Sygn. akt Km 30678/15

Biuro wyceny i zarządzania nieruchomościami
Agata Pakulska
93 - 277 Łódź, ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m.63.
tel. 692-276-068, NIP 725-187-91-11

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Przedmiot wyceny:
Niezabudowana nieruchomość gruntowa oznaczona jako:
działka gruntu nr 98/5 o powierzchni 2437 m².
Miejscowość Byszewy. Gmina Nowosolna.
Powiat łódzki wschodni. Województwo łódzkie.
KW LD1M/00216901/7.

Autor wyceny:
Agata Pakulska
Rzeczoznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości
Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra
Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Łódź, 02 lutego 2017 roku.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA PAKULSKA
93-277 ŁÓDŹ
UL. DĄBROWSKIEGO 42B M. 63
TEL. 692-276-068
UPRAWNIENIA NR 5555

WYCIĄG
Z OPERATU SZACUNKOWEGO
zgodnie z art. 158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Właściciel nieruchomości	**„TVS GROUP" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
Stan prawny	Prawo własności. działka uregulowana w KW: LD1M/00216901/7.
Przedmiot wyceny	Województwo łódzkie. Powiat łódzki wschodni. Gmina Nowosolna. Obręb Byszewy. Miejscowość Byszewy. Działka nr 98/5 o powierzchni 0,2437 ha. Działka w całości stanowi użytek RV. Działka jest niezabudowana i nie jest ogrodzona. Dostęp do działki od strony północnej z drogi publicznej (gminnej) o nawierzchni asfaltowej. Teren uzbrojony w sieć energii elektrycznej, sieć wodociągową i sieć gazową.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym w sprawie sygn. akt Km 30678/15.
Przeznaczenie planistyczne nieruchomości	Zgodnie z MPZP: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Daty istotne dla operatu	Data sporządzenia wyceny: 02 lutego 2017 roku. Data określenia wartości nieruchomości: 02 lutego 2017 roku. Data określenia stanu nieruchomości: 17 stycznia 2017 roku. Data dokonania oględzin: 17 stycznia 2017 roku.
Wartość prawa własności nieruchomości:	**173 100 zł** **słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące, sto złotych.**
Sygn. akt	**Km 30678/15**
Autor operatu	**Agata Pakulska** ***Rzeczoznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości*** ***Uprawnienia zawodowe nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.***

Rzeczoznawca majątkowy:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-[illegible] UL. DĄBROWSKIEGO [illegible] TEL. 692-276-[illegible] (5015) UPRAWNIENIA NR 5555

Łódź, dn. 02 lutego 2017 roku.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania. 4
1.1. Przedmiot i zakres wyceny. 4
1.2. Właściciel nieruchomości. 4
1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą. 4
1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków. 7
2. Cel wyceny. 7
3. Podstawy opracowania. 7
3.1. Podstawa formalna. 7
3.2. Autor opracowania. 7
3.3. Podstawy prawne. 8
3.4. Podstawy metodyczne. 8
3.5. Źródła danych merytorycznych. 9
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego. 9
5. Opis nieruchomości. 10
5.1. Oględziny nieruchomości. 10
5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości. 10
5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości. 11
5.4. Sąsiedztwo nieruchomości. 11
5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna. 12
5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. 12
5.7. Opis działki gruntu. 12
5.8. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika. 12
6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości. 13
7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny. 14
8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. 16
9. Badanie rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych. 17
10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości. 20
11. Uzasadnienie wyniku. 20
12. Uwagi i zastrzeżenia. 21
13. Załączniki. 22

1. Przedmiot opracowania.

1.1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym 98/5 położona w obrębie Byszewy w gminie Nowosolna.

Działka nr 98/5 posiada powierzchnię wynoszącą 2437 m². Działka w całości stanowi użytek RV. Działka nie jest zabudowana i nie jest ogrodzona.

Przedmiotowa nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej KW LD1M/00216901/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności powyższej przedmiotowej nieruchomości.

1.2. Właściciel nieruchomości.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest „TVS GROUP" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi.

1.3. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą.

Dla przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr 98/5 założona jest księga wieczysta KW Nr LD1M/00216901/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z załączonym do operatu wydrukiem księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości stwierdzono następujące wpisy:

Dział I – O – oznaczenie nieruchomości.
Działka nr 98/5. Obręb ewidencyjny 0003 Byszewy.
Województwo łódzkie. Powiat łódzki wschodni. Gmina Nowosolna. Miejscowość Byszewy.
Sposób korzystania: R – grunty orne.
Obszar całej nieruchomości – 0,2437 ha.

Dział I – SP – spis praw związanych z własnością.
Brak wpisów.

Dział II – własność.
Właściciel nieruchomości: „TVS GROUP" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi.

Dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia.

Rodzaj wpisu: *INNY WPIS*
Treść wpisu: *WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ NA RZECZ WIERZYCIELA LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY ZAMKNIĘTY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE W SPRAWIE KM 30678/15 .*

Rodzaj wpisu: *INNY WPIS*
Treść wpisu: *DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL- BENEDYKT ŻEROMIŃSKI W SPRAWIE KM 706/10.*

Dział IV - hipoteka

Numer hipoteki (roszczenia)		**1**		4, 21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**		
Suma (słownie), waluta		**166000,00** (STO SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty		2013-08-30		
Inne informacje		UMOWA KREDYTOWA NR 1304/600/152/08/00 Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2008 R.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 12257970600000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**2**		5, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**		
Suma (słownie), waluta		**45000,00** (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ODSETKI, KOSZTY BANKU, NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Termin zapłaty		2013-08-30		
Inne informacje		UMOWA KREDYTOWA NR 1304/600/152/08/00 Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2008 R.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 12257970600000		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		**3**		17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**		
Suma (słownie), waluta		**18791,84** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 84/100) **ZŁ**		

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**4**			18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**6230,00** (SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**5**			19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**1721,00** (JEDEN TYSIĄC SIEDEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICHYCH ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**			22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**			
Suma (słownie), waluta	**584,72** (PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY 72/100) **ZŁ**			
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA 2009/1 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEŃ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ROSZCZENIAMI O DALSZE NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.	**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW**, ŁÓDŹ, 47052048000000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		

1.4. Stan nieruchomości zgodnie w ewidencją gruntów i budynków.

Zgodnie z załączonym do niniejszego operatu szacunkowego uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 26 stycznia 2017 roku stwierdzono następujące zapisy dotyczące działki stanowiącej przedmiot wyceny.

Województwo: łódzkie
Powiat: łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna: 100608_2 Nowosolna.
Obręb: 0003 Byszewy
Jednostka rejestrowa: G376.
Działka nr 98/5.
Powierzchnia 0,2437 ha.
Użytek: RV
KW LD1M/00216901/7.
Właściciel: „TVS GROUP" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej numerem 98/5 położonej w obrębie Byszewy w gminie Nowosolna uregulowanej w księdze wieczystej KW LD1M/00216901/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla powyższego celu i tylko w tym celu może on być wykorzystywany.

3. Podstawy opracowania.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 19 grudnia 2016 roku dokonane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Pana Piotra Pietrasika – Kancelaria Komornicza w Łodzi, 93 – 611 Łódź, ul. Kolumny 155 (akta sprawy Km 30678/15).

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania jest Agata Pakulska:

- uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości Nr 5555 nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej,
- członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości Oddział w Łodzi,
- członek Łódzkiej Bazy Danych o rynku nieruchomości, prowadzonej pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi.

3.3. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dziennik Ustaw Nr 115, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity – Dziennik Ustaw Nr 0 z 2014 roku, poz. 101 ogłoszony jako załącznik do Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 17 grudnia 2013 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks postępowania cywilnego), z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dziennik Ustaw z 2016 roku poz. 1263).
- Ustawa z dnia 24 września 2004 roku o zmianie ustawy o komornikach sądowych i egzekucji oraz o zmianie innych ustaw (Dziennik Ustaw Nr 202, poz. 2356), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity – Dziennik Ustaw z 2015 roku, poz. 520 ogłoszony jako załącznik do Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 18 marca 2015 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 8 listopada 1982 roku – O księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity – Dziennik Ustaw Nr 0 z 2013 roku, poz. 707 ogłoszony jako załącznik do Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o księgach wieczystych i hipotece), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dziennik Ustaw Nr 0 z 2012 roku, poz. 647 ogłoszony jako załącznik do Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 kwietnia 2012 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku – O gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 14 grudnia 2016 Dz. U. 2016 poz. 2147).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dziennik Ustaw Nr 207, poz.2109, z późniejszymi zmianami).

3.4. Podstawy metodyczne.

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i uzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- „Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych" - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 1998 r. wraz z późniejszymi zmianami i uzupełnieniami – jako noty interpretacyjne.

3.5. Źródła danych merytorycznych.

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17 stycznia 2017 roku.
- Informacja z rejestru gruntów działki nr 98/5 wydana w dniu 26 stycznia 2017 roku przez Starostę Łódzkiego Wschodniego.
- Mapa ewidencyjna dla działki nr 98/5 w obrębie Byszewy w gminie Nowosolna.
- Mapa zasadnicza dla działki nr 98/5 w obrębie Byszewy w gminie Nowosolna.
- Odpis księgi wieczystej KW Nr LD1M/00216901/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych udostępniony przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych.
- Uchwała Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.
- Informacje dotyczące lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych i transakcji sprzedaży tych nieruchomości odnotowanych na lokalnym rynku w ostatnim okresie.
- Informacje uzyskane z bazy danych prowadzonej przez Stowarzyszenie Baza Danych o Łódzkim Rynku Nieruchomości w Łodzi pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Łodzi – dane z rynku lokalnego dotyczące sprzedaży prawa własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych zawartych na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Dane z biur notarialnych i biur obrotu nieruchomościami dotyczące aktualnych cen rynkowych prawa niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz preferencji inwestorów, jakimi kierują się przy nabywaniu tego typu nieruchomości.
- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych, mających miejsce na rynku lokalnym w ostatnim okresie.
- Oględziny nieruchomości będących przedmiotem wolnorynkowych transakcji sprzedaży przyjętych do analizy porównawczej.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

Operat sporządzono według poziomu cen na dzień 02 lutego 2017 roku.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 17 stycznia 2017 roku.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 17 stycznia 2017 roku.

Operat sporządzono dnia 02 lutego 2017 roku.

5. Opis nieruchomości.

5.1. Oględziny nieruchomości.

Termin oględzin przedmiotowej nieruchomości wyznaczony został na dzień 17 stycznia 2017 roku.

Zawiadomienie o terminie oględzin zostało wysłane pocztą na adres korespondencyjny dłużnika: Plac Zwycięstwa 2 90 – 312 Łódź. Korespondencja nie została odebrana.

W wyznaczonym terminie oględzin właściciel nieruchomości nie pojawił się na terenie nieruchomości. Z uwagi na swobodny dostęp do nieruchomości w wyznaczonym dniu przeprowadzono jej oględziny. Podczas oględzin wykonano opis nieruchomości oraz dokumentację fotograficzną. Opis nieruchomości został wykonany na podstawie przeprowadzonych oględzin oraz danych uzyskanych w Starostwie Powiatu Łódzkiego Wschodniego, danych uzyskanych w Urzędzie Gminy Nowosolna oraz danych uzyskanych na podstawie odpisu księgi wieczystej KW Nr LD1M/00216901/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych.

5.2. Lokalizacja ogólna nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w powiecie łódzkim wschodnim, w gminie Nowosolna, w miejscowości Byszewy.

Powiat łódzki – wschodni położony jest na południowy – wschód od Łodzi, obejmuje 6 gmin, w tym dwie gminy miejsko – wiejskie: Tuszyn i Koluszki oraz 4 gminy wiejskie: Andrespol, Brójce, Nowosolna oraz Rzgów. Teren powiatu obejmuje w części północnej obszary Wzniesień Łódzkich oraz w południowej fragment Wysoczyzny Bełchatowskiej. Powiat graniczy z siedmioma innymi powiatami: od zachodu z łódzkim grodzkim, pabianickim i zgierskim, od południowego wschodu z tomaszowskim i piotrkowskim, od północnego wschodu z brzezińskim. Powiat obejmuje niespełna 500 km² powierzchni i posiada ok. 61 tys. ludności. Wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 156 osób na km² i kształtuje się powyżej średniej krajowej (124 osób/km²) i przeciętnej dla województwa (147 osób/km²). Powiat łódzki wschodni jest jednym z niewielu powiatów o dodatnim saldzie migracji, dowodzi to atrakcyjności obszaru dla osiedlania się ludzi ze względu na jego środowisko naturalne, bliskie sąsiedztwo Łodzi i w niektórych gminach oraz na bardzo dobry poziom zagospodarowania.

Gmina Nowosolna leży na wschodnich obrzeżach Łodzi, w północnej części powiatu łódzkiego – wschodniego. Gmina graniczy od północy z gminą Stryków, od wschodu z gminą Brzeziny, od południa z gminą Andrespol, zaś od zachodu z miastem Łódź. Gmina składa się z 24 wsi skupionych w 15 sołectwach. Gmina zajmuje obszar 54 km² zamieszkany przez około 4000 osób. Przez teren gminy przebiega droga krajowa 72 relacji Łódź – Rawa Mazowiecka prowadząca do drogi szybkiego ruchu Warszawa – Katowice. Przez gminę przebiega też autostrada A-1 północ – południe, z węzłem we wsi Natolin oraz dojazdem do drogi nr 72. W okolicy zjazdu z autostrady, na terenie wsi Natolin i Teolin, położona jest kilkuhektarowa strefa przedsiębiorczości gminy. Teren ten przeznaczony jest w planie pod działalność gospodarczą. Ponadto na terenie całej gminy rozwija się budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne, rezydencjonalne i rekreacyjne wraz z towarzysząca działalnością gospodarczą.

Lokalizacja szczególnie korzystna ze względu na walory krajobrazowe i dobre warunki komunikacyjne. Korzystna lokalizacja dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej oraz dla zabudowy gospodarczej i usługowej w wyznaczonych strefach dla tego typu działalności. Centrum gminy stanowi Nowosolna.

Miejscowość Nowosolna ma charakter osiedla mieszkaniowego z usługami i handlem o znaczeniu lokalnym, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi. Obszar ten, dawniej stanowiący samodzielną jednostkę administracyjną, jest obecnie przyłączony do Miasta Łodzi. Nowosolna położona jest przy drodze wojewódzkiej nr 72 stanowiącej wyjazd z Łodzi w kierunku na Rawę Mazowiecką i Warszawę. Na obszarze Nowosolnej rozwija się budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne, rezydencjonalne i rekreacyjne wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą.

Byszewy to niewielka miejscowość o mieszkalnym charakterze położona w pobliżu centralnej części gminy. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzysząca zabudową gospodarczą.

5.3. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie gminy Nowosolna, w miejscowości Byszewy.

Nieruchomość położona jest w pobliżu centralnej części gminy, w odległości około 5 km w kierunku północnym od centrum gminy Nowosolna.

Lokalizacja nieruchomości przeciętnie atrakcyjna. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w otoczeniu terenów o przeważającym typie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz terenów niezabudowanych. W bezpośrednim sąsiedztwie brak sklepów i punktów usługowych. Odległość od centrum Łodzi wynosi około 15 km.

5.4. Sąsiedztwo nieruchomości.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości przeciętnie atrakcyjne. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się:

- od strony północnej przebiega droga gminna o nawierzchni asfaltowej, za drogą znajdują się tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony południowej znajdują się tereny niezabudowane,
- od strony wschodniej znajdują się tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- od strony zachodniej znajdują się tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

5.5. Dojazd, dostępność komunikacyjna.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Byszewy w gminie Nowosolna. Działka znajduje się po południowej stronie drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej przebiegającej przez wieś w kierunku wschód – zachód. Działka posiada bezpośredni dostęp do tej drogi. W odległości około 700 metrów w kierunku wschodnim powyższa droga krzyżuje się z drogą prowadzącą do centrum gminy – rynku w Nowosolnej. Odległość do centrum gminy od przedmiotowej nieruchomości wynosi około 5 km zaś odległość do centrum Łodzi wynosi około 15 km. W bezpośrednim sąsiedztwie brak przystanków komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki komunikacji autobusowej znajdują się w drodze prowadzącej do centrum Nowosolnej w odległości ok. 1 km od przedmiotowej nieruchomości.

5.6. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. W drodze gminnej przebiegającej przy północnej granicy działki przebiega sieć energii elektrycznej, sieć wodociągowa i sieć gazowa.

5.7. Opis działki gruntu.

Przedmiot wyceny obejmuje niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym 98/5 położoną w gminie Nowosolna na terenie obrębu Byszewy. Działka uregulowana jest w księdze wieczystej KW Nr LD1M/00216901/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych

Przedmiotowa działka gruntu posiada powierzchnię wynoszącą 2437 m². Działka w całości stanowi użytek RV i zgodnie z zapisami miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działka posiada kształt zbliżony do regularnego, prostokątnego. Działka posiada środkowe położenie pośród podobnych działek niezabudowanych i zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Wymiary działki wynoszą około 68 metrów długości (w linii północ – południe) przy średniej szerokości działki wynoszącej około 36 metrów (w linii wschód – zachód). Od strony północnej działka przylega do drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej przebiegającej przez wieś. Działka nie jest ogrodzona i nie jest zabudowana.

Wzdłuż północnej granicy działki przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV zaś od strony zachodniej przebiega linia niskiego napięcia. Przy granicy działki znajdują się słupy sieci. Z uwagi na wynikające z przepisów strefy ochronne związane z przebiegiem sieci przedmiotowa nieruchomość posiada przeciętne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

5.8. Sposób użytkowania nieruchomości przez dłużnika.

Przedmiotowa działka gruntu nie jest zabudowana. Działka nie jest ogrodzona. Działka nie jest użytkowana.

6. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

Zgodnie z zapisami powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka położoną jest na terenie jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 9.MN.16.

Zgodnie z §101 planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 9.MN.16 ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu jako zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny o uciążliwości nie wykraczającej poza granice lokalu;

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;

5) dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;

6) dla nowej zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy i nawierzchni utwardzonych łącznie na działce do 50 %,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, budynek parterowy z poddaszem użytkowym, maksymalna wysokość elewacji frontowej i gzymsu lub attyki – 6,0 m, 65

c) kąt pochylenia połaci dachowych 35o - 45o ,

d) dachy dwu- lub czterospadowe z zaleceniem zasady symetrii,

e) pokrycie dachu wykonane w naturalnych kolorach materiałów ceramicznych lub kolory ciemnoczerwone oraz ciemnobrązowe, dopuszcza się stosowania papy,

f) elewacje w naturalnych kolorach materiałów z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych, lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach beżu, brązu, żółci, zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

g) możliwość lokalizacji pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub integralnie z nim związanym oraz wolnostojących jako jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy do 50m2 pod warunkiem tworzenia z budynkiem mieszkalnym całości architektonicznej przy użyciu tych samych materiałów;

7) dla funkcji uzupełniającej obowiązuje maksymalna powierzchnia użytkowa do 40 % powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej;

8) zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że działka ma powierzchnię minimum 900 m 2 i dostęp do drogi publicznej, możliwość podziałów istniejących własności na działki budowlane lub wtórnych podziałów po połączeniu własności pod warunkiem bezpośredniej dostępności do istniejących lub projektowanych ulic pokazanych na rysunku planu, dla nowych działek obowiązują następujące parametry:

a) minimalna powierzchnia działki 1500 m2 ,

b) minimalna szerokość frontu działki 25 m;

9) dla zabudowy zagrodowej możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarczych wolnostojących o wysokości do 7 m;

10) ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, maksymalna wysokość 1,7 m, zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;

11) forma architektoniczna obiektów powinna być dostosowana do tradycji i wartości architektury lokalnej i krajobrazu, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 16;

12) obowiązek zachowania minimum 70 % działki jako powierzchni biologicznie czynnej z zaleceniem, aby 1/3 stanowiła zieleń wysoka;

13) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 206;

14) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MN.30 znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków i obiekty wpisane do ewidencji zabytków, teren objęty jest ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, teren ten znajduje się w postulowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Byszewy", wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii Dyrekcji Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, dodatkowo w terenie znajdują się trzy pomniki przyrody, obowiązuje zakaz zabudowy w promieniu 15 m od pomnika przyrody;

15) w terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.MN.17 znajduje się stanowisko archeologiczne, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

16) przez tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami 9.MN.11, 9.MN.16, 9.MN.18, 9.MN.21, 9.MN.38 przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, obowiązuje zakaz zabudowy w zasięgu pokazanym na rysunku planu;

17) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych bliżej niż 10 m od granicy lasu;

18) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązuje:

a) podłączenie do istniejących systemów infrastruktury technicznej, a w przypadku braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,

b) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 19;

19) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem planu;

20) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9.MN.11, 9.MN.16, 9.MN.17 znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z § 181;

21) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami, a także Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

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.

W celu określenia tej wartości ustalono sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Sposób ten oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając cechy nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawa, na podstawie art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca określa cenę rynkową nieruchomości wycenianej w niniejszym operacie.

Biorąc pod uwagę czynniki wpływające na wartość nieruchomości oraz znajomość cen transakcyjnych i cech nieruchomości podobnych do szacowanej, zastosowano zgodnie z art. 153 ust. 1 podejście porównawcze oraz metodę korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną Nr 1, podejście porównawcze stosuje się do określania wartości rynkowej wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich cechy wpływające na ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki dokonania transakcji i cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikiem korygującym wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 948. §2. Ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego:

§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 wydzielonej części nieruchomości zajętej, 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 nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Niniejsze opracowanie dotyczy nieruchomości gruntowej niezabudowanej, która nie posiada części składowych takich jak budowle i inne urządzenia, przynależności czy pożytki, które wymagałyby dodatkowego oszacowania. W związku z tym należy uznać, że ww. przepis nie ma zastosowania.

8. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny dokonano analizy transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących przedmiotem prawa własności przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową położonych na terenie gminy Nowosolna, a w szczególności na terenie obrębu Byszewy i obrębów sąsiednich. Analizę rynku przeprowadzono na postawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatu Łódzkiego Wschodniego, informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Nowosolna oraz informacji uzyskanych z Łódzkiej Bazy Danych o Rynku Nieruchomości prowadzonej pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Badano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o parametrach zbliżonych do nieruchomości stanowiącej przedmiot opracowania. Skupiono się na analizie transakcji sprzedaży nieruchomości o powierzchniach od 1000 m² do 3000 m².

W pierwszym etapie okres badań dotyczył dwóch lat poprzedzających dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Jednakże ze względu na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomości podobnych odnotowanych na lokalnym rynku nieruchomości w okresie dwóch lat wstecz od daty wyceny, które dałyby możliwość przeprowadzenia rzetelnej analizy tego rynku i dokonania wyceny przedmiotowej działki zdecydowano rozszerzyć badany okres do trzech lat poprzedzających dzień sporządzenia niniejszej wyceny. Do szczegółowych analiz wykorzystano transakcje z okresu od marca 2014 roku do stycznia 2017 roku.

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że ceny płacone za nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową są dość zróżnicowane. Największy wpływ na cenę nieruchomości ma jej lokalizacja i atrybuty działki gruntu tj. kształt, warunki zabudowy i zagospodarowania.

Mniejszy wpływ na cenę nieruchomości ma dostęp do nieruchomości (dojazd) i możliwość uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej. Ponadto na badanym rynku zaobserwowano cenotwórczy wpływ powierzchni działki. Wyższymi cenami charakteryzują się nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchniach wynoszących od 1000 m² do 2000 m². Na analizowanym rynku nieruchomości ceny nieruchomości podobnych wahają się w granicach od około 50 zł/m² do około 100 zł/m² w zależności od indywidualnych atrybutów poszczególnych nieruchomości.

Analiza cen z aktów notarialnych wykazuje, że po okresie silnego wzrostu w latach 2007 – 2008 nastąpiło pogorszenie się globalnej koniunktury gospodarczej i planów inwestycyjnych. Nastąpiły utrudnienia w uzyskaniu kredytów, co z kolei wpłynęło na ograniczenie popytu i spadek cen nieruchomości gruntowych. Obecnie ceny nieruchomości uległy stabilizacji. W badanym okresie ceny nieruchomości są zbliżone, a różnice pomiędzy nimi związane są z indywidualnymi atrybutami danej nieruchomości. Nie występuje wyraźny cenowy trend czasowy.

W latach 2014 – 2017 roku nie jest obserwowany wzrost wartości nieruchomości gruntowych niezabudowanych. W związku z powyższym nie jest konieczne korygowanie danych wykorzystanych w analizach porównawczych o trendy czasowe z uwagi na wzrost cen.

W wyniku przeprowadzonego badania lokalnego rynku nieruchomości wynotowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Zestawienie wybranych transakcji stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Na badanym rynku zaobserwowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych by zastosować podejście porównawcze, w metodzie korygowania ceny średniej. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu. Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji nabywców poszczególnych nieruchomości, informacji uzyskanych w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz informacji własnych na ten temat.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową:

- lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości,
- warunki zagospodarowania nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- dojazd do nieruchomości.
- uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

9. Badanie rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Na podstawie analizy transakcji rynkowych oraz wywiadu terenowego wytypowano transakcje sprzedaży obiektów porównawczych. Zestawienie badanych transakcji w załączniku. Poniżej przedstawiono opis transakcji o cenach skrajnych w badanym zestawieniu transakcji.

Transakcja o cenie minimalnej

Transakcja z 25 listopada 2014 roku.
Nieruchomość położona w gminie Nowosolna, w obrębie Boginia. Prawo własności nieruchomości. Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni 2686 m². Położenie nieruchomości w znacznej odległości od centrum miejscowości. W sąsiedztwie brak obiektów handlowo – usługowych. Utrudniony dostęp do środków komunikacji. W sąsiedztwie niska intensywność zabudowy mieszkaniowej. Warunki zagospodarowania nieruchomości znacznie utrudnione. Dojazd i dostęp do nieruchomości utrudniony. Niepełne uzbrojenie terenu.
Cena transakcyjna: 152 510 zł.
Cena 1 m² powierzchni: 56,78 zł.

Transakcja o cenie maksymalnej
Transakcja z 17 marca 2014 roku.
Nieruchomość położona w gminie Nowosolna, w obrębie Borchówka.
Nieruchomość gruntowa niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni 1202 m². Położenie nieruchomości blisko centrum miejscowości. W pobliżu znajdują się obiekty handlowo – usługowe. Dostęp do środków komunikacji. W sąsiedztwie duża intensywność zabudowy mieszkaniowej. Warunki zagospodarowania działki dobre. Dojazd i dostęp do nieruchomości dobry. Możliwość pełnego uzbrojenia w media.
Cena transakcyjna: 125 000 zł.
Cena 1 m² powierzchni: 103,99 zł.

Cena minimalna: 56,78 zł/m²
Cena maksymalna: 103,99 zł/m²
Cena średnia: 76,63 zł/m²
C min/Csr: 0,74.
C max/Csr: 1,36.

Wytypowano cechy rynkowe, jakie na badanym lokalnym rynku wpływają na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod analizowaną zabudowę mieszkaniową:

Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości
- słabe – położenie w znacznej odległości od centrum miejscowości, w sąsiedztwie brak obiektów handlowo – usługowych, utrudniony dostęp do środków komunikacji, w sąsiedztwie niska intensywność zabudowy mieszkaniowej;
- przeciętne – położenie w umiarkowanej odległości od centrum miejscowości, w sąsiedztwie znajdują się obiekty handlowo – usługowe, przeciętny dostęp do środków komunikacji, w sąsiedztwie przeciętna intensywność zabudowy mieszkaniowej;
- dobre – położenie blisko centrum miejscowości, w pobliżu znajdują się obiekty handlowo – usługowe, dogodny dostęp do środków komunikacji, w sąsiedztwie duża intensywność zabudowy mieszkaniowej.

Warunki zagospodarowania nieruchomości
- słabe – nieruchomość o utrudnionych warunkach zabudowy i zagospodarowania, znaczne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania gruntu;
- przeciętne – nieruchomość o kształcie regularnym, ale o przeciętnych warunkach zabudowy i zagospodarowania, przeciętne ograniczenia w możliwościach zabudowy i zagospodarowania gruntu;
- dobre – nieruchomość o regularnym, typowym kształcie, o dobrych warunkach zabudowy i zagospodarowania, brak ograniczeń w możliwościach zabudowy i zagospodarowania gruntu.

Powierzchnia nieruchomości

- przeciętna – powierzchnia nieruchomości powyżej 2 000 m²;
- dobra – powierzchnia nieruchomości od 1 000 m² do 2 000 m².

Dojazd do nieruchomości

- słaby: położenie przy drodze o nawierzchni gruntowej bądź utrudniony dojazd do działki;
- przeciętny: położenie przy drodze publicznej o nawierzchni utwardzonej, przeciętny dojazd do nieruchomości;
- dobry: położenie przy drodze publicznej o dobrej nawierzchni, zapewniony łatwy dojazd do działki.

Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

- słabe – teren nieruchomości nie jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej;
- przeciętne – teren nieruchomości jest częściowo uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej;
- dobre – teren nieruchomości uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej.

Zanalizowano preferencje nabywców oraz dane uzyskanych z aktów notarialnych odnośnie cen płaconych na lokalnym rynku za analizowane nieruchomości o znanych cechach. Określono wagi cech rynkowych jako udział procentowy w przedziale cenowym.

L.p.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	30%	słabe – przeciętne – dobre 0,222 – 0,315 – 0,408
2.	Warunki zagospodarowania nieruchomości	25%	słabe – przeciętne – dobre 0,185 – 0,263 – 0,340
3.	Powierzchnia nieruchomości	10%	przeciętna – dobra 0,074 – 0,136
4.	Dojazd do nieruchomości	15%	słaby – przeciętny – dobry 0,111 – 0,158 – 0,204
5.	Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną	20%	słabe – przeciętne – dobre 0,148 – 0,210 – 0,272
	Razem	100 %	**0,74 – 1,36**

10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Poniżej określona została wartość prawa własności nieruchomości – niezabudowanej działki gruntu nr 98/5 o powierzchni 2437 m² położonej w miejscowości Byszewy w gminie Nowosolna.

Ocena cech dla przedmiotowej nieruchomości:
Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości: słabe
Warunki zagospodarowania nieruchomości: przeciętne
Powierzchnia nieruchomości: przeciętna
Dojazd do nieruchomości: przeciętny
Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną: przeciętne

Zestawienie wartości współczynników korygujących:

Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości:	0,222
Warunki zagospodarowania nieruchomości:	0,263
Powierzchnia nieruchomości:	0,074
Dojazd do nieruchomości:	0,158
Uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:	0,210
Razem	0,927

Wartość rynkowa 1 m² gruntu = 0,927 × 76,63 zł/m² = 71,04 zł/m²

Wartość rynkowa prawa nieruchomości gruntowej niezabudowanej oznaczonej jako działka nr 98/5 o powierzchni 2437 m² położonej w miejscowości Byszewy w gminie Nowosolna wynosi:

W = 2437 m² × 71,04 zł/m²
W = 173 124 zł

Po zaokrągleniu przyjęto:

W = 173 100 zł
słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące, sto złotych.

11. Uzasadnienie wyniku.

Określona powyżej wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową mieści się w założonym przedziale cenowym oraz uwzględnia szczególne cechy nieruchomości. Określona wartość stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w transakcji wolnorynkowej na rynku lokalnym.

12. Uwagi i zastrzeżenia.

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości przeprowadzonych przez rzeczoznawcę oraz na danych i dokumentach technicznych i prawnych z katastru nieruchomości.
- Zgodnie z art. 158. Ustawy o gospodarce nieruchomościami z niniejszego operatu szacunkowego sporządzono wyciąg, który zostanie przekazany do organu prowadzącego kataster nieruchomości.
- Uprawnionym do posługiwania się niniejszym opracowaniem jest Zleceniodawca.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony, a także za wadliwość lub nieaktualność dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
- Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych informacji dotyczących przedmiotowej nieruchomości.
- Załączone badanie księgi wieczystej nie obejmuje swoją rękojmią działu III i działu IV niniejszej księgi. Podane w operacie ceny i wartości nie zawierają podatku VAT oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za ukryte wady nieruchomości i inne ograniczenia w możliwości posadowienia budynków i budowli, których nie mógł stwierdzić na podstawie udostępnionej mu dokumentacji. Nie wykonywano badań nośności gruntu.
- Nie przeprowadzono na przedmiotowej działce badań geotechnicznych gruntu mających na celu określenie wytrzymałości gruntu i poziomu wód gruntowych.
- Szczegółowe dane dotyczące transakcji nieruchomości przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z art. 175 ust. 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią tajemnicę zawodową i nie mogą być przekazywane osobom nieuprawnionym.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Obliczona powyżej wartość nieruchomości nie zawiera w sobie żadnych obciążeń podatkowych, w tym podatku od towarów i usług (VAT).

- Obliczenia matematyczne zawarte w przedmiotowym operacie szacunkowym są oparte na ogólnych zasadach działań matematycznych, jakie są zaimplementowane m.in. w powszechnie stosowanych kalkulatorach oraz komputerowych arkuszach kalkulacyjnych typu Microsoft Excel. Nieścisłości w obliczeniach matematycznych mogą wynikać z dużej ilości zaokrągleń przy wielokrotnym stosowaniu działań matematycznych iloczynu i ilorazu. Błędy zaokrągleń nie mają wpływu na końcową wartość nieruchomości.
- Obliczona w operacie wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości.
- Zgodnie z art. 948.§2 KPC 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 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 nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Niniejsze opracowanie dotyczy nieruchomości gruntowej niezabudowanej, która nie posiada części składowych takich jak budowle i inne urządzenia, przynależności czy pożytki, które wymagałyby dodatkowego oszacowania. W związku z tym należy uznać, że ww. przepis nie ma zastosowania.

13. Załączniki.

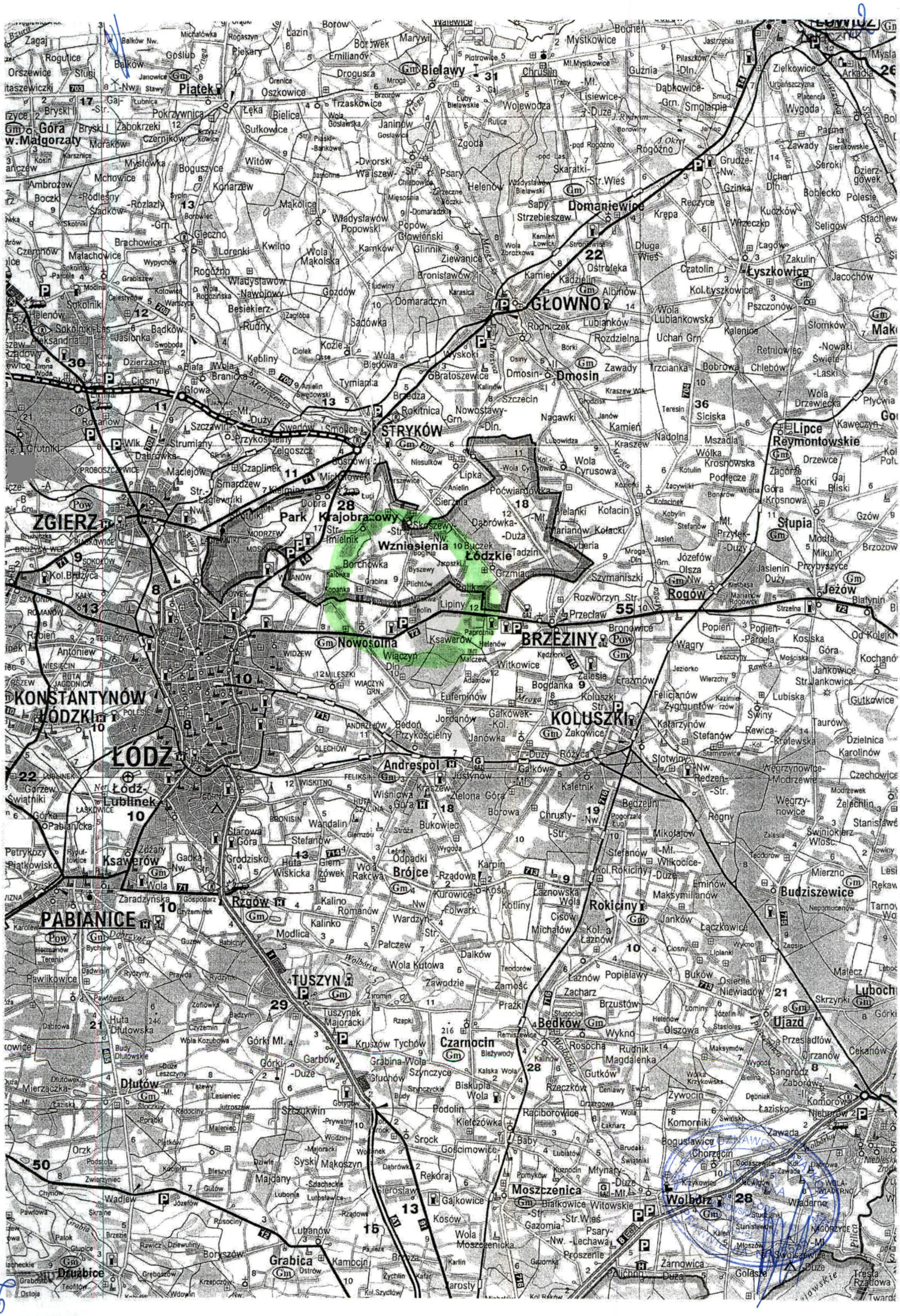
Zał.1. – Dokumentacja fotograficzna.
Zał.2. – Lokalizacja nieruchomości na mapie.
Zał.3. – Odpis księgi wieczystej nieruchomości.
Zał.4. – Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
Zał.5. – Mapa zasadnicza.
Zał.6. – Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.
Zał.7. – Zlecenie sporządzenia opisu i oszacowania nieruchomości.
Zał.8. – Potwierdzenie wysłania zawiadomienia o oględzinach.
Zał.9. – Fragment MPZP dla przedmiotowej nieruchomości.

Łódź, 02 lutego 2017 roku.

Operat sporządziła:

Załącznik 1

Dokumentacja fotograficzna


GŁOWNO
STRYKÓW
ZGIERZ
Park Krajobrazowy
Wzniesienia Łódzkie
BRZEZINY
Nowosolna
KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
ŁÓDŹ
KOLUSZKI
Andrespol
Rzgów
PABIANICE
TUSZYN
Ksawerów
Brójce
Rokiciny
Budziszewice
Domaniewice
Dmosin
Łyszkowice
Lipce Reymontowskie
Słupia
Rogów
Jeżów
Bedków
Ujazd
Czarnocin
Moszczenica
Wolbórz
Dłutów
Grabica
Dzubice
Bielawy
Piątek
Góra w.Małgorzaty
Pokrzywnica
Zgoda
Janinów
Witów
Mokrakow
Myślówka
Boguszyce
Konarzew
Mchowice
Ambrozew
Podlesny
Rozlazły
Grn.
Gieczno
Brachowice
Lorenki
Kwilno
Wola Makolska
Makolice
Władysławów
Popowski
Popów
Głowieński
Karnków
Glinnik
Ziewanice
Bronisławów
Domaradzyn
Sadówka
Rogóźno
Nawojowy
Gozdów
Besiekierz-Rudny
Kębliny
Wola Branicka
Głowa
Cisny
Sokolniki Las
Sokolniki
Grabiszew
Modlin
Kotowiec
Wola Rogozińska
Warszycz
Celestynów
Wypychów
Małachowice
Czernikow
Helenów
Rogóźno
Wola Makolska
Kamień
Kadzielin
Albinów
Ostrołęka
Długa Wieś
Lubiankowska
Rozdzielna
Uchań Grn.
Kalenice
Słomków
Retniowiec
Nowaki
Chlebów
Bobrowa
Trzcianka
Zawady
Zakulin
Jacochów
Pszczonów
Wola Drzewiecka
Płyćwia
Siciska
Nagawki
Janów
Kamień
Nadolna
Mszadla
Wólka
Krosnowska
Podłęcze
Kotulin
Zagóra
Borki
Gaj
Bliski
Góra Krosnowa
Drzewce
Kaweczyn
Pol
Kraszew
Wola Cyrusowa
Lubowidza
Nagodzisk
Kraszew Wlk.
Teresin
Mrogi
Osiny
Borki
Kamień
Wola

Załącznik 3

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl

A A A

Strona główna Elektroniczne Księgi Wieczyste Wyszukiwanie Księgi Wieczystej

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

Numer księgi wieczystej	LD1M/00216901/7
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH ŁÓDŹ
Data zapisania księgi wieczystej	2009-06-25
Data zamknięcia księgi wieczystej	-
Położenie	ŁÓDZKIE, ŁÓDZKI WSCHODNI, NOWOSOLNA, BYSZEWY
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	"TVS GROUP" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA 93-277 ŁÓDŹ UL. BAŁTYCKIEGO 428 M. 65 TEL. 692-276-068 (9015) UPRAWNIENIA NR 5555

Przeglądanie 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 INWESTYCJA! MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.0.1.491 , 19-12-2016

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00216901/7**, STAN Z DNIA 2017-01-24 19:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1, 2

Działki ewidencyjne

p. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**98/5**	1, 2
Obręb ewidencyjny *(nazwa)*	0003 BYSZEWY	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, ŁÓDZKI WSCHODNI, NOWOSOLNA, BYSZEWY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	LD1M / 00137787 / 3, 0,2437 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,2437 HA**	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**MAPA SYTUACYJNA DO CELÓW PRAWNYCH Z PROJEKTEM PODZIAŁU NR 527-694/07**, 2007-06-18, POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ, ŁÓDŹ; 9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00054093/08/001, 2008-09-25 11:49:04, 2009-06-25-15.45.56.880330, NIE, 4-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2008-05-09, WÓJT GMINY NOWOSOLNA, ŁÓDŹ; 10 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00054093/08/001, 2008-09-25 11:49:04, 2009-06-25-15.45.56.880330, NIE, 4-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00216901/7**, STAN Z DNIA 2017-01-24 19:00

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00216901/7**, STAN Z DNIA 2017-01-24 19:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	3
inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**"TVS GROUP" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**, ŁÓDŹ, 10045626300000				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 5123/2008, 2008-09-25, ZOFIA KRÓL, ŁÓDŹ; 4-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00054093/08/001, 2008-09-25 11:49:04, 2009-06-25-15.45.56.880330, NIE, 4-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00216901/7**, STAN Z DNIA 2017-01-24 19:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**14**	38
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ NA RZECZ WIERZYCIELA LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY ZAMKNIĘTY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE W SPRAWIE KM 30678/15 .	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**15**	39
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYCIEL-BENEDYKT ŻEROMIŃSKI W SPRAWIE KM 706/10.	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
38	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 30678/15, 2016-10-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI-WIDZEWA W ŁODZI PIOTR PIETRASIK; 381 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00040784/16/001, 2016-10-18 11:05:45, 2016-10-27-14.19.23.660604, NIE, 377-378 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
39	**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY DŁUGU**, KM 706/10, 2016-11-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI-WIDZEWA W ŁODZI PIOTR PIETRASIK; 390 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00044696/16/001, 2016-11-16 07:58:01, 2016-12-09-10.50.22.421441, NIE, 386-387

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **LD1M/00216901/7**, STAN Z DNIA 2017-01-24 19:01

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI, XVI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - LD1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**1**	4, 21
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA**	
Suma (słownie), waluta	**166000,00** (STO SZEŚĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)* Lp. 1.	1 KREDYT	
Termin zapłaty	2013-08-30	
Inne informacje	UMOWA KREDYTOWA NR 1304/600/152/08/00 Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2008 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)* Lp. 1.	**CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 12257970600000	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**2**	5, 20
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA**	
Suma (słownie), waluta	**45000,00** (CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)* Lp. 1.	1 ODSETKI, KOSZTY BANKU, NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Termin zapłaty	2013-08-30	
Inne informacje	UMOWA KREDYTOWA NR 1304/600/152/08/00 Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2008 R.	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)* Lp. 1.	**CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, KRAKÓW, 12257970600000	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**3**	17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	

Suma (słownie), waluta		**18791,84** (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 84/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1 SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)*	Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403	

Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**4**	18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**6230,00** (SZEŚĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)* Lp. 1.	1 SKŁADKI NA FUNDUSZ UBEZPIECZENIA ZDROWOTNEGO ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)* Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403	

Lp. 5.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**5**	19
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
ıma (słownie), waluta	**1721,00** (JEDEN TYSIĄC SIEDEMSET DWADZIEŚCIA JEDEN) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)* Lp. 1.	1 SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICHYCH ZA OKRES OD 2009-12 DO 2010-06 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I DALSZYMI ROSZCZENIAMI O ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON)* Lp. 1.	**ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI**, WARSZAWA, 00001775600403	

Lp. 6.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	**6**	22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**584,72** (PIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT CZTERY 72/100) **ZŁ**	
	ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD PODATKU	

Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1.	1	DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA 2009/1 WRAZ Z KOSZTAMI UPOMNIEŃ, KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI ORAZ ROSZCZENIAMI O DALSZE NALEŻNOŚCI UBOCZNE	
Wierzyciel hipoteczny Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1.		**NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW**, ŁÓDŹ, 47052048000000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 5123/2008, 2008-09-25, ZOFIA KRÓL, ŁÓDŹ; 4-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00054093/08/002, 2008-09-25 11:49:04, 2009-06-25-15.45.56.880330, NIE, 4-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 5123/2008, 2008-09-25, ZOFIA KRÓL, ŁÓDŹ; 4-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00054093/08/003, 2008-09-25 11:49:04, 2009-06-25-15.45.56.880330, NIE, 4-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
17	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE**, 2100411DZPDZ13/00152, 2013-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI; 144 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00036407/13/001, 2013-08-20 14:34:16, 2013-09-20-08.50.53.051993, NIE, 141-143 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
18	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE**, 2100411DZPDZ13/00152, 2013-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI; 144 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00036407/13/002, 2013-08-20 14:34:16, 2013-09-20-08.50.53.051993, NIE, 141-143 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
19	**DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE**, 2100411DZPDZ13/00152, 2013-06-18, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI; 144 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00036407/13/003, 2013-08-20 14:34:16, 2013-09-20-08.50.53.051993, NIE, 141-143 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
20	**WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ**, 2014-06-11, CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE; 159 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)*

	DZ. KW./LD1M/00036346/14/001, 2014-08-11 14:06:35, 2014-09-15-13.04.33.554268, NIE, 156-158 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
21	**WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ**, 2014-06-11, CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE; 176 *(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00036363/14/001, 2014-08-11 14:20:26, 2014-09-15-13.15.26.129570, NIE, 173-175 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
22	**TYTUŁ WYKONAWCZY**, SM 4/82/11, 2011-01-12, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO ŁÓDŹ-WIDZEW; 206-207 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./LD1M/00055221/14/001, 2014-12-23 10:54:35, 2014-12-30-11.33.36.396966, NIE, 202-204 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

Powrót

Załącznik 4

STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
ul. Sienkiewicza 3
90-954 Łódź

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **łódzki wschodni**
Jednostka ewidencyjna : **100608_2 Nowosolna**
Obręb : **0003 BYSZEWY**

PODGiK. E.421. 43 .2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2017-01-26

Jednostka rejestrowa : **G.376**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SPÓŁKA "TVS GROUP" SP. Z O.O PLAC ZWYCIĘSTWA 2; 90-312 ŁÓDŹ;	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
98/5		BYSZEWY	grunty orne	RV	0.2437	0.2437	LD1M/00216901/7

Id działki: **100608_2.0003.98/5** Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek : 0.2437 ha

Słownie : dwa tysiące czterysta trzydzieści siedem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2017-01-26

Sporządził : Łukasz Zawada

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA RAKULSKA ŁÓDŹ UPRAWNIENIA NR 6555

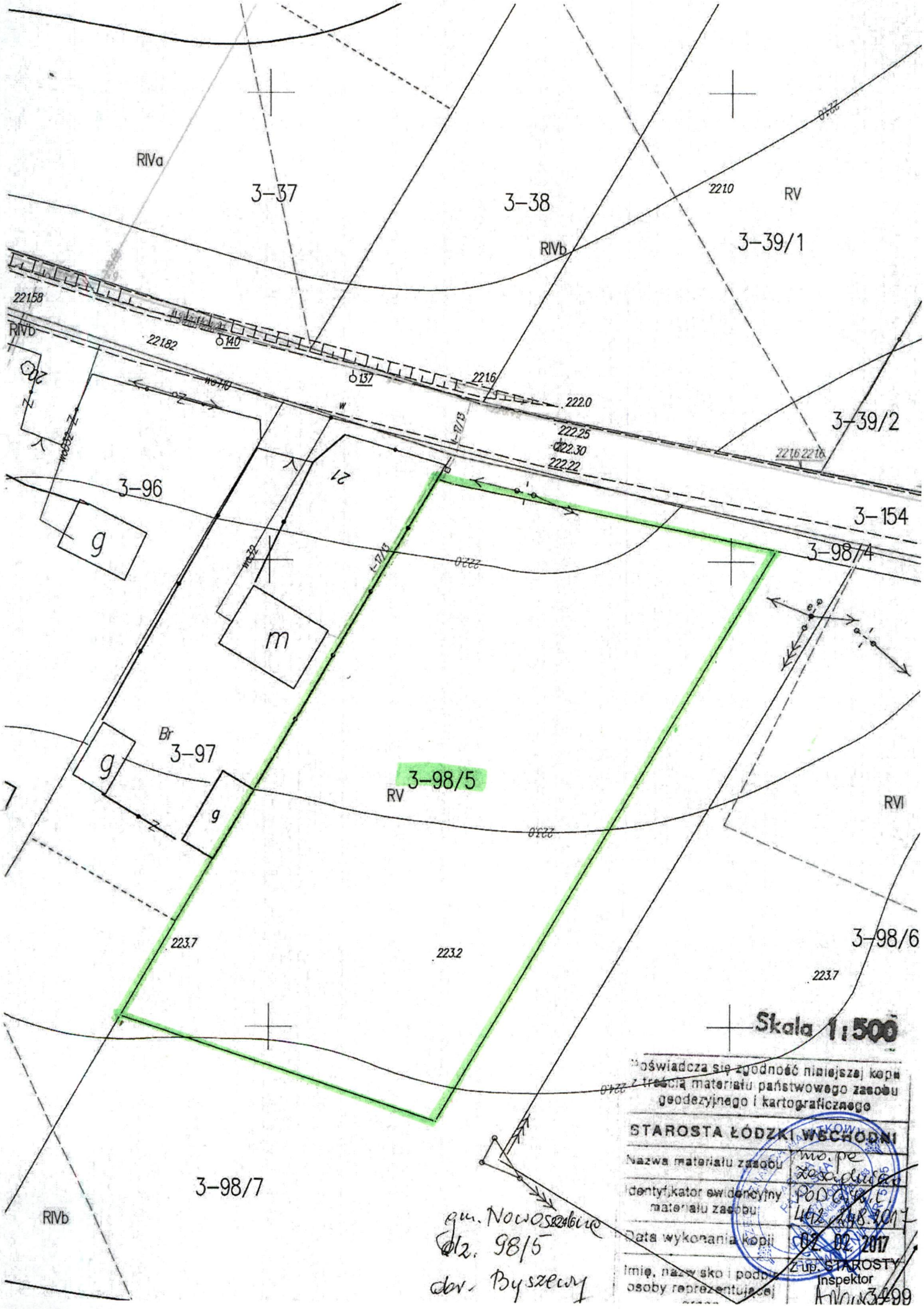
STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI ★ 5 ★

Z up. STAROSTY
inż. Łukasz Zawada
GEODETA

2017-01-26 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Załącznik 5


RIVa
3-37
3-38
RV
3-39/1
RIVb
3-39/2
3-96
3-154
3-98/4
g
m
Br
3-97
g
g
RV
3-98/5
RVI
3-98/6
3-98/7
RIVb
Skala 1:500
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA ŁÓDZKI WSCHODNI
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Data wykonania kopii 02.02.2017
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej
Z up. STAROSTY
inspektor
gm. Nowosolna
dz. 98/5
obr. Byszewy

Typ transakcji: Nieruchomości gruntowe Widok: Nieruchomosci gruntowe niezabudowane

Data	Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Rodzaj	Powierzchni	Cena działek	Cena 1 mkw
2016-10-25	Nowosolna	Borchówka	Borchówka	własność	1 202	100 000	83,19
2016-10-21	Nowosolna	Byszewy	Byszewy	własność	2 330	170 000	72,96
2016-10-18	Nowosolna	Grabina	Lipowa	własność	1 223	80 000	65,41
2016-10-14	Nowosolna	Byszewy	Byszewy	własność	1 691	115 000	68,01
2016-10-12	Nowosolna	Byszewy	Byszewy	własność	1 500	110 000	73,33
2016-06-09	Nowosolna	Byszewy	Byszewy	własność	2 330	140 000	60,09
2015-06-30	Nowosolna	Byszewy	Brak	własność	2 105	140 000	66,51
2015-05-12	Nowosolna	Borchówka	Brak	własność	1 516	151 200	99,74
2015-03-17	Nowosolna	Grabina	B/d	własność	2 030	150 000	73,89
2014-11-25	Nowosolna	Boginia	Brak	własność	2 686	152 510	56,78
2014-11-03	Nowosolna	Boginia	Brak	własność	2 694	193 798	71,94
2014-05-13	Nowosolna	Grabina	Brak	własność	2 228	222 800	100,00
14-05-09	Nowosolna	Byszewy	Brak	własność	1 733	133 441	77,00
2014-03-17	Nowosolna	Borchówka	Brak	własność	1 202	125 000	103,99

Liczba transakcji: 14

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAŁKULSKA UPRAWNIENIA NR 5555

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa - Piotr Pietrasik
Kancelaria Komornicza
Kolumny 155, 93-611 Łódź
NIP 7292327288
www.komorniklodz.net
e-mail: lodzpietrasikpiotr@pietrasikpiotr.pl
kontakt telefoniczny w godzinach 7:00 - 15:00
tel. (42) 638-72-00, (42) 227-04-38, fax. (0-42) 288-40-12
Sygn.akt Km 30678/15
/me/ w odpowiedzi podać: sygn. akt Km 30678/15

Łódź, dnia 2016-12-19 Załącznik ...4

Pakulska Agata
Rzeczoznawca Majątkowy
Dąbrowskiego 42 B m 63
93-277 Łódź

ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU I DOKONANIA OSZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na mocy art. 948 § 1 kpc i § 7 Rozporządzenia Ministra z Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela:
Lindorff I Niestandaryzowany Zamknięty Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny
ul. Księcia Józefa 186
30-243 Kraków
przeciwko dłużnikowi:
TVS Group Sp. z o.o.
pl. Zwycięstwa 2
90-312 Łódź
zlecam Pani dokonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej pod adresem: **Nowosolna przy ul. Byszewy (dz.98/5)** posiadającej założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi KW **LD1M/00216901/7**.

Operat szacunkowy należy sporządzić w terminie 60 dni od daty odbioru niniejszego pisma. Akta sprawy znajdują się do wglądu w kancelarii Komornika. Należność za wykonany opis zostanie zapłacona po wykonaniu zlecenia i przedłożeniu rachunku.

z up. komornika Asesor Zenon Pacho	z up. komornika Asesor Marzena Pawelczyk	z up. komornika Asesor Dominika Polańska-Pasturczak	z up. komornika Asesor Karina Stańczak-Jędrzejewska	z up. komornika Asesor Michał Bednarek

KOMORNIK SĄDOWY przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi
Piotr Pietrasik

Do wiadomości:
Lindorff Szczurowski & Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp. k. Jurewiecz-Kupeć Katarzyna - radca prawny, Kleczkowska 45, 50-227 Wrocław
TVS Group Sp. z o.o. Zwycięstwa 2 , 90-312 Łódź

POUCZENIE:
Zgodnie z art. 92 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.
1. Zwrot wydatków, utraconego zarobku lub dochodu, wynagrodzenia i kosztów podróży przyznaje się na wniosek świadka, biegłego lub tłumacza złożony na piśmie lub ustnie do protokołu rozprawy.
2. Wniosek o przyznanie należności, o których mowa w ust. 1, składa się ustnie do protokołu lub na piśmie, w terminie 3 dni od dnia zakończenia czynności z udziałem osoby uprawnionej do tych należności, a w przypadku osoby, o której mowa w art. 88 *zwrot kosztów osobie towarzyszącej świadkowi*, z udziałem świadka, któremu ona towarzyszyła.
3. Roszczenie o zwrot należności, o których mowa w ust. 1, przedawnia się z upływem lat trzech, licząc od dnia powstania tego roszczenia.
4. Świadek, biegły lub tłumacz powinni być pouczeni o prawie i sposobie zgłoszenia wniosku o zwrot należności oraz o skutkach niezachowania terminu wskazanego w ust. 2.

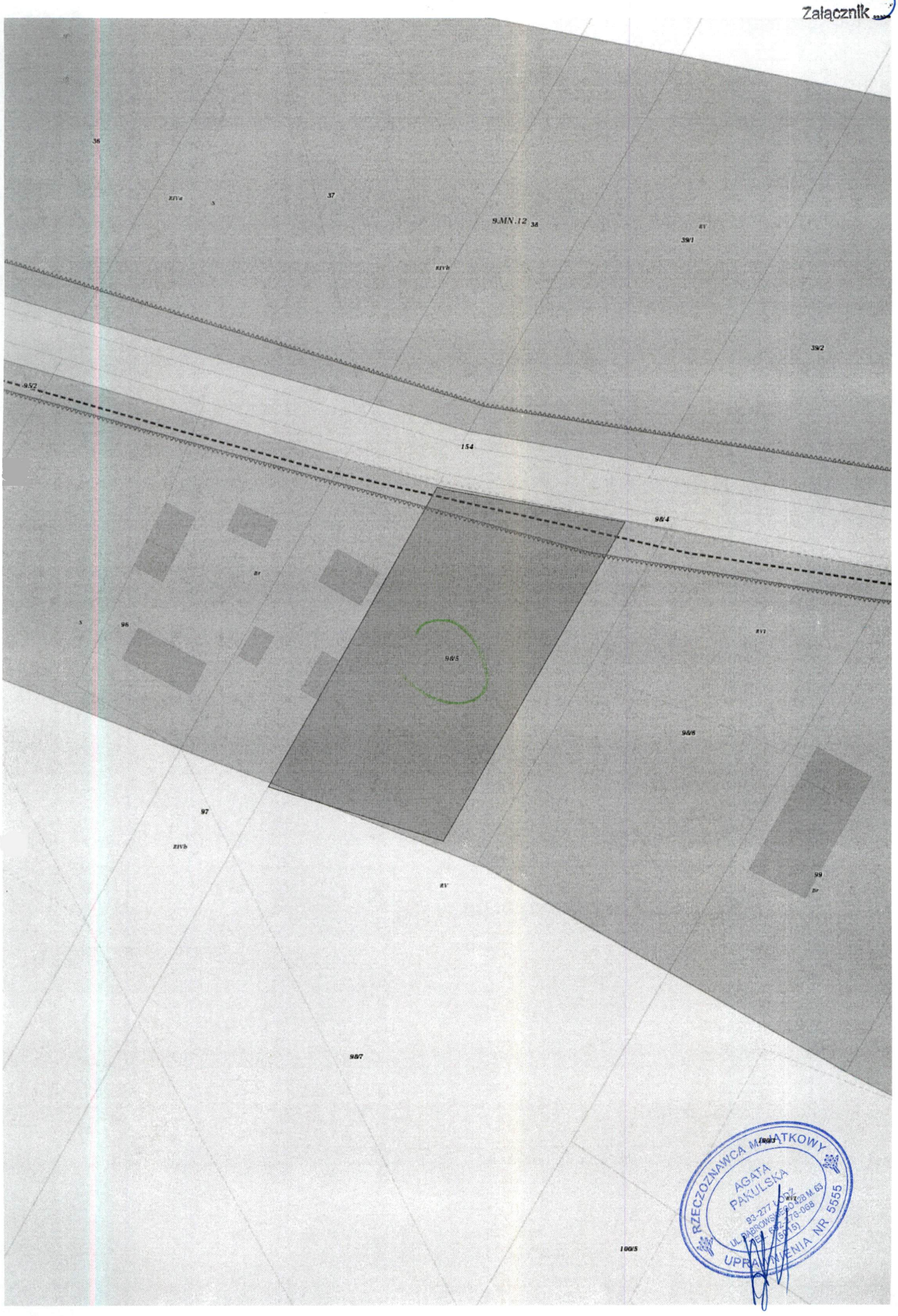
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY AGATA PAKULSKA UPRAWNIENIA NR 5151

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca
Adresat przesyłki/kwoty przekazu
TVS Group Sp. z o.o.
Pl. Zwycięstwa 2
90-312 Łódź
kod pocztowy
miejscowość
przesyłka polecona
przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
paczka pocztowa
kwota przekazu
przesyłka
Numer nadawczy
(00)359007731053085226
ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
Agata Pakulska
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m 63
93-277 Łódź
UPRAWNIENIA NR 5555
823
POLSKA POLECONA 350g A
ŁÓDŹ 28.12.2016
BP
Agata Pakulska
ul. gen. J. Dąbrowskiego 42B m 63
93-277 Łódź
PRIORYTET
R
(00)359007731053085226
TVS Group Sp. z o.o.
pl. Zwycięstwa 2
90-312 Łódź
GRU. 2016
ZWROT
- brak posesji o podanym nr
- adres niedostateczny
- adresat wyprowadził się
- adresat nieznany
- adresat zmarł

Załącznik 8

Datownik placówki oddawczej
Potwierdzam własnoręcznym podpisem odbiór przesyłki / kwoty przekazu
(data i podpis odbiorcy)
Poczta Polska
(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)
PP SA nr 24
KARTA ROZLICZENIOWA DLA PRZESYŁKI LISTOWEJ / PACZKI POCZTOWEJ / PRZESYŁKI POBRANIOWEJ
TYTUŁ NALEŻNEJ OPŁATY
ZWROT 2,22 ZŁ
DOSŁANIE 2 ZŁ
PRZECHOWANIE ZŁ
INNE ZŁ
RAZEM 2,22 ZŁ
TYTUŁ ZWRACANEJ OPŁATY
NIEWYKONANE USŁUGI KOMPLEMENTARNE
ZŁ
ZŁ
RAZEM ZŁ
podpis pracownika
ŁÓDŹ 58
01012017
ŁÓDŹ 1
31120016
EP
ADRESAT
adresata nie zastałem
04. 01. 2017
16177
Wyprodukowano w 2016 roku. Termin trwałości [illegible]

Załącznik 9


36
37
9.MN.12
38
39/1
39/2
95/2
154
98/4
96
98/5
98/6
97
99
98/7
100/5
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
AGATA PAKULSKA
93-277 ŁÓDŹ
UL. DĄBROWSKIEGO 428 M. 63
TEL. 692-276-068
(5015)
UPRAWNIENIA NR 5555