

OPERAT SZACUNKOWY
określenia wartości rynkowej nieruchomości
położonej w Krzętowie, gmina Wielgomłyny
działka ewidencyjna nr 757

Księga wieczysta PT1R/00075404/5

Sporządził:

B I E G Ł Y S Ą D O W Y
mgr inż. **KRZYSZTOF KOZŁOWSKI**
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 86
nadane przez Min. Gosp. Przestrzennej i Budownictwa



CZŁONEK STOWARZYSZENIA
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
ZIEMI ŁÓDZKIEJ



CZŁONEK ŁÓDZKIEGO
STOWARZYSZENIA ANALITYKÓW RYNKU
NIERUCHOMOŚCI

Łódź, 6 lipca 2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Księga wieczysta PT1R/00075404/5

1. OPIS NIERUCHOMOŚCI

- 1.1. Położenie: Krzętów, gm. Wielgomłyny, powiat radomszczański, województwo łódzkie.
- 1.2. Wg ewidencji gruntów, wyceniana nieruchomość oznaczona została jako działka ewidencyjna nr 757, powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1600 ha, obręb ewidencyjny: 0008 Krzętów.
- 1.3. Rodzaj nieruchomości – nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami: od strony wschodniej wniesiony jest budynek mieszkalno-usługowy, zaś od strony zachodniej budynek mieszkalny, nieruchomość ogrodzona. Nieruchomość posiada przyłącze elektryczne i przyłącze wodociągowe, posiada własną kanalizację lokalną. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, położona jest pomiędzy ulicami: ul. Dolną i ul. Stodolną z których to ulic znajdują się wjazdy na nieruchomość.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA:

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1R/00075404/5 położonej w Krzętowie gm. Wielgomłyny w postępowaniu upadłościowym w sprawach sygn. akt V GU 96/15of i sygn. akt V GU 97/15of Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1R/00075404/5, położonej w miejscowości Krzętów, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 757 o powierzchni 0,1600 ha oraz wartość budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie wynosi:

797 000,- zł

słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU: 06. 07. 2017 r.

5. OPERAT SPORZĄDZIŁ:



mgr inż. **KRZYSZTOF KOZŁOWSKI**
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 86
nadane przez Min. Gosp. Przestrzennej i Budownictwa

Niniejszy wyciąg sporządzony został zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity.

Zawartość opracowania

	str.
Wyciąg z operatu szacunkowego.	2
1. Przedmiot i zakres wyceny.	4
2. Cel wyceny.	4
3. Podstawa opracowania.	4
3.1. Podstawa formalna.	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.	5
4. Daty istotne dla określenia wartości.	5
5. Opis i stan nieruchomości.	5
5.1. Stan prawny.	5
5.2. Stan techniczny i użytkowy.	7
6. Przeznaczenie nieruchomości.	8
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.	9
8. Sposób wyceny.	10
9. Określenie wartości nieruchomości.	11
9.1. Wycena wartości rynkowej części zabudowanej nieruchomości.	11
9.2. Wynik wyceny	16
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	17

Załączniki:

1. Lokalizacja.
- 2.1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa.
- 2.2. Mapa ewidencyjna.
3. Wydruk treści księgi wieczystej nr PT1R/00075404/5
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Dokumentacja fotograficzna.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa, zabudowana oznaczona jako działka ewidencyjna nr 757 o powierzchni 0,1600 ha, położona w Krzętowie, gm. Wielgomłyny, powiat radomskożanski, województwo łódzkie, dla której Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1R/00075404/5.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości objętej księgą wieczystą PT1R/00075404/5 położonej w Krzętowie gm. Wielgomłyny w postępowaniu upadłościowym w sprawach sygn. akt V GU 96/15of i sygn. akt V GU 97/15of Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA.

3.1. Podstawa formalna.

Zlecenie Syndyka Masy Upadłości: osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Agnieszki Jędrzejczyk oraz osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Janusza Jędrzejczyka na opis i oszacowanie nieruchomości w sprawach sygn. akt V GU 96/15of i sygn. akt V GU 97/15of Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych.

3.2. Podstawy materialno-prawne.

[1] - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

[2] - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

[3] - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe.

[4] - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny z późniejszymi zmianami.

[5] - Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

[6] - Ustawa z dnia 6 marca 2009 r. o zmianie ustawy - Prawo upadłościowe, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

[7] - Postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych sygn. akt V GU 96/15of o ogłoszeniu upadłości w celu likwidacji majątku.

[8] - Postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych sygn. akt V GU 976/15of o ogłoszeniu upadłości w celu likwidacji majątku.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Treść księgi wieczystej PT1R/00075404/5.
- Ewidencja gruntów.
- Mapa zasadnicza.
- Ewidencja gruntów.
- Wizja dla celów wyceny przeprowadzona w dniu 10. 02. 2017 r.
- Analiza aktów notarialnych w zakresie obrotu nieruchomościami, przetargi na sprzedaż nieruchomości oraz własne notowania cen wolnorynkowych nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI.

Data sporządzenia wyceny:	06. 07. 2017 r.
Data określenia wartości nieruchomości:	06. 07. 2017 r.
Data oględzin nieruchomości:	10. 02. 2017 r.
Data stanu nieruchomości:	10. 02. 2017 r.

5. OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej PT1R/00075404/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntowa

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”

Numer bieżący nieruchomości:	1
Działki ewidencyjne	
Numer działki:	757
Położenie	Województwo: ŁÓDZKIE
	Powiat: RADOMSZCZAŃSKI
	Gmina: WIELGOMŁYNY
	Miejscowość: KRZĘTÓW
	Sposób korzystania: TERENY MIESZKANIOWE
Obszar całej nieruchomości:	0,1600 ha

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością” – brak wpisów

Dział II – „Własność”

Właściciele: WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
JANUSZ ZENON JĘDRZEJCZYK, imię ojca: Marian, imię matki: Zofia
ALEKSANDRA BEATA JĘDRZEJCZYK, imię ojca: Jan, imię matki: Anna

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

Numer wpisu: 1
Rodzaj wpisu: INNY WPIS
Treść wpisu: WPISUJE SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU BOŻENĘ PIETRAS EGZEKUCJI KOMORNICZEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, EGZEKUCJA PROWADZONA JEST W SPRAWIE KM 1645/10 Z WNIOSKU WIERZycIELA "ICE-FULL" SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM.

Dział IV – „Hipoteka” – zawiera wpisy dotyczące hipotek:

Numer hipoteki: 7
Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma: 417391,11 (CZTERYSTA SIEDEMNAŚCIE TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN 11/100) ZŁ
Wierzyciel hipoteczny: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA

Numer hipoteki: 8
Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma: 112695,60 (STO DWANAŚCIE TYSIĘCY SZEŚCSET DZIEWIĘDZIESIĄT PIĘĆ 60/100) ZŁ
Wierzyciel hipoteczny: ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA

Numer hipoteki: 9
Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma: 32059,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, WARSZAWA

Numer hipoteki: 10
Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma: 18760,00 (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚC-DZIESIĄT) ZŁ
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, WARSZAWA

Wnioski i podstawy wpisów szczegółowo opisane w wydruku treści księgi wieczystej z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych - załącznik nr 3.

Wg ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie ewidencyjnym: 0008 Krzętów, jednostka ewidencyjna: 101213_2 Wielgomłyny, powiat radomskiego, województwo łódzkie.

Nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 757 i zawiera 0,16 ha powierzchni, użytek B. Właścicielami nieruchomości jest małżeństwo:

- Janusz Jędrzejczyk rodzice Marian, Zofia, Stodolna 11, 97-525 Wielgomłyny Krzętów
- Aleksandra Jędrzejczyk rodzice Zbigniew, Aleksandra,

Stodolna 11, 97-525 Wielgomłyny Krzętów

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 4.

Zapisy w księdze wieczystej i ewidencji gruntów są zgodne.

5.2. Stan techniczny i użytkowy.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr PT1R/00075404/5 stanowiąca działkę ewidencyjną nr 757 położona jest w miejscowości Krzętów w gminie Wielgomłyny (Załącznik nr 1 - Lokalizacja). Krzętów jest miejscowością położoną nad rzeką Pilicą. W okolicy Krzętowa znajdują się duże obszary leśne. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centrum Krzętowa wśród zabudowy jednorodzinnej miejscowości.

Działka ewidencyjna nr 757 położona jest pomiędzy ulicami: ul. Dolną i ul. Stodolną. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta o średniej szerokości ok. 20 m i średniej długości ok. 80 m. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej (Załącznik nr 2.1. – Mapa sytuacyjno-wysokościowa). Wjazd i wejście na nieruchomość znajduje się zarówno od ul. Dolnej jak i Stodolnej. Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami: od strony wschodniej wzniesiony jest budynek mieszkalno- usługowy, zaś od strony zachodniej budynek mieszkalny. Teren nieruchomości ogrodzony, od frontu (od ul. Dolnej) ogrodzenie murowane z cegły klinkierowej z wypełnieniami z elementów kowalsko-ślusarskich. Ciągi komunikacyjne i parkingi utwardzone kostką betonową. Nieruchomość posiada przyłącze energii elektrycznej i przyłącze wodociągowe.

Budynek mieszkalno-usługowy

Budynek dwukondygnacyjny (parter i poddasze użytkowe), bez podpiwniczenia wzniesiony na planie litery „L”, usytuowany we wschodniej części nieruchomości przy ul. Dolnej.

Powierzchnia zabudowy:	209,15 m ²
Powierzchnia użytkowa:	345,70 m ² (parter 162,62 m ² , poddasze 183,08 m ²)
	w tym: - powierzchnia mieszkalna 243,70 m ²
	- powierzchnia handlowo-usługowa 102,00 m ²
Kubatura:	1138 m ³
Rok budowy:	budowa i rozbudowa zakończona w 2006 roku.

Konstrukcja i wykończenie budynku.

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty i ściany fundamentowe betonowe. Ściany zewnętrzne warstwowe murowane z bloczków ceramicznych typu MAX i bloczków piano-silikatowych. Z zewnątrz wyprawa silikatowa. Stropy gęstożebrowe. Dach drewniany z lukarnami, kryty blachodachówką. Okna PCV, drzwi płytowe typowe. Podłogi wykończone płytkami ceramicznymi i panelami podłogowymi.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągowo - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

Stan techniczny budynku dobry.

Budynek mieszkalno-magazynowy.

Budynek dwukondygnacyjny (parter i poddasze użytkowe mieszkalne), bez podpiwniczenia wzniesiony na planie zbliżonym do krzyża, usytuowany we zachodniej części nieruchomości przy ul. Stodolnej. Budynek powstał w wyniku rozbudowy i nadbudowy poddasza na cele mieszkalne istniejącego budynku składowego.

Powierzchnia zabudowy: 170,42 m²

Powierzchnia użytkowa: 239,37 m² (parter 129,33 m², poddasze 110,04 m²)

Kubatura: 955 m³

Konstrukcja i wykończenie budynku.

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Fundamenty i ściany fundamentowe betonowe. Ściany zewnętrzne warstwowe murowane z bloczków ceramicznych typu MAX i bloczków piano-silikatowych. Z zewnątrz wyprawa akrylowa. Stropy monolityczne. Dach drewniany, kryty blachodachówką. Okna PCV, drzwi płytowe typowe. Podłogi wykończone płytkami ceramicznymi i podłogi drewniane.

Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną, wodociągowo - kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

Stan techniczny budynku bardzo dobry.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Dla terenu w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kolonia Bilew. Zgodnie z art. 4 ust. 2. pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 7 poz. 41) – w przypadku planowania inwestycji polegającej na zabudowie lub zmianie sposobu użytkowania nieruchomości, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Właściciel nieruchomości uzyskał dla przedmiotowej nieruchomości warunki zabudowy dopuszczające rozbudowę i nadbudowę budynku mieszkalnego z przeznaczeniem na budynek mieszkalno-usługowy z usługami w parterze (Pozwolenie na budowę WB.I.7351-7/12/2005 z dnia 11.07.2005 r.).

Właściciel nieruchomości uzyskał pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania budynku składowego na budynek magazynowy wraz z jego rozbudową oraz nadbudową poddasza na cele mieszkalne (Dec nr 732/2008 Starosty Radomszczańskiego z dnia 28.10.2008 r. znak: GB.I.7351-7/22/MK/2008).

Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielgomłyny uchwalonym Uchwałą IX/71/2015 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 10 lipca 2015 roku w sprawie zmiany Uchwały XXIX/44/01 z dnia 2001 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielgomłyny, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości niezależnie od wyboru podejścia i metody, potrzebna jest znajomość lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych mieszkaniowych typu zagrodowego i jednorodzinnego. Dla podejścia porównawczego istotna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, które wcześniej były przedmiotem obrotu rynkowego, a także czynników (atrybutów) opisujących te nieruchomości, mających wpływ na wysokość cen rynkowych.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej poddano analizie ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Analizą objęto przede wszystkim obszar gminy Wielgomłyny, niestety w okresie ostatnich trzech lat nie znaleziono transakcji nieruchomościami zabudowanymi nadającymi się do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Zatem poszerzono obszar badania o gminę wiejską Przedbórz i gminę Żytno. Do analizy wykorzystano dostępne transakcje nieruchomościami, jakie były w obrocie w okresie od połowy 2015 r. do chwili wykonania wyceny.

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych nie znaleziono transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości na których znajdowały się budynki mieszkalne z częścią handlowo-usługową. Występowały transakcje dotyczące nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Analizując rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenach wiejskich zauważono, że:

- ceny transakcyjne zależą od położenia nieruchomości, im lepiej położona nieruchomość tym wyższa cena jednostkowa,
- od wielkości budynku mieszkalnego i jego stanu, przez stan należy rozumieć stan techniczny budynku oraz standard,
- od charakterystyki budynków gospodarczych (ilość oraz wielkość),
- wielkości powierzchni działki gruntu,
- wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej,
- zaobserwowany przedział wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w badanym terenie i badanym okresie czasu wynikający z cen transakcyjnych wynosił od ok. 1000,- zł/m² do ponad 2000,- zł/m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Zauważono że w badanym okresie czasu, ceny nieruchomości na lokalnym rynku nie wykazywały zmian na skutek upływu czasu.

Zatem nie zachodziła konieczność korygowania cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do wyceny.

8. SPOSÓB WYCENY.

Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Rozporządzeniem [2]. Podstawą wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, rozumiana jako wartość rynkowa działki gruntu oraz wartość budynków i innych urządzeń, które znajdują się tym gruncie.

Dla potrzeb realizacji celu wyceny, określonego wyżej, stosuje się przepis art. 151 ustawy [1]: „wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Z uwagi na charakter nieruchomości tj. fakt, iż nieruchomość stanowi działka gruntu zabudowana dwoma budynkami mieszkalnym w tym jednym z pomieszczeniami handlowo-usługowymi (obecnie sklep ogólnospożywczy z zapleczem), wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu podejścia mieszanego stosując podejście porównawcze

metody porównywania parami do części mieszkalnej nieruchomości i podejście dochodowe do części nieruchomości stanowiącej pomieszczenia handlowo-usługowe.

Suma wartości rynkowych tych części stanowi wartość rynkową całej nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

9.1. Wycena wartości nieruchomości.

Wycena wartości części nieruchomości stanowiącej części mieszkalne.

Część mieszkalną nieruchomości stanowi część mieszkalna budynku mieszkalno-usługowego oraz budynek mieszkalno-magazynowy wraz z gruntem na którym posadowione są te budynki. Łączna powierzchnia mieszkalna nieruchomości wynosi:

$$243,70 \text{ m}^2 + 239,37 \text{ m}^2 = 483,07 \text{ m}^2$$

Wartość tej części nieruchomości oszacowano zgodnie z Rozporządzeniem [2] przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wartość nieruchomości oszacowano stosując metodę porównywania parami. Przy metodzie porównywania parami do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej trzy transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do porównania. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w przypadku ewentualnego nabycia nieruchomości.

Dla wyceny przedmiotowej części nieruchomości, ze zbioru transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, do analizy porównawczej wytypowano trzy transakcje reprezentatywne dla lokalnego rynku nieruchomości, a najbardziej nadające się do wyceny przedmiotowej części nieruchomości.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania.

Nieruchomość nr 1.

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w obrębie ewidencyjnym Taras w gminie Przedbórz. Lokalizacja: bardzo dobra (położenie we wsi, bezpośrednie sąsiedztwo z rzeką Pilicą). Powierzchnia gruntu 1002 m². Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny o powierzchni użytkowej ok. 103 m². Stan techniczny i standard budynku dobry. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy.

Transakcja dotyczy sprzedaży nieruchomości.

Data transakcji 25. 10. 2016 r.

Nr aktu notarialnego A nr 5353/2016

Cena transakcyjna 140 000,- zł; cena transakcyjna jednostkowa 1359,- zł/m².

Nieruchomość nr 2.

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w obrębie ewidencyjnym Sudzinek w gminie Żytno. Lokalizacja: dobra (położenie we wsi). Powierzchnia gruntu 837 m². Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej ok. 107 m². Stan techniczny i standard budynku bardzo dobry. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy.

Transakcja dotyczy sprzedaży nieruchomości.

Data transakcji 10. 03. 2016 r.

Nr aktu notarialnego A nr 1972/2016

Cena transakcyjna 227 000,- zł; cena transakcyjna jednostkowa 2114,- zł/m².

Nieruchomość nr 3.

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w obrębie ewidencyjnym Zagórze w gminie Wielgomłyny. Lokalizacja: dobra (położenie we wsi). Powierzchnia gruntu 2900 m². Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej ok. 155 m². Stan techniczny i standard budynku dobry. Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy.

Transakcja dotyczy sprzedaży nieruchomości.

Data transakcji 26. 10. 2015 r.

Nr aktu notarialnego A nr 1908/2015

Cena transakcyjna 254 000,- zł; cena transakcyjna jednostkowa 1639,- zł/m².

Dla tych transakcji określony został zakres kwotowy ΔC .

$C_{\min} = 1359,- \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej $C_{\max} = 2114,- \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2\,114,- \text{ zł/m}^2 - 1359,- \text{ zł/m}^2 = 755,- \text{ zł/m}^2$ powierzchni użytkowej.

Z uwagi na fakt, iż wszystkie nieruchomości (przyjęte do wyceny) posiadają takie same instalacje, to cecha ta została pominięta w dalszych rozważaniach.

Dla pozostałych cech ustalono wagi, które kształtują się następująco:

Tabela nr 1

L.p.	Cecha	Ocena	udział %		poprawka kwotowa
1	Lokalizacja	bardzo dobra dobra	25,0%	25,0% 0,0%	188,75 zł
2	Stan techniczny, standard	bardzo dobry dobry przeciętny	30,0%	30,0% 15,0% 0,0%	226,50 zł
3	Wielkość powierzchni użytkowej	do 200 m ² powyżej 200 m ²	20,0%	20,0% 0,0%	151,00 zł
4	Wielkość powierzchni gruntu	powyżej 3000 m ² od 1000 m ² do 3000 m ² do 1000 m ²	15,0%	15,0% 7,5% 0,0%	113,25 zł
5	Dodatkowa zabudowa	Budynek gospodarczy brak	10,0%	10,0% 0,0%	75,50 zł

Cechy wycenianej części nieruchomości:

- lokalizacja: dobra (położenie we wsi),
- stan techniczny pomieszczeń mieszkalnych: dobry,
- powierzchnia mieszkalna nieruchomości: 483,07 m²,
- powierzchnia działki gruntu: 1600 m²,
- dodatkowa zabudowa: brak budynku gospodarczego.

W tabeli nr 2 określono cechy wycenianego lokalu wraz z określeniem wartości poprawek dla transakcji porównawczych.

Tabela nr 2

L.p.	Cechy wyróżniające	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena nieruchomości wycenianej	Nieruchomość 1		Nieruchomość 2		Nieruchomość 3	
					ocena		ocena		ocena	
					%	zł	%	zł	%	zł
1	Lokalizacja	25		dobra	bardzo dobra		dobra		dobra	
					12,5	-94,38	0	0,00	0	0,00
2	Stan techniczny	30		dobry	dobry		bardzo dobry		dobry	
					0	0,00	-30	-226,50	0	0,00
3	Powierzchnia użytkowa	20		483 m ²	103 m ²		107 m ²		155 m ²	
					-20	-151,00	-20	-151,00	-20	-151,00
4	Powierzchnia gruntu	15		1600 m ²	1002 m ²		837 m ²		2900 m ²	
					0	0,00	7,5	56,63	-7,5	-56,63
5	Dodatkowa zabudowa	10		brak	brak		bud. gosp.		bud. gosp.	
					0	0,00	-10	-75,50	-10	-75,50
	RAZEM	100	755,00		-245,38		-396,3		-283,13	
	Zaktualizowana cena jednostkowa powierzchni użytkowej transakcji porównawczej [zł/m ²]				1 359,00		2 114,00		1 639,00	
	Wartość jednostkowa powierzchni użytkowej po uwzględnieniu poprawek [zł/m ²]				1 113,63		1 717,63		1 355,87	
	Jednostkowa wartość średnioważona				1 1395,71					
	Współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90-1,10]				1,0					
	Wartość jednostkowa powierzchni lokalu				1 395,71					

Współczynnik korekcyjny K przyjęto w wysokości 1,0 albowiem cechy wycenianej nieruchomości nie wykraczają poza przyjęte atrybuty do wyceny przedstawione w tabeli nr 2.

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach na wycenianej nieruchomości wynosi: 1427,17 zł/m²

Wartość rynkowa części mieszkalnej nieruchomości wynosi:

$$1395,71 \text{ zł/m}^2 \cdot 483,07 \text{ m}^2 = 674\,225,63 \text{ zł}$$

674 000,- zł

Wycena wartości części handlowo-usługowej nieruchomości.

Część nieruchomości stanowiąca pomieszczenia handlowo-usługowe, to pomieszczenia związane z obecną działalnością sklepu ogólnospożywczego o powierzchni 102 m².

Wartość rynkowa tej części nieruchomości zabudowanej będzie równa wielkości skapitalizowanego rocznego dochodu netto (D) przy założonej stopie kapitalizacji i założonym okresie kapitalizacji. Przyjęto trwały współczynnik kapitalizacji.

Wartość rynkową części nieruchomości zabudowanej (grunt, budynki i budowle) wg powyższych założeń przedstawia formuła:

$$V = D \cdot w_k$$

D - roczny dochód netto z wynajmu nieruchomości

w_k - trwały współczynnik kapitalizacji liczony wg wzoru: $w_k = \frac{1}{r}$

Założenia do wyceny.

1. Do wyceny przyjęto rynkowe stawki czynszu możliwe do uzyskania z wynajmu pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości.

Stawka czynszu przyjęta do wyceny jest stawką netto możliwą do uzyskania przy założeniu, dotychczasowego standardu pomieszczeń w budynku. Przyjęte stawki czynszu nie zawierają kosztów opłat dodatkowych m.in. energii elektrycznej, kosztów wody, wywozu nieczystości oraz ogrzewania, które rozliczane będą według faktycznego zużycia.

Uwzględniono niepełny wynajem pomieszczeń w ciągu roku, poprzez wprowadzenie współczynnika wynajmu.

2. Koszty eksploatacyjne.

Koszty tzw. eksploatacyjne stanowiące podatek od nieruchomości, obowiązkowe ubezpieczenie nieruchomości, przeglądy i drobne konserwacje i naprawy przyjęto w wysokości 20% przychodu rocznego z najmu.

3. Oszacowanie stopy kapitalizacji.

Brak rozwiniętego rynku inwestycyjnego w sektorze nieruchomości komercyjnych w Polsce, uniemożliwia dokonanie pełnej analizy i ustalenie stopy kapitalizacji na podstawie transakcji porównywalnych nieruchomości i uzyskiwanych z nich dochodów.

Ze względu na brak dostatecznej liczby danych do ustalenia stopy kapitalizacji na podstawie rynku nieruchomości, jej wysokość określono na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (obligacji skarbowych) z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości podobnych do wycenianej.

Stąd stopa kapitalizacji wyraża się poprzez zależność:

$$r = r_r + r_o$$

r - stopa kapitalizacji

r_r - stopa realna

r_o - ryzyko przy inwestowaniu na rynku nieruchomości

przy czym:

$$r_r = \frac{1 + \text{stopa rzeczywista}}{1 + \text{stopa inflacji}} - 1$$

stopa rzeczywista - przeciętna rentowność 2-letnich obligacji skarbowych – 1,976 %

stopa inflacji – (po wyłączeniu cen najbardziej zmiennych) - przyjęto w wysokości 1,2 %.

Zatem $r_r = 0,77$ %.

Wielkość ryzyka przy inwestowaniu na rynku nieruchomości r_o ustalono z uwzględnieniem ryzyka finansowego - wyrażającego stopień niepewności inwestycji w nieruchomości, w stosunku do lokat bezpiecznych, na poziomie 3,5 % i ryzyka operacyjnego - wyrażającego stopień niepewności wynikający z perspektyw rozwoju nieruchomości, prawdopodobieństwa napotkania bariery popytu na nieruchomość, zdolności nieruchomości do generowania dochodów, na poziomie 6,5%. Zatem ryzyko przy inwestowaniu na rynku nieruchomości wynosi $r_o = 3,5 \% + 6,5 \% = 10 \%$

Uwzględniając powyższe ustalenia, wartość stopy kapitalizacji określono w wysokości:

$0,77 \% + 10 \% = 10,77 \%$.

Zatem współczynnik kapitalizacji wynosi: $w_k = 1/r = 1/10,77\% = 9,29$

5. Przyjęte wyżej wartości nie uwzględniają podatku od towarów i usług.

Oszacowanie wartości.

Wielkości możliwego do uzyskania czynszu miesięcznego z wynajmowanych powierzchni w budynku określono w tabeli nr 3.

Tabela nr 3

L.p.	Nazwa	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Stawka czynszu [zł/m ²]	Wsp. wynajmu	Czynsz miesięczny [zł]
1	Pomieszczenia handlowo-usługowe	102	15	0,90	1377,-
RAZEM czynsz miesięczny wynosi:					1377,-

Przychód roczny wynosi: 1377,- * 12 = 16 524,- zł

Koszty (roczne) 20 % _____ - 3 305,- zł

Dochód roczny netto wynosi: 13 219,- zł

Wartość rynkowa części handlowo-usługowej nieruchomości określona w podejściu dochodowym wynosi:

$$V = 13\,219,- \text{ zł} * 9,29 = \begin{matrix} 122\,804,- \text{ zł} \\ \mathbf{123\,000,- \text{ zł}} \end{matrix}$$

Oszacowana wartość części nieruchomości, zgodnie z przyjętą metodyką zawiera wartość części gruntu potrzebnej do obsługi tej części budynku oraz wartość budowli i urządzeń obsługujących tę część nieruchomości.

Wartość nieruchomości zabudowanej.

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej stanowi suma wartości części mieszkalnej nieruchomości i wartości części handlowo-usługowej:

$$674\,000,- \text{ zł} + 123\,000,- \text{ zł} = \mathbf{797\,000,- \text{ zł}}$$

9.2. Wynik wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej objętej księgą wieczystą PT1R/00075404/5, położonej w miejscowości Krzętów, rozumiana jako wartość działki gruntu nr 757 o powierzchni 0,1600 ha oraz wartość budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie wynosi:

797 000,- zł

słownie: siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych.

Określona wartość w podejściu porównawczym jest rynkową wartością nieruchomości, na datę określoną w operacie i mieści się w średnich cenach na opisanym rynku lokalnym.



10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

- Opracowanie niniejsze, oraz wartości w nim zawarte są ważne tylko dla celu określonego w punkcie 2. Cel wyceny.

- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

- Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego przedmiotu wyceny oraz inne dane przekazywane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.

Ocena stanu technicznego naniesień budowlanych nie stanowi ekspertyzy technicznej, a służy jedynie określeniu wartości.

- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

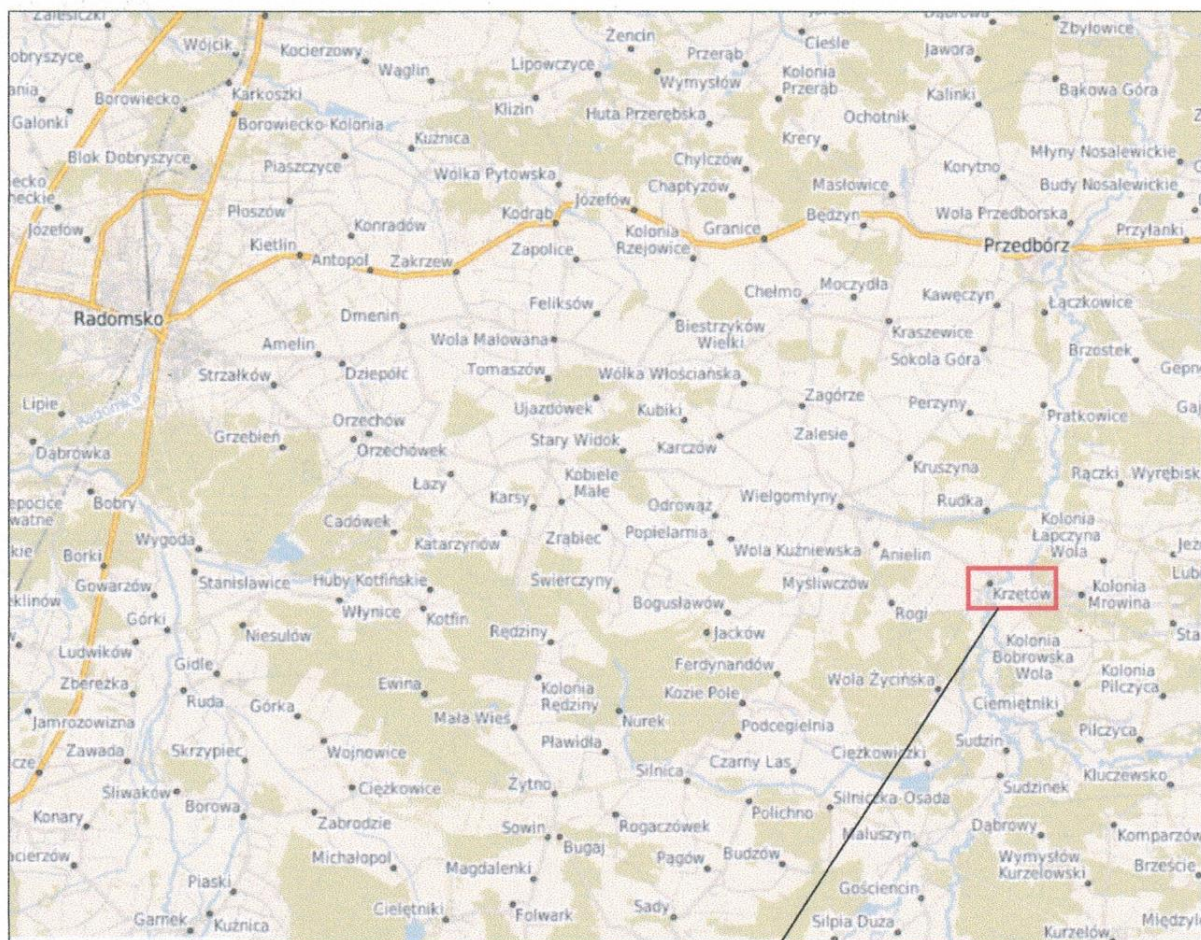
- Z operatu sporządzony został wyciąg, który zostanie przekazany do organu prowadzącego ewidencję.

Sporządził:



Łódź, 6 lipca 2017 r.

mgr inż. KRZYSZTOF KOZŁOWSKI



Lokalizacja
Krzętów, gm. Wielgomłyny
działka ewid. nr 757

Załącznik nr 2.1.

Obreć *symptoms*

Gmina Wielgomie

w. radomszczański

ów. łódzkie

roboty

204.8 204.7 204.4 204.6 204.7 204.8 204.9 204.10 204.11 204.12 204.13 204.14 204.15 204.16 204.17 204.18 204.19 204.20 204.21 204.22 204.23 204.24 204.25 204.26 204.27 204.28 204.29 204.30 204.31 204.32 204.33 204.34 204.35 204.36 204.37 204.38 204.39 204.40 204.41 204.42 204.43 204.44 204.45 204.46 204.47 204.48 204.49 204.50 204.51 204.52 204.53 204.54 204.55 204.56 204.57 204.58 204.59 204.60 204.61 204.62 204.63 204.64 204.65 204.66 204.67 204.68 204.69 204.70 204.71 204.72 204.73 204.74 204.75 204.76 204.77 204.78 204.79 204.80 204.81 204.82 204.83 204.84 204.85 204.86 204.87 204.88 204.89 204.90 204.91 204.92 204.93 204.94 204.95 204.96 204.97 204.98 204.99 205.00

~~SPECIALIST~~ 201.6

Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej

2004 Zarzycki 19



**Mapa ewidencyjna
z warstwą fotomapy
Krzętów, gm. Wielgomłyny
działka ewid. nr 757**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR PT1R/00075404/5, STAN Z DNIA 2017-07-06
10:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W RADOMSKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PT1R
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu 1

Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1
Numer działki	757	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, RADOMSZCZAŃSKI, WIELGOMILNY, KRZĘTÓW	
Sposób korzystania	TERENY MIESZKANIOWE	

Obszar całej nieruchomości	0,1600 HA	Nr podstawy wpisu 1
----------------------------	-----------	------------------------

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
1	MAPA I OPIS; 10 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005414/04/, 2004-11-23 13:40:00, 2004-11-30 00:00:00, NIE, 2-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
---------------------	--	--

Właściciele		
-------------	--	--

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JANUSZ ZENON JĘDRZEJCZYK, MARIAN, ZOFIA, 64070908253	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu 2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 1 1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻENSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ALEKSANDRA BEATA JĘDRZEJCZYK, JAN, ANNA, 66061809549	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 555/2004, 2004-11-22, SŁAWOMIR KOPROWSKI, RADOMSKO (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/ imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba) DZ. KW./00005414/04/, 2004-11-23 13:40:00, 2004-11-30 00:00:00, NIE, 2-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
--	--	--

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 14, 15, 19
Numer wpisu	1	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WPISUJE SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU BOŻENĘ PIETRAS EGZEKUCJI KOMORNICZEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, EGZEKUCJA PROWADZONA JEST W SPRAWIE KM 1645/10 Z WNIOSKU WIERYCIELA "ICE-FULL" SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM.	

Rodzaj zmiany		
Lp. 1.	W PODRUBRYCE 3.4.4. DOKONANO WPISU KOLEJNEGO WIERZYTELNOŚCI W SPRAWIE KM 1095/11 NA PODSTAWIE BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO NR 2839/2010 Z DNIA 22-12-2010 ROKU, SYGN. AKT I CO 149/11 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI	
Lp. 2.	W POLU 3.4.4 DOKONANO WPISU KOLEJNEGO WIERZYTELNOŚCI - SYGMA BANQUE SOCIETE ANONYME (SA) ODDZIAŁ W POLSCE Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 458/12 Z UWAGI NA PRZYŁĄCZENIE SIĘ TEGO WIERZYTELNOŚCI DO WSZCZĘTEJ JUŻ EGZEKUCJI	
Lp. 1.	"ICE-FULL" SP. Z O.O., TOMASZÓW MAZOWIECKI	
Lp. 2.	POWSZECHNA KASA Oszczędności BANK POLSKI ODDZIAŁ -CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI, ŁÓDŹ	
Lp. 3.	SYGMA BANQUE SOCIETE ANONYME (SA) ODDZIAŁ W POLSCE, WARSZAWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
14	WEZWANIE DŁUŻNIKA DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1645/10, 2011-05-31, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU BOŻENA PIETRAS; 74 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003380/11/001, 2011-06-07 10:14:16, 2011-08-29-14:37:34.849019, NIE, 72-73 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 1095/11, 2011-06-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU BOŻENA PIETRAS; 82 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003381/11/001, 2011-06-07 10:19:18, 2011-10-11-08:49:44.522548, NIE, 80-81 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 458/12, 2013-06-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W RADOMSKU BOŻENA PIETRAS; 102 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003638/13/001, 2013-06-28 11:05:32, 2013-07-01-15:37:45.489262, NIE, 100-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	7	---	6, 20
Numer hipoteki (roszczenia)				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)				
Termin zapłaty				
Inne informacje				
Rodzaj zmiany				
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)				
Lp. 2.	---	8	---	7, 21
Numer hipoteki (roszczenia)				
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				
Suma (słownie), waluta				
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)				
Termin zapłaty				

Inne informacje		OPROCENTOWANIE JEST ZMIENNE I WYNOŚI 6,99% W STOSUNKU ROCZNYM / STAN NA DZIEŃ 06 LUTEGO 2008R./.	
Rodzaj zmiany		W PODRUBRYCE 4.4.4 DOKONANO ZMIANY WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEGO POPRZECZ WPIISANIE - ULTIMO NIESTANDARDYZOWANY	
	Lp. 1.	SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY ORAZ WYKREŚLENIE PKO BP S.A. ODDZIAŁ 1 W PAJĘCZNIU.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		ULTIMO NIESTANDARDYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14070153000000	
Lp. 3.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)	9	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		32059,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ	
Suma (słownie), waluta		ZALEGŁE SKŁADKI NA: - FUS ZA OKRES 09.2010R. - 02.2012R. - FUZ ZA OKRES 10.2010R. - 02.2012R. - FP I FGSP ZA OKRES 09.2010R. - 02.2012R. WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI DO DNIA 02.04.2012 R. ORAZ DAJSZYMI ODSETKAMI, KOSZTAMI POSTĘPOWANIA ORAZ KOSZTAMI UPOMNIENIA.	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1. 1	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM, WARSZAWA, 00001775600284	
Lp. 4.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)	10	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		18760,00 (OSIEMNASTĘ TYSIĘCY SIEDZIEŚĆ SZESZCZESIAST) ZŁ	
Suma (słownie), waluta		Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUS ZA OKRES: 03.2012 R. - 01.2013R., NA FUZ ZA OKRES: 03.2012R. - 01.2013 R., NA FP I FGSP ZA OKRES: 03.2012R. - 01.2013R. WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI DO DNIA 09.02.2015R. ORAZ KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1. 1	

Wierzyciel hipoteczny		EGZEKUCYJNYMI.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE Lp. 1. MAZOWIECKIM, TOMASZÓW MAZOWIECKI, 00001775600284	
Lp. 3.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)	9	---	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		32059,00 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ) ZŁ	
Suma (słownie), waluta		Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUS ZA OKRES: 03.2012 R. - 01.2013R., NA FUZ ZA OKRES: 03.2012R. - 01.2013 R., NA FP I FGSP ZA OKRES: 03.2012R. - 01.2013R. WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ NALICZONYMI DO DNIA 09.02.2015R. ORAZ KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI	
Wierzyciel hipoteczny		Lp. 1. 1	

Komentarz do migracji	
Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczistej	
4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE PKO BP SA, 2008-02-06, POWSZECHNA KASA Oszczędności BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W PAJĘCZNIU; 52 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00000749/08/001, 2008-02-07 10:32:06, 2008-03-10-09.57.51.606087, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) OŚWIADCZENIE PKO BP SA, 2008-02-06, POWSZECHNA KASA Oszczędności BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W PAJĘCZNIU; 52 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00000749/08/002, 2008-02-07 10:32:06, 2008-03-10-09.57.51.606087, NIE, 50-51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	Tytuł Wykonawczy, H-48/2012, 2012-04-02, Dyrektor ZUS Oddział w Tomaszowie Mazowieckim; 89-90 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00002205/12/001, 2012-04-17 10:10:48, 2012-04-30-12.43.29.682800, NIE, 87-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	Tytuł Wykonawczy, H-48/2012, 2012-04-02, Dyrektor ZUS Oddział w Tomaszowie Mazowieckim; 89-90 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00002205/12/001, 2012-04-17 10:10:48, 2012-04-30-12.43.29.682800, NIE, 87-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	Tytuł Wykonawczy, H-49/2012, 2012-04-02, Dyrektor ZUS Oddział w Tomaszowie Mazowieckim; 91-92 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00002205/12/001, 2012-04-17 10:10:48, 2012-04-30-12.43.29.682800, NIE, 87-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

18	TYTUL WYKONAWCZY, H-50/2012, 2012-04-02, DYREKTOR ZUS ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM; 93-94 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00002205/12/001, 2012-04-17 10:10:48, 2012-04-30-12.43.29.682800, NIE, 87-88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO, NR 203-12227111/39/2008/385524, 2014-05-06, ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 112 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003215/14/001, 2014-05-22 12:00:56, 2014-06-11-15.11.57.922818, NIE, 107-111 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO NR 2/203-12227111/39/2008/38552423, 2014-05-06, ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY; 134 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003216/14/001, 2014-05-22 12:05:18, 2014-06-12-09.45.20.287370, NIE, 129-133 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	DECYZJA USTALAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPŁACANYCH SKŁADEK UBEZPIECZENIA, RWA 420471DZPDZ15/000020, ZNAK SPRAWY 7721182957, 2015-02-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM INSPEKTORAT W RADOMSKU, RADOMSKO; 163-166 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1R/00003037/15/001, 2015-05-13 12:19:15, 2015-05-19-09.00.53.090728, NIE, 161-162 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Starostwo Powiatowe w Radomsku
Wydział Geodezji,
ul. Leszka Czarnego 22; 97-500 Radomsko

Województwo : ŁÓDZKIE

Strona: 1

Powiat : RADOMSZCZAŃSKI

Jednostka ewidencyjna : 101213_2 WIELGOMŁYNY

Obręb : 0008 KRZĘTÓW

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2012-04-11

Jednostka rejestrowa : **G.480**

DOKUMENT NINIEJSZY NIE JEST
PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISU
W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) JANUSZ JĘDRZEJCZYK Rodzice:MARIAN,ZOFIA STODOLNA 11; 97-525 WIELGOMŁYNY KRZĘTÓW; ALEKSANDRA JĘDRZEJCZYK Rodzice:JAN,ANNA STODOLNA 11; 97-525 WIELGOMŁYNY KRZĘTÓW;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
757			Tereny mieszkaniowe	B	0.16	0.16	KW 75404

Id działki: 101213_2.0008.757
Wartość w tys. zł: 0 () Rejestr zabytków : Rejon statystyczny : 634990

Razem powierzchnia działek : 0.16 ha

Słownie : sześćnaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2012-04-11

Sporządził : Monika Kuśmierz


 PODINSPEKTOR

Anna Genciarek