

Rzecznik majątkowy
Biegła Sąd Okręgowy w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie
Trybunalskim V Wydział Gospodarczy, Sekcja do
spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
z dnia 16 września 2020
Sygn. akt VGU38/20 of. –zlecenie kanc.
adwokackiej

oryginał

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

położonego w **mieście Piotrkowie Trybunalskim woj. łódzkim**
adres: **przy ul. Belzackiej 49/57 m 43 blok 12**



Oznaczenie według katastru:	działka gruntu	spół. wł. prawo
- jednostka rejestrowa:		
- nazwa obrębu:	28	
- numer ewidencyjny działki:		
Numer księgi wieczystej:	PT1P/00086262/6	PT1P/00095835/0

Ograniczone prawo rzeczowe przysługuje:

we wspólności majątkowej małżeńskiej Kamil i Agnieszka Krasoń

administrację prowadzi Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Piotrkowie
Trybunalskim przy ul. Belzackiej Nr 66

miejsce oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 13 listopada 2020 r.



Ornolępa M

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 na dzień wizji

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 określonej 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	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego			
1.1.2	adres	miasto Piotrków Trybunalski woj. łódzkie ul. Belzacka 49/57 m 43 blok 12			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa	Nr ewid. działki	powierzchnia
			obrębu	wg modgik	
1.1.4	Nr. KW działki gruntu	PT1P/00086262/6			
1.1.5	Nr. KW lokalu	PT1P/00095835/0			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z prawem do użytkowania komórki w piwnicy o tym samym numerze.

Wycena dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, bez udziału w częściach wspólnych budynku i działki gruntu .

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego do celu upadłości .

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie kancelarii adwokackiej z dnia 16 października 2020r.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2020.0.65).

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2004.207.2109).

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).

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

- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości.

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

-Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

Lustracja w terenie wykonana 7.11. 2020 r .w obecności: pani Agnieszki Krasoń i bieglej.

Opinia o terenie z obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego w zakresie objętym wyceną.

Informacje uzyskane od administratora nieruchomości Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Informacje uzyskane od uprawnionych.

3.3.3. Źródła danych o rynku ograniczonych praw⁵

Notowania cen transakcyjnych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych podobnych do wycenianych uzyskane w spółdzielni mieszkaniowej w której zlokalizowane jest prawo.

Notowania cen transakcyjnych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych podobnych do wycenianych uzyskane z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.

Notowania cen ofertowych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem

internetu.

Badania rynkowe monitorujące rynek ograniczonych praw (renomowanych firm).

Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych .

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	13 listopada	2020r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	13 listopada	2020r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	07 listopada	2020r.
4.4	data dokonania oględzin	07 listopada	2020r.

5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie tj.07 listopada 2020r.

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

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

Stan zagospodarowania

Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone jest w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na działce o Nr 30/54 przy ul. Belzackiej Nr 49/57 m 43 blok 12 w centralnej części miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Stan prawny

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego uregulowano w KW PT1P/00095835/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych
Badanie z KW z dnia 13 .11. 2020 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- woj. łódzkie
- miasto Piotrków Trybunalski ul. Belzacka 49/57 m budynek 12 m 43
- 2 pokoje+ kuchnia
- powierzchnia użytkowa 32,30m²

Dział I-Sp. Spis praw związanych

- nazwa spółdzielni mieszkaniowej – Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Dział II -----własność

uprawnieni - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Kamil Ireneusz Krasoń
Agnieszka Elżbieta Krasoń

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- brak wpisu

Dział IV ----hipoteka

- 1 Hipoteka umowna zwykła 122 448,98 zł. z tytułu kredytu Alior Bank sp. akcyjna
- 2 Hipoteka umowna kaucyjna 61224,49zł.odsetki i inne koszty Alior Bank sp. akcyjna

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.”

Działkę na której zlokalizowano budynek w którym położone jest prawo uregulowane w KW PT1P/00086262/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Badanie z KW z dnia 15 .11. 2020 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0-----oznaczenie nieruchomości

- dz.30/54 obręb 28
- woj. łódzkie, miasto Piotrków Trybunalski ul. Belzacka 47/57
- KW od której odłączono PT1P/00058437
- powierzchnia 0,8146ha
- budynek Belzacka 49/57A blok 11
- budynek Belzacka49/57 blok 12
- 100 lokali pu 4315,80m² budynek mieszkalny

Dział I-Sp. Spis praw związanych

- brak wpisu

Dział II -----własność

- Piotrkowska Spółdzielnia Mieszaniowa i właściciele wyodrębnionych lokali.

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

- brak wpisu

Dział IV ----hipoteka

- brak wpisu.

Badanie elektroniczne KW spółdzielczego wł. prawa do lokalu mieszkalnego dołączono w zł. opracowania

Stan techniczny – użytkowy

Opis położenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Lokalizacja. Wyceniane prawo zlokalizowane jest w woj. łódzkim powiecie Miejskim Łódzkim, w mieście Piotrków Trybunalski w budynku położonym przy ul. Belzackiej Nr 49/57 m 43 blok 12w centrum miasta.

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie budynku w którym położone jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego znajdują się :

- zbieg z ulicą Armii Krajowej biegnącą przez miasto i charakteryzującą się dużym natężeniem ruchu.
- teren zorganizowanego budownictwa wielorodzinnego z lat 1970/1980. wybudowanego w technologii wielkiej płyty
- zbieg z ul. Belzacką.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane są : stacja benzynowa, kościół Madonald, infrastruktura .

Uzbrojenie terenu. Ulica, przy której zlokalizowana jest prawo, na tym odcinku ma nawierzchnię utwardzoną z chodnikami dla pieszych i wyposażona jest w komplet mediów miejskich wraz z przyłączami do budynku.

Komunikacja miejska

W bliskości komunikacja miejska autobusowa.

Wjazd i wejście na nieruchomość bezpośrednio z ulicy Bwłzckiej.

Miejsca parkingowe typowe dla podobnej zabudowy wzdłuż ulic i wskazanych miejsc parkingowych.(są niewystarczające).

Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z ulicy Armii Krajowej. .

Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi na swoje położenie.

Miasto Piotrków Trybunalski

Położone jest w południowo –wschodniej części woj. łódzkiego w odległości ca 53 km od Łodzi i ca 136 km na południowy zachód od Warszawy i ca 160km od Katowic.

Powierzchnia miasta wynosi ca 67km² i zamieszkuje je ca 73 tys ludzi na 2019 r. z prognozami do jego wyludniania .

W mieście odnotowano bezrobocie na wrzesień 2020 r.ca 6,1 % przy 6,2 % dla woj. łódzkiego i Polski 6,1%.

Miasto prawa miejskie otrzymało w XIII wieku i posiada szereg zabytków. W chwili obecnej z uwagi na jego położenie i atrakcyjność ulokowały się tu usługi logistyczne i dystrybucyjne oraz Łódzka Strefa ekonomiczna, przemysł i nowe technologie. Miasto jest również węzłem dróg szybkiego ruchu A-1, S-8 i krajowych 12, 74, 91. Zgodnie z Uchwałą Miasta funkcjonuje w nim 14 jednostek w tym osiedle Belzacka z radą osiedla.

Osiedle Belzacka rada osiedla utworzona Uchwałą nr XXIII/389/08 z dnia 28 maja 2008 roku.

Obszar działania jednostki pomocniczej Miasta Osiedle "Belzacka" znajduje się na terenie miasta Piotrkowa Trybunalskiego i obejmuje teren ograniczony następującymi ulicami:

- od północy: ul. Juliusza Słowackiego (południowa część) na odcinku od ul. Al. Armii Krajowej do granic miasta,
- od południa: Al. Władysława Sikorskiego (północna strona) na odcinku od Al. Armii Krajowej do granic miasta,
- od wschodu: zachodnia strona Al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Juliusza Słowackiego do Al. Władysława Sikorskiego,
- od zachodu: granice miasta na odcinku od ul. Juliusza Słowackiego do Al. Władysława Sikorskiego.

Opis budynku, w którym zlokalizowane jest prawo.

Jest to budynek wielorodzinny wolnostojący, podpiwniczony, 4 kondygnacyjny, 8 klatkowy bez windy, wybudowany w technologii uprzemysłowionej systemie OWT -67 o ścianach zewnętrznych ocieplonych i malowanych, oddany do użytkowania w roku 1973 (wiek budynku na 2020r. ca 47 lat) użytkowany w całości na cel mieszkalny.

Powyższy budynek zlokalizowany jest w kompleksie budynków i nie różni się architekturą od budynków sąsiednich. Teren wokół budynku jest urządzony i zagospodarowany.

Gospodarka remontowa budynku prowadzona jest na bieżąco, klatki schodowe malowane ok. 2007r.

Stan techniczny budynku określono jako: średni wg skali poniżej.

bardzo dobry (0-15%), dobry (16-30%), średni (31-50%), zadowolający zużycie (51-70%), zły zużycie (>70%).

widok budynku



sąsiedztwo



wejście do klatki schodowej



opis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego :

mieszkanie o Nr 43 zlokalizowane jest na II piętrze jako środkowe i posiada oddzielne wejście bezpośrednio z klatki schodowej środkowej tj. czwartej z obu stron.

powierzchnia użytkowa mieszkania wg danych ze sp. mieszkaniowej wynosi **32,30m²** wysokość mieszkania ca 2.50m (mieszkania w dniu wizji nie mierzono)

program użytkowy: ustalony w dniu wizji

dwa pokoje + kuchnia + łazienka z WC + przedpokój

/mieszkanie jest nierozkładowe wejście do kuchni z pokoju o orientacji na jedną stronę świata i bez balkonu i loggii (okna na południe i ulicę Belzacką)

Do mieszkania przynależy pomieszczenie komórki zlokalizowane w piwnicy i o nieujawnionej powierzchni .

* media miejskie

* układ pomieszczeń wg szkicu udostępnionego przez spółdzielnię mieszkaniową w zał.

opis mieszkania z dnia wizji z 07 listopada 2020r.

stolarka okienna: biała PCV z ca 2014r.

stolarka drzwiowa : typowa i drzwi wejściowe z 2014r. typowe

w pokojach

-na ścianach płyta k-g, przecierka gipsowa ,malowanie ,kamień dekoracyjny kilkuletnie lub po 2010r.

- na podłogach panele ca 8 letnie

w kuchni

-na ścianie pas glazury , na podłodze terakota

urządzenia w tym :kuchnia indukcyjna ,zlewozmywak ,aranżacja meble kuchenne po remoncie..

w łazience podłoga z terakoty, na ścianach glazura ,armatura standardowa.

aranżacja łazienki z ca 2010r. w wannę, umywalkę, sedes ,urządzenia i armatura w standardzie.

w korytarzu na podłodze terakota ,szafa wbudowana .

Zgodnie z oświadczeniem złożonym w dniu wizji w mieszkaniu

- wymieniono instalację elektryczną podtynkową w części przed zamontowaniem kuchni indukcyjnej

- wymieniono w kuchni instalację wodno-kanalizacyjną ,odcięto gaz na klatce schodowej przed zamontowaniem kuchni indukcyjnej (jest gaz w mieszkaniach sąsiednich)

- centralne ogrzewanie ,(w kuchni brak grzejnika.

Mieszkanie jest użytkowane zgodnie z przeznaczeniem na cel mieszkalny i czyste.

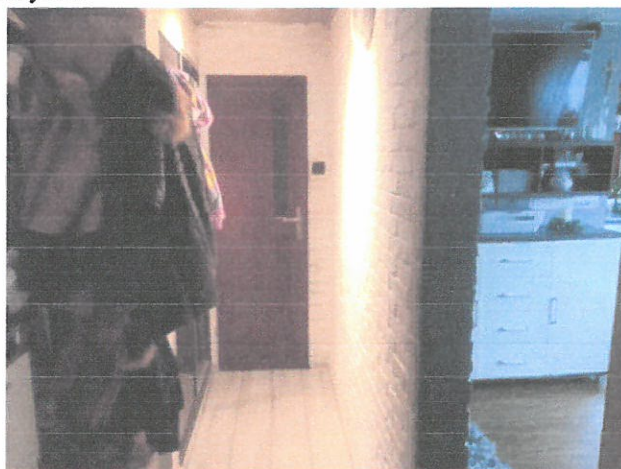
Aranżację mieszkania wykonywano etapowo po roku 2010 z zastosowaniem standardowych materiałów i urządzeń.

Zdjęcia z dnia wizji

wejście do mieszkania



korytarz



kuchnia



łazienka



pokój w amfiladzie z kuchnią



ściana w pokoju



pokój



Stan techniczny mieszkania określono wg skali poniżej.
bardzo dobry (0-15%),dobry (16-30%),**średni** (31-50%),zadawalający zużycie(51-70%),
zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobre,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z **art.154.**ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Według obowiązującej zmiany Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 października 2017r.uchwała Rady Miejskiej XLVII/556/17 nieruchomość w której zlokalizowano prawo do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego położona jest w studium w terenie oznaczonym symbolem o funkcji MW co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomiczne opłacalne i zapewniające najwyższą wartość .Po dokonaniu analizy warunków otoczenia stanu prawnego, ekonomicznego oraz przeanalizowaniu cech fizycznych uznano iż obecny sposób użytkowania jest optymalnym sposobem wykorzystania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowane jest na cel mieszkalny zgodnie z funkcją w studium, przeznaczenie w studium załączono w zał. opracowania.

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

Określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa

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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

art.152 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

art. 153. Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy praw podobnych do wycenianych.

art. 154.

Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w studium, stan oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Przeznaczenie ustalono na podstawie studium.

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 dookreślenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

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

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową zgodnie z ustawą o gn i RRM w sprawie wyceny nieruchomości w tym:

§ 49 Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

§ 3 Wykonano analizą rynku .

§ 4 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych praw podobnych do praw będących przedmiotem wyceny a także cech tych praw wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

W podejściu porównawczym zastosowano metodę korygowania ceny średniej

przyjmując kilkanaście praw które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość określono w drodze korekty średniej ceny praw podobnych współczynnikami korygującymi z uwzględnieniem różnic w poszczególnych cechach tych praw.

Wartość określono przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej stosując procedurę:

***Utworzono zbiór praw podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

*** Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny.

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

*** Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

***. Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***. Wykonano charakterystykę wycenianych praw z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

***. Obliczono cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalono ceny minimalną (C_{min}) i ceny maksymalną (C_{max}).

*** Podano charakterystykę prawa o cenie minimalnej (C_{min}) i prawa o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

*** Obliczono dolną granicę [C_{min}/C_{sr}] i górną granicę [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

***. Określono wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianych praw z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. .

***. Obliczono wartości jednostkowe wycenianych praw według formuły: Wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej określono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i E(K)$$

C_{sr} wartość średniej arytmetycznej 1m² powierzchni użytkowej z próby reprezentatywnej,

U_i współczynnik rynkowy korygujący odpowiadający cechom nieruchomości,

*** Określono wartość wycenianych praw na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w m²pu)

Zastosowano definicje:

Def. próba reprezentatywna to :

Zbiór praw ,którego struktura nie różni się istotnie od zbiorów wszystkich wiarygodnych transakcji przyjętych do analizy.

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.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej 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 określono ze wzoru:

$Wr_n = W(m^2) \times pu \times K$ gdzie :

Wr_n - wartość rynkowa szacowana

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m²pu

pu - powierzchnia użytkowa
K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (dla aktualnego sposobu jego użytkowania) na cel mieszkalny podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej według stanu z dnia wizji i cen rynkowych z dnia oszacowania wybierając próbę reprezentatywną.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- rodzaj rynku: rynek lokalny do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych
- obszar rynku: miasto Piotrków Trybunalski Piotrkowska ,Spółdzielnia Mieszkaniowa
- okres badania: koniec 2019r.r. do chwili obecnej
- ustalenia w/g studium: tereny zabudowy wielorodzinnej
- ekonomiczna analiza rynku: zrównoważony popyt w stosunku do podaży i ożywieniu na rynku w tym podaż większa mieszkań dużych
- elementy środowiska naturalnego: tereny zielone wokół bloków.
- ograniczenia: ograniczone prawo rzeczowe.

8.2 Badanie rynku

W chwili obecnej na rynku mieszkaniowym tj. po lecie 2017r.odnotowano ożywienie i odnotowano znaczny wzrost cen transakcyjnych .Z uwagi na okres pandemii do porównań przyjęto najnowsze transakcje podobne. Dokonano analizy w kolejności poniżej:

8.2.1 Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w zakresie: rynku do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych podobnych.

Odnutowano oferty :

- 1) ul. Poprzeczna spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 48m² ,3 piętro/budynek 4 piętrowy z lat 80tych. ,mieszkanie do remontu cena ofertowa 1m²pu 3854zł.
- 2) ul. Kostromska spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 38m² ,3 piętro/budynek 4 piętrowy z lat 80tych. ,mieszkanie rozkładowe do remontu cena ofertowa 1m²pu 4447zł.

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych w budynku o Nr 12. Z uwagi na brak odnotowanych transakcji w tym budynku badanie rozszerzono na cały obręb 28 administrowany przez Piotrkowską Spółdzielnię Mieszkaniową. Wyniki badań zestawiono w tabeli poniżej.

9.Określenie wartości rynkowej

9.1.1 Dokonano analizy praw podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach dla spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych o takiej samej powierzchni.

lp.	lokalizacja ulica	rok budowy	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² pu. zł.	piętro.	cena 1m ² pu. zł.	uwagi
1	Dmowskiego	1979	09.2020	32,30	2	3715	
2	Poprzeczna	1971	09.2020	32,30	1	3406	
3	Belzacka	1974	09.2020	32,30	4	3715	
4	Poprzeczna	1971	08.2020	32,30	4	4737	
	Poprzeczna	1971	07.2020	32,30	3	2910	wyłączono
5	Poprzeczna	1971	06.2020	32,30	1	4056	
6	Poprzeczna	1971	06.2020	32,30	4	4737	
	Belzacka	1973	04.2020	32,30	3	4954	wyłączono
7	Norwida	1977	03.2020	32,30	5	4087	
8	Kostromska	1981	12.2019	32,30	4	3406	

9	Garbarska	1972	12.2019	32,30	3	3684	
10	Norwida	1977	11.2019	32,30	4	3715	
11	Belzacka	1975	10.2019	32,30	0	3993	

9.1.2 Utworzono zbiór praw podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny przyjmując najnowsze transakcje z okresu pandemii.

lp.	lokalizacja ulica	rok budowy	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² pu. zł.	piętro.	cena 1m ² pu. zł.	uwagi
1	Hutnicza	1967	10.2020	46,58	0	3371	min
2	Dmowskiego	1979	09.2020	32,30	2	3715	
3	Jagiellońska	1963	09.2020	35,56	1	3656	
4	Poprzeczna	1971	09.2020	32,30	1	3406	
5	Belzacka	1974	09.2020	32,30	4	3715	
6	Bugajska	1973	09.2020	48,15	3	4029	
7	Poprzeczna	1971	08.2020	32,30	4	4737	
8	Poprzeczna	1971	08.2020	39,02	1	4049	
9	Sienkiewicza	1963	08.2020	33,52	1	3580	
10	Poprzeczna	1971	08.2020	48,17	1	3944	
11	Poprzeczna	1971	07.2020	32,30	3	2910	wylączone
12	Norwida	1977	07.2020	39,02	2	4359	
13	A .Krajowej	1978	06.2020	35,65	8	6171	wylączone
14	Belzacka	1973	04.2020	32,03	3	4953	max
C średnie						3960	

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

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

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 największą i najmniejszą występującą na rynku lokalnym.

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli:

Lp.	Cechy rynkowe	ocena
1	<p><i>lokalizacja ogólna : i otoczenie</i> 30%</p> <p><i>lokalizacja szczegółowa i otoczenie</i> 0%</p>	<p><i>Dla cechy lokalizacja ogólna</i> przyjęto trzy stany: -strefa I dobra - położenie w centrum miasta z dobrym dostępem do komunikacji ,ulice utwardzone sąsiedztwo wielorodzinne -strefa II średnia położenie poza centrum miasta dobrym dostępem do komunikacji ,ulice utwardzone sąsiedztwo wielorodzinne -strefa III zadowalająca położenie na peryferiach miasta dobrym dostępem do komunikacji ,ulice utwardzone sąsiedztwo wielorodzinne</p> <p><i>Dla cechy lokalizacja szczegółowa</i> przyjęto trzy stany -mała położenie w sąsiedztwie uciążliwym o małej intensywności</p>

			-średnia położenie w sąsiedztwie o średniej uciążliwości -duża położenie w sąsiedztwie o dużej uciążliwości
2	stan prawny	0%	Zbieżne spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
3	przeznaczenie i sposób korzystania	0%	Zbieżne w studium MW mieszkalny wielorodzinny
4	stan techniczny zabudowy i jego wielkość ,atrakcyjność	0%	Zbieżne budynki niskie w technologii wielkiej płyty drugiej połowy lat 70/80 tych XX wieku
5	standard mieszkania	50%	Dla cechy standard i atrakcyjność przyjęto pięć stanów -wysoki -dobry -średni -niski -niski do remontu
6	piętro	10%	Dla cechy piętro przyjęto trzy stany : trzecie środkowe(1,2) parter, ostatnie
7	powierzchnia użytkowa	10%	Dla cechy pu przyjęto dwa stany : mała < 33m ² średnia>33m ²
8	media i dojazd	0%	Zbieżne miejskie, utwardzony

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianego prawa z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej.

9.5 Obliczono cenę średnią (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalono cenę minimalną (C_{min}) i cenę maksymalną (C_{max}).

- cena średnia (C_{śr}) **3960zł** za 1m² powierzchni użytkowej
- cena maksymalna (C_{max}). **4953zł** za 1m² powierzchni użytkowej
- cena minimalna (C_{min}) **3371zł** za 1m² powierzchni użytkowej

9.1.5 Obliczono dolną granicę [C_{min}/C_{śr}] i górną granicę [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

Określenie zakresu współczynników korygujących:

- granica dolna C_{min}/C_{śr} = .. =**0,851**
- granica górna C_{max}/C_{śr} =**1,251**

9.6 Podano charakterystykę prawa o cenie minimalnej (C_{min}) i o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

Cena transakcyjna minimalna

Data transakcji.10.2020r. położenie miasto Piotrków Trybunalski ,ul. Hutnicza

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niskim z roku 1967 r. na parterze i do remontu

Cena 1 m² pu 3371zł.

Cechy prawa: 1) zadowolająca; 5)niski ;6)parter,7)mała

Cena transakcyjna maksymalna

Data transakcji.04.2020r. położenie miasto Piotrków Trybunalski ,ul. Belzacka

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niskim z roku 1973 r. na III i w stanie po remoncie

Cena 1 m² pu 4953zł.

Cechy prawa: 1) dobra, 5)wysoki ;6)trzecie,7)średnia

Tabela określająca zakres współczynników korygujących

lp.	cechy różnicujące	waga cechy	cecha nieruchomości wycenianej	zakres współczynników korygujących	oszacowanie współczynnika
1	Lokalizacja ogólna i otoczenie	30%	dobra	0,256 – 0,375	0,375
5	standard mieszkania i atrakcyjność rynkowa	50%	średni	0,426 - 0,626	0,526
6	piętro	10%	trzecie	0,085 – 0,125	0,105
7	powierzchnia pu	10%	mała	0,085 – 0,125	0,125
Razem:		100%		0,852 - 1,251	0,1131

9.7. Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa według formuły:

Wartość rynkową $1m^2$ powierzchni użytkowej określono ze wzoru:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n U_i E(K)$$

C_s wartość średniej arytmetycznej $1m^2$ powierzchni użytkowej z próby reprezentatywnej,

U_i współczynnik rynkowy korygujący odpowiadający cechom nieruchomości ,

$E(K)$ -współczynnik korekcyjny zawierający się w przedziale 0.9 - 1.1, przyjęto $K=1,00$

Określono wartość rynkową $1m^2pu$

$$W_r = 3960 \times 1,131 \times 1,000 = 4478,76 \text{zł.}$$

Określono wartość rynkową mnożąc jednostkową wartość przez powierzchnię użytkową $4478,76 \text{zł.} / m^2 pu \times 32,30 m^2 pu = 144 664 \text{zł.}$ przyjęto w zaokrągleniu 145 000zł.

10 Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Belzackiej 49/57 według stanu z dnia wizji wykonanej w dniu **07 listopada 2020r.** i cen rynkowych aktualnych z dnia **13 listopada 2020r.**

podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej określono na kwotę:

145 000zł.

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy zł.)

11.Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową do celu upadłości zgodnie z postanowieniem sądu i zleceniem

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia stan 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 (na podstawie zaleceń TEGoVa dotyczącej wycen w okresie pandemii.

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,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałyby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13 Załączniki

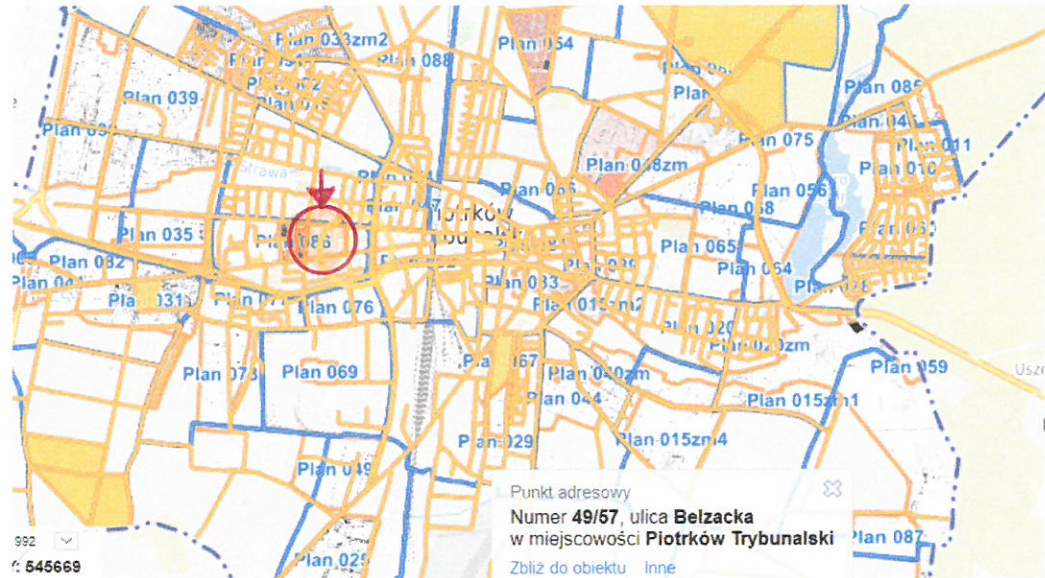
- lokalizacja ogólna i szczegółowa w mieście
- przeznaczenie w studiu
- rzut mieszkania udostępniony przez spółdzielnię mieszkaniową
- wypis z KW
- zlecenie
- ,postanowienie sądu



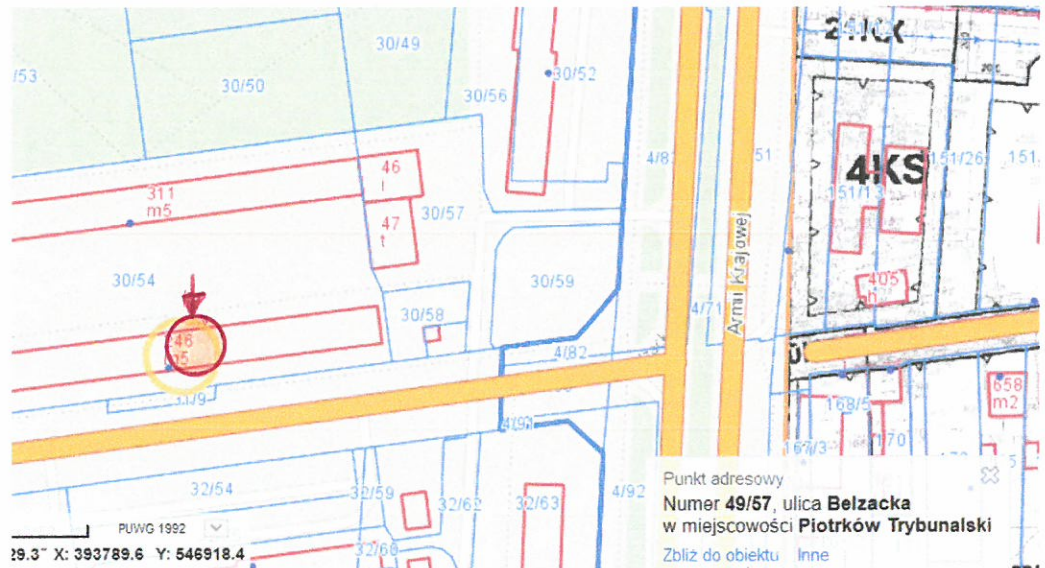
ZAŁĄCZNIKI

Lokalizacja ogólna

Opracowano na podstawie e mapa Piotrków Trybunalski



Lokalizacja szczegółowa



Obiekt : Budynek mieszkalny wielorodzinny

Lokalizacja : Piotrków Tryb. ul. Belzacka 49/57 bl.12

Lokal Nr : 12,15,18,21,24,37,40,43,46,49,62,65,68,71,74,87,90,93,96,99.

Powierzchnia użytk. : 32,30 m²

Konstrukcja budynku : wielopłytowa w technologii OWT- 67. Ściany nośne z prefabrykowanych płyt żelbetonowych gr. 14 cm. Ściany osłonowe trójwarstwowe prefabrykowane płyty żelbetonowe gr. 6 cm + styropian 6 cm + warstwa fakturowa 5 cm. Wypełnienie filarek międzyokiennych w konstrukcji drewnianej – ocieplone styropianem gr. 9 cm. Ścianki działowe prefabrykowane OWT-67 gr. 5 cm oraz mury z cegły dziurawki 6,5 cm.

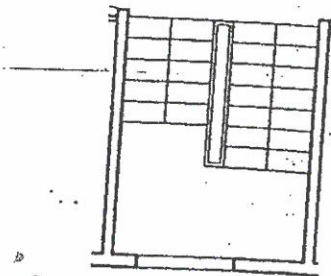
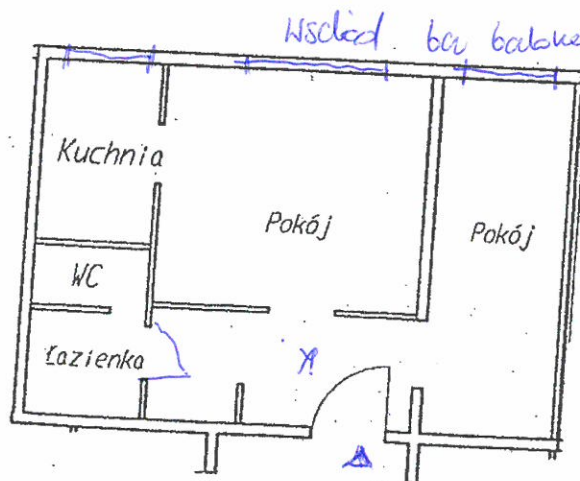
Budynek docieplony styropianem.

Budynek wyposażony w inst : wod-kan, c.o. , c.c.w. , elektryczną , gazową i TV – kablową .

RZUT LOKALU

Skala 1 : 100

KW PT1P / 00095835/0

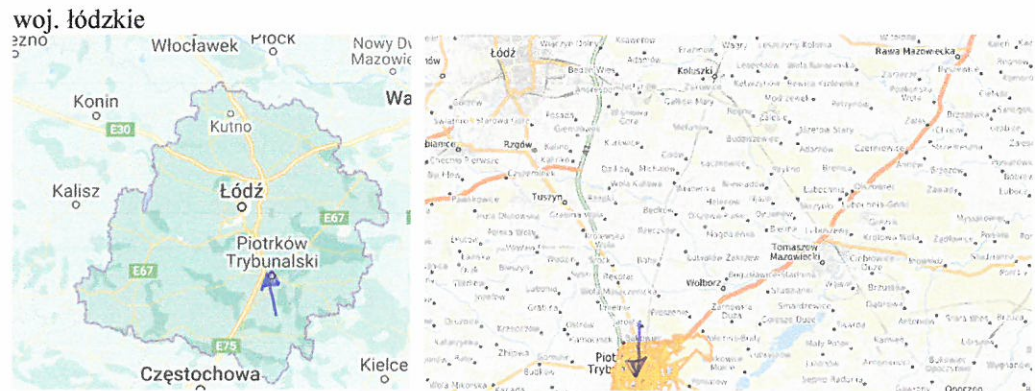
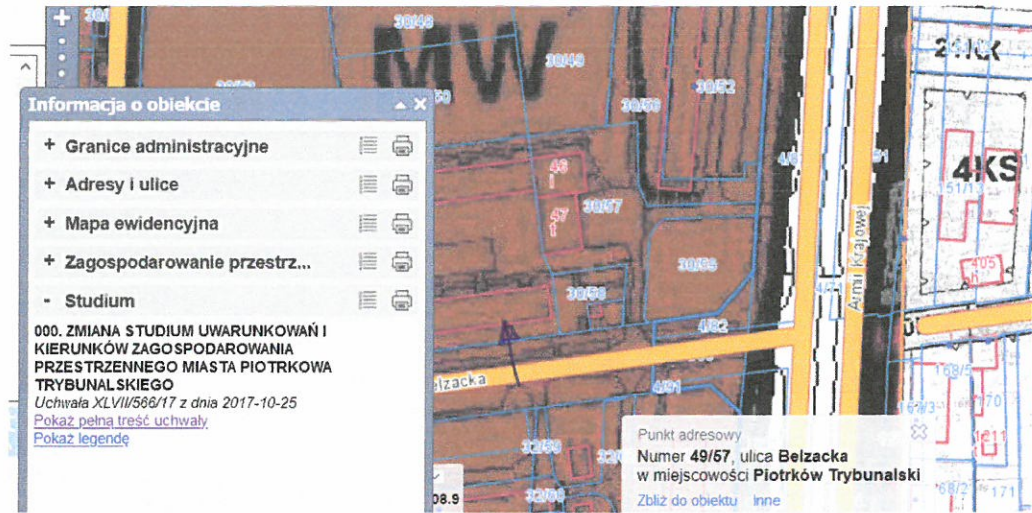


INSPEKTOR NADZORU

Lucjan Koper

Nr udg. MAM/IV.100000000

przeznaczenie w studium





Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

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

Numer księgi wieczystej	PT1P/00095835/0
Typ księgi wieczystej	WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
Data zapisania księgi wieczystej	2010-07-06
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	ŁÓDZKIE, M. PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI M., PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, BELZACKA 49/57 , 12 /43
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KRASOŃ AGNIESZKA ELŻBIETA KRASOŃ KAMIL IRENEUSZ

Przeoglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW
- DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO MENU GŁÓWNEGO](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
CZŁOWIEK - NAJLEPSZA INWESTYCJAMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI
FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.22.1, 14-04-2020

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1P/00095835/0**, STAN Z DNIA 2020-11-13
12:37

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1P

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

[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, 2	
Lokal							
Położenie (<i>numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość</i>)		Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, M. PIOTRKÓW TRYBUNALSKI, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI M., PIOTRKÓW TRYBUNALSKI			Nr podstawy wpisu
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		BELZACKA 49/57	12	43	1, 2, 3
Przeznaczenie lokalu				LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (<i>rodzaj izby - liczba</i>)				POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1			
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (<i>numer księgi wieczystej</i>)		Lp. 1.	PT1P / 00086262/ 6				
Odrębność (<i>lokal stanowi odrębną nieruchomość</i>)		NIE					
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				32,3000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS LOKALU ZAWARTY W AKCIE NOTARIALNYM "UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI" SPORZĄDZONYM W KANCELARII NOTARIALNEJ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, PRZED NOTARIUSZEM JANEM LESZKIEM TELEMANEM, ZA NR REP.A.4787/2010, 2010-06-29; 2-4 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22, 2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
2	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2010-05-20, PIOTRKOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 6 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>

DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22,
2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4

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

3 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2010-06-29, PREZYDENT MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 7

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22,
2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1P/00095835/0**, STAN Z DNIA 2020-11-13
12:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1P

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	4
Rodzaj prawa	PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIOWYM SPÓŁDZIELCZYM PRAWEM DO LOKALU MIESZKALNEGO	

Opis spółdzielni mieszkaniowej

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	PIOTRKOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	4
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	PIOTRKÓW TRYBUNALSKI	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00048729000000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO , NR 7375, 1994-01-19, PIOTRKOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM; 5 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22, 2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1P/00095835/0**, STAN Z DNIA 2020-11-13
12:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1P

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Uprawnieni

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KAMIL IRENEUSZ KRASOŃ, JAN, EWA, 86062817998				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	AGNIESZKA ELŻBIETA KRASOŃ, ANDRZEJ, TERESA, 87061800149				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	PRZYDZIAŁ LOKALU MIESZKALNEGO , NR 7375, 1994-01-19, PIOTRKOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM; 5 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22, 2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	UMOWA SPRZEDAŻY I USTANOWIENIE HIPOTEKI , 4787/2010, 2010-06-29, JAN LESZEK TELEMAN, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PT1P/00006396/10/001, 2010-07-01 13:03:22, 2010-07-06-08.36.22.041331, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **PT1P/00095835/0**, STAN Z DNIA 2020-11-13
13:35

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1P

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PT1P/00095835/0**, STAN Z DNIA 2020-11-13
12:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH - PT1P

WŁASNOŚCIOWE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	122448,98 (STO DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI OSIEM 98/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU	
Termin zapłaty	2030-06-20	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, WARSZAWA, 14138714200000	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2	6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta	61224,49 (SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA CZTERY 49/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZMIENNE ODSETKI KAPITAŁOWE, PROWIZJA ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU	
Termin zapłaty	2030-06-20	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM, WARSZAWA, 14138714200000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI ZAWARTY W "UMOWIE SPRZEDAŻY I USTANOWIENIA HIPOTEKI" , 4787/2010, 2010-06-29, JAN LESZEK TELEMAN, PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i

nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./PT1P/00006396/10/002, 2010-07-01 13:03:22,
2010-07-06-08.36.22.041331, NIE
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót