola, stanowią jednostkę ewidencyjną 101607_2 Rokiciny i jednostkę rejestrową G.205, oznaczone są symbolem RVI (grunty orne), a obszar każdej z tych działek nie uległ zmianie i jest zgodny z wpisem w dziale I-O księgi wieczystej.-----

§2. Jacek Kaluga oświadcza, że:-----

- stan wpisów w księdze wieczystej nr PT1T/00076817/2 od chwili wydania odpisu tej księgi do chwili obecnej nie uległ zmianie, do chwili obecnej do powołanej powyżej księgi wieczystej nie wpłynęły żadne inne, niż opisany wyżej wniosek o numerze REP.C./NOTA/333593/19, wnioski o zmianę jej wpisów, a także nie uległy zmianie dane ewidencji gruntów objęte powołanymi wyżej wypisami i wyjaśnia, że w dniu 19 kwietnia 2019 roku, przed Agatą Teleman, notariuszem w Piotrkowie Trybunalskim, zawarł umowę sprzedaży, za Repertorium A nr 1783/2019, na mocy której sprzedał działkę gruntu oznaczoną numerem 3/13 oraz udział wynoszący łącznie 2/60 części we współwłasności działki gruntu, działki drogi wewnętrznej, oznaczonej numerem 3/12, a

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077089/6**, STAN Z DNIA 2021-04-14
08:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

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	1
Numer działki	3/14		
Identyfikator działki	101607 2.0009.3/14		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, ŁAZNOWSKA WOLA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, TOMASZOWSKI, ROKICINY, ŁAZNOWSKA WOLA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PT1T / 00076817 / 2, 0,1469 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1469 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-03-15, STAROSTA TOMASZOWSKI, TOMASZÓW MAZOWIECKI; 10, PT1T/00077089/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1T/00003964/19/001, 2019-05-10 11:30:00, 2019-11-29-11.20.15.976667, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077089/6**, STAN Z DNIA 2021-04-14
08:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

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](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077089/6**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

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 ---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SANDRA KATARZYNA WILCZEK, ANDRZEJ, MARIOLA, 91102311806	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 709/2019, 2019-05-09, EWELINA WALCZAK, ANDRESPOL; 5-8, PT1T/00077088/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1T/00003964/19/001, 2019-05-10 11:30:00, 2019-11-29-11.20.15.976667, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077089/6**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 4
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM MICHAŁA RATUSZNIAKA Z WNIOSKU WIERZYCIELA : W.A.G. ISSUING SERVICES A.S. Z SIEDZIBĄ W PRADZE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SANDRZE WILCZEK W SPRAWIE KM GKM 139/20	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 4	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 139/20, 2020-09-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM - MICHAŁ RATUSZNIAK; 32 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1T/00006297/20/001, 2020-09-18 13:43:00, 2021-04-02-08.55.19.739864, NIE, 29-30 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
------------------------	--

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1T/00077089/6**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	133000,00 (STO TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, NAKAZ ZAPŁATY Z DNIA 21.07.2020R. SYGN. AKT X GNC. 718/20	
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. W.A.G. ISSUING SERVICES A.S., PRAGA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, X GNC, 2020-07-21, SĄD OKRĘGOWY X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 23 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1T/00005523/20/001, 2020-08-19 09:10:00, 2021-04-02-08.32.31.644272, NIE, 7-11 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077038/4**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

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	1
Numer działki	3/12		
Identyfikator działki	101607 2.0009.3/12		
Obszar ewidencyjny (numer, nazwa)	0009, ŁAZNOWSKA WOLA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, TOMASZOWSKI, ROKICINY, ŁAZNOWSKA WOLA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PT1T / 00076817 / 2, 0,1017 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,1017 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2019-03-15, STAROSTA POWIATU W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, TOMASZÓW MAZOWIECKI; 9, PT1T/00077037/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1T/00003511/19/001, 2019-04-19 15:10:00, 2019-11-14-12.53.07.811262, NIE, 1-3, PT1T/00077037/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
-------------------	---	---

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077038/4**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

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](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077038/4**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **REP.C. / NOTA / 108389 / 21 - 2021-02-04, 15:54:15**

1. 1 **DZ. KW. / PT1T / 627 / 21 / 1 - 2021-02-05, 07:31:06 - WPIS WŁASNOŚCI /
WSPÓŁWŁASNOŚCI**

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu 3, 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	52 / 60	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDAKTED]				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 60	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDAKTED]				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 60	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDAKTED]				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	2 / 60	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDAKTED]				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	2 / 60	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDACTED]				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu 5
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	2 / 60	---	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDACTED]				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	2 / 60	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDACTED]				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu 6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	2 / 60	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	[REDACTED]				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1783/2019, 2019-04-19, [REDACTED] [REDACTED]; 4-8, PT1T/00077037/7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1T/00003511/19/001, 2019-04-19 15:10:00, 2019-11-14-12.53.07.811262, NIE, 1-3, PT1T/00077037/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
3	PRZEPISANO TYTUŁ PRAWA WŁASNOŚCI Z DZIAŁU II KSIĘGI WIECZYTEJ PT1T/00076817/2 (wskazanie podstawy) DZ. KW./PT1T/00003511/19/001, 2019-04-19 15:10:00, 2019-11-14-12.53.07.811262, NIE, 1-3, PT1T/00077037/7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
4	UMOWA SPRZEDAŻY , 709/2019, 2019-05-09, [REDACTED] 5-8, PT1T/00077088/9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PT1T/00003963/19/001, 2019-05-10 11:30:00, 2019-11-26-14.22.35.603169, NIE, 1-4, PT1T/00077088/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

- 5 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 709/2019, 2019-05-09, [REDACTED]
5-8, PT1T/00077088/9
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1T/00003965/19/001, 2019-05-10 11:30:00,
2019-11-29-11.20.45.791377, NIE, 1-4, PT1T/00077088/9
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
- 6 **UMOWA SPRZEDAŻY**, 3795/2019, 2019-08-27, [REDACTED]
[REDACTED]; 4-6, PT1T/00077514/5
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./PT1T/00009333/19/001, 2019-08-27 17:58:00,
2020-05-27-14.00.02.564852, NIE, 1-3, PT1T/00077514/5
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077038/4**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	<p>CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z 2/60 UDZIAŁU (UDZIAŁ NR 5) W PRAWIE WŁASNOŚCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM MICHAŁA RATUSZNIAKA Z WNIOSKU WIERZYCIELA : W.A.G. ISSUING SERVICES A.G. Z SIEDZIBĄ W PRADZE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SANDRZE WILCZEK W SPRAWIE KM GKM 139/20</p>	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	<p>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 139/20, 2020-09-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM MICHAŁ RATUSZNIAK; 37 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./PT1T/00006298/20/001, 2020-09-18 13:47:00, 2021-04-02-09.05.09.982973, NIE, 34-35 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1T/00077038/4**, STAN Z DNIA 2021-04-14
09:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1T

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 7
Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	14661,46 (CZTERNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 46/100) ZŁ	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1. 5	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ OBJĘTA NAKAZEM ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, NAKAZ ZAPŁATY Z DNIA 21.07.2020R SYGN. AKT X GNC 718/20	
Wierzyciel hipoteczny Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1. W.A.G. ISSUING SERVICES A.S., PRAGA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu 7	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, X GNC, 2020-07-21, SĄD OKRĘGOWY X WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŁÓDŹ; 23, PT1T/00077089/6 (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./PT1T/00005524/20/001, 2020-08-19 09:13:00, 2021-04-02-08.56.27.108028, NIE, 16-20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
------------------------	--

[Powrót](#)