

OPERAT SZACUNKOWY

**Z WYCENY WARTOŚCI RYNKOWEJ 3 NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONYCH W DŁUTOWIE,
W POWIECIE PABIANICKIM, W WOJEWÓDZTWIE ŁÓDZKIM OBJĘTYCH KW
LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9, LD1P/00052660/0**



AUTORKA:

MGR KAROLINA PRAŻUCH

rzecznik majtkowy uprawnienia

MliR w zakresie szacowania nieruchomości nr 5836

- *Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majtkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem ŁSRM.*

– Łódź, dnia 31 sierpnia 2021r. –



1. INFORMACJE PODSTAWOWE.....	4
1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.2. CEL WYCENY.....	4
1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	4
1.4. PODSTAWY WYCENY	4
1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	5
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	7
2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH.....	7
2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej.....	7
☐ Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00038571/5	7
☐ Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00058047/9	8
☐ Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00052660/0	10
2.1.2. Według danych z rejestru gruntów i kartoteki budynków	15
2.1.3. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowych.....	18
2.1.4. Ochrona konserwatorska, ochrona krajobrazu.....	19
2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY.....	19
2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	28
2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU	32
2.5. OPIS NANIESIEŃ BUDOWLANYCH	39
3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	44
3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY	44
3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY	45
3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE POWIATU PABIANICKIEGO.....	48
3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	50

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

<i>ZAŁĄCZNIK 1</i>	Lokalizacja nieruchomości
<i>ZAŁĄCZNIK 2</i>	Badanie hipoteczne księgi wieczystej KW Nr LD1P/00038571/5, KW Nr LD1P/00058047/9, KW Nr LD1P/00052660/0
<i>ZAŁĄCZNIK 3</i>	Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 31.08.2021r.
<i>ZAŁĄCZNIK 4</i>	Fragment mapy ewidencyjnej
<i>ZAŁĄCZNIK 5</i>	Dokumentacja fotograficzna nieruchomości z dnia oględzin
<i>ZAŁĄCZNIK 6</i>	Obliczenie wartości rynkowej prawa własności gruntów w granicach nieruchomości, w tym: A) grunty o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną B) grunty o przeznaczeniu pod tereny aktywne przyrodniczo oraz C) oszacowanie wartości rynkowej zabudowanej działki nr 77/6.

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są **3 nieruchomości** położone w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim oznaczone jako:

- Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona jako 2 działki ewidencyjne **nr 77/2** położona w obrębie 6 Dłutów Poduchowny o pow. 25 234m² oraz działka **nr 794** położona w obrębie 7 Drzewociny o pow. 9 800m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00038571/5**;
- Nieruchomość gruntowa oznaczona jako zabudowana działka ewidencyjna **nr 77/3** o pow. 25 132m² położona w obrębie 6 Dłutów Poduchowny. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00058047/9**;
- Nieruchomość gruntowa oznaczona jako niezabudowana działka ewidencyjna **nr 137** o pow. 9 700m² położona w obrębie 1 Budy Dłutowskie. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW Nr **LD1P/00052660/0**.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności wyżej opisanych nieruchomości gruntowych według stanu i cen na dzień wyceny.

1.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest **określenie wartości rynkowej nieruchomości** opisanych w p. 1.1. dla potrzeb procedury upadłościowej.

1.3. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|---|--------------------|
| a) data sporządzenia operatu: | 31 sierpnia 2021r. |
| b) data, na którą określono wartość nieruchomości | 31 sierpnia 2021r. |
| c) data oględzin: | 29 lipca 2021r. |
| d) data, na którą określono stan nieruchomości: | 31 sierpnia 2021r. |

1.4. PODSTAWY WYCENY

➤ Podstawy prawne i metodyczne wyceny

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 11).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 26.03.2021r. poz. 555)

4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące według stanu na datę wyceny, w tym: Nota interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, Nota interpretacyjna „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”, KSWP „Wartość rynkowa” (zalecany do stosowania od dnia 01.10.2017r.).

➤ **Podstawa formalna wyceny**

- Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 20.07.2021r. na rzecz VALUE Expert Karolina Prażuch z siedzibą przy ul. Glinianej 29/31 lok. 15 w Łodzi, NIP: 7251828912. Zleceniodawcą jest Tomasz Michlewski.

1.5. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Badanie księgi wieczystej nieruchomości gruntowych KW Nr LD1P/00038571/5, LD1P/000058047/9, LD1P/00052660/0 według stanu na dzień wyceny (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej, badanie hipoteczne stanowi *Załącznik Nr 2*);
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 21 czerwca 2018r. wraz z badaniem aktualności zapisów ewidencyjnych na dzień wyceny w Starostwie Powiatowym, wypisy z dnia 31.08.2021r. (*Załącznik nr 3*);
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 21 czerwca 2018 r. wraz z badaniem aktualności zapisów ewidencyjnych na dzień wyceny w Starostwie Powiatowym, wypisy z dnia 31.08.2021r. (*Załącznik nr 3*);
- Fragment mapy ewidencyjnej (odpowiednio *Załącznik 4*) oraz mapy zasadniczej;
- Umowa darowizny nr Rep. A 2693/1994 z dnia 24.08.1994r.
- Mapa z projektem podziału nieruchomości cz. KW LD1P/00038571/5 (dz. 77/2) i KW LD1P/00058047/9 (dz. 77/3);
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 25.06.2018r. wydany przez Urząd Gminy Dłutów;
- Fragment decyzji nr 683/2014 z dnia 26.08.2014r. o pozwolenie na budowę;
- Decyzja nr RF-WP.3123.40018.2018.LZP.1 z dnia 1.02.2018r. w sprawie ustalenia wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego na rok 2018 wydana przez Wójta Gminy Dłutów, Uchwała Nr XVII/137/20 z dnia 03.12.2020r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódz. 2020.6800, ogłoszony: 08.12.2020);
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29 lipca 2021r. – dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny stanowi *Załącznik Nr 5*;

- Inne informacje nt. przedmiotowych nieruchomości otrzymane od Zleceniodawcy, w tym dokumentacja techniczna;
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu pabianickiego; oględziny nieruchomości podobnych; monitoring cen transakcyjnych nieruchomości, badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym, baza danych o transakcjach „WALOR” (autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości działającego pod patronatem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych);
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów* przyjęty Uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30.05.2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Dłutów (opublikowana w Dz.Urz. Województwa Łódzkiego Nr 231, poz. 1772);
- Uchwała Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny;
- System Informacji Przestrzennej Gminy Dłutów dostępny w serwisie internetowym <https://dlutow.e-mapa.net/>;
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie gminy Dłutów i powiatu pabianickiego; analiza treści wybranych aktów notarialnych oraz oględziny nieruchomości podobnych;
- Informacje nt. przedmiotu wyceny otrzymane od Zleceniodawcy;
- Źródła własne o sprzedaży i cenach transakcyjnych nieruchomości.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY I TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

2.1.1. Według zapisów księgi wieczystej

W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości gruntowych zbadano aktualne treści ksiąg wieczystych KW Nr LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9, LD1P/00052660/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Badania dokonano na podstawie treści księgi wieczystej zamieszczonej na portalu internetowym Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych prowadzonym www.ekw.ms.gov.pl. Protokół z badania hipotecznego stanowi Załącznik Nr 2 do operatu.

▪ Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00038571/5

Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni **3,5034ha**, obejmująca dwie działki o numerach:

- 77/2 położoną w miejscowości Borkowice, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim,
- 794 położoną w miejscowości Drzewociny, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim,

wpisana jest do Księgi wieczystej nr **LD1P/00038571/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych (Załącznik Nr 2).

Zgodnie z zapisami **działu II** przedmiotowa nieruchomość stanowi własność **małż. Jerzego Pawła Michlewskiego i Elżbiety Michlewskiej** na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r.

W **dziale III** znajdują się dwa wpisy:

- ograniczone prawo rzeczowe - służebność osobista polegająca na prawie bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania w dwóch izbach opisanego budynku mieszkalnego na rzecz Kazimierzy Michlewskiej;
- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Tomasza Michlewskiego w miejsce Jerzego Michlewskiego. Podstawę ostrzeżenia stanowi akt poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19;
- inne wpisy o treści:

Numer wpisu	3
-------------	---

Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA COTTON-TEX SP. Z O.O. W ŁODZI DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA SOLVENTOIR SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 54/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 3.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA MAR&WIS SP Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 4.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 73/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 5.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA SYNDYK MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP.Z.O.O.W UPADŁOŚCI DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 84/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA

Dodatkowo, w dziale III widnieje wzmianka o treści:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 224445 / 20 - 2020-12-10, 10:03:49

Dział IV ww. księgi wieczystej nie zawiera wpisów.

▪ **Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00058047/9**

Nieruchomość gruntowa o powierzchni **2,5132ha**, obejmująca działkę numer 77/3 położoną w miejscowości Borkowice, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim wpisana jest do Księgi wieczystej nr **LD1P/00058047/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych (ZAŁĄCZNIK NR 2). Numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: LD1P / 00038571 / 5.

Zgodnie z zapisami **działu II** przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Jerzego Pawła Michlewskiego i Elżbiety Michlewskiej na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy Darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r.

W **dziale III** znajdują się dwa wpisy:

- roszczenie o zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu na rzecz KAR-TEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Ksawerów. Podstawę stanowi umowa przedwstępna przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, 2788/2015, 2015-12-14,
- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Tomasza Michlewskiego w miejsce Jerzego Michlewskiego. Podstawę ostrzeżenia stanowi akt poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19
- inne wpisy o treści:

Numer wpisu		3
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Treść wpisu		WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTA Z WNIOSKU WIERZycIELA - COTTON TEX SP. Z O.O. W ŁODZI W SPRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SOLVENTOIR SP. Z O.O. DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 54/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA MAR&WIS SP Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWEJ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 22/20 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 3.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO SYNDYK MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI W KSAWEROWIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 84/20 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA

	Lp. 4.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZ- CIELA - ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 73/20 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONO- WYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
--	--------	--

W **dziale IV** ww. księgi wieczystej wpisana została hipoteka umowna w kwocie 500 000 zł na rzecz KAR-TEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ksawerowie tytułem spłaty kredytu kupieckiego, odsetek ustawowych oraz dotychczasowych wymagalnych należności pieniężnych, umowa kupiecka z dnia 09-04-2015 r.

▪ **Nieruchomość objęta KW Nr LD1P/00052660/0**

Nieruchomość gruntowa o powierzchni **0,9700ha**, obejmująca działkę o numerze 137 położoną w miejscowości Budy Dłutowskie, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim wpisana jest do Księgi wieczystej nr **LD1P/00052660/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych (**ZAŁĄCZNIK NR 2**). Sposób korzystania: R – grunty orne. Numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę: LD1P / 00038571 / 5.

Zgodnie z zapisami **działu II** przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność z udziałami po ½ na rzecz **Tomasza Piotr Michlewskiego i Elżbiety Michlewskiej** na podstawie odpowiednio umowy darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r. oraz aktu poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19.

W **dziale III** znajdują się następujące wpisy:

Lp. 1.	---	
Numer wpisu		1
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNIENIU PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO W MIEJSCE JERZEGO MICHLEWSKIEGO
Lp. 2.	---	
Numer wpisu		2
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELA - CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. DEPARTAMENT EGZEKUCJI KOMORNICZEJ WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 35/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁU 1/2 NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ)
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZCIELA - MAR&WIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA W ŁASKU W SPRAWIE GKM 22/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY

		SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁÓW PO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO
Lp. 3.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - COTTON-TEX SP. Z O.O. W SPRAWIE GKM 22/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA
Lp. 4.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 73/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO
Lp. 5.		WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI W SPRAWIE GKM 84/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO
Lp. 3.	---	
Numer wpisu		3
Rodzaj wpisu		INNY WPIS
Treść wpisu		W STOSUNKU DO UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH MARCIN JANISZEWSKI PROWADZI POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KMS 146/18 NA WNIOSEK WIERZYCIELA SKARBU PAŃSTWA - SĄDU OKRĘGOWEGO W ŁODZI
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 1 - 1/2 CZĘŚCI

Dodatkowo, w dziale III widnieją następujące wzmianki:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1.	REP.C. / KOMO / 99720 / 21 - 2021-07-05, 16:47:28	
1. 1	DZ. KW. / LD1P / 5690 / 21 / 1 - 2021-07-06, 07:58:52 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
2.	REP.C. / KOMO / 99717 / 21 - 2021-07-05, 16:43:04	
2. 1	DZ. KW. / LD1P / 5688 / 21 / 1 - 2021-07-06, 07:54:27 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
3.	DZ. KW. / LD1P / 2075 / 21 / 1 - 2021-06-21, 14:07:23 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	

Dział IV ww. księgi wieczystej zawiera wpisy dotyczące 10 hipotek:

Lp. 1.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)		1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta		137371,50 (STO TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEM-DZIESIĄT JEDEN 50/100) Zł
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE

Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	SPŁATA KAPITAŁU, ODSETEK ZMIENNYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI OD POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR 780031931228590 Z DNIA 25-08-2010R
Termin zapłaty		2026-10-10	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 367297263	
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		2469,80 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 80/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ZA MIESIĄC 01/2016 I ZA OKRES OD 02/2016 DO 07/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		21536,10 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 10/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 07/2013 DO 08/2013, OD 03/2014 DO 05/2014, OD 08/2014 DO 04/2015, OD 02/2016 DO 04/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159	
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		20572,20 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘCSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA 20/100) Zł	

Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1
		ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRESY : 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 05/2015, 09/2015-12/2015 UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRESY : 05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRESY OD 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159
Lp. 5.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	2358,17 (DWA TYSIĄCE TRZYSTA PIĘCDZIESIĄT OSIEM 17/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1
		ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2016-09 DO 2017-02 WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159
Lp. 6.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	460,43 (CZTERYSTA SZEŚCDZIESIĄT 43/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1
		ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 2016-08 WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 00001775600159
Lp. 7.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	51971,55 (PIĘCDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDMDZIESIĄT JEDEN 55/100) Zł	

Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	2
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA MIESIĄCE : KWIECIEŃ, MAJ, CZERWIEC, LIPIEC, SIERPIEŃ 2017 WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, ADMINISTRACYJNE TYTUŁY WYKONAWCZE
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PABIANICACH, PABIANICE
Lp. 8.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	8	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	580,41 (PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT 41/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 06-2018R. OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 9.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	9	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	4626,81 (CZTERY TYSIĄCE SZEŚĆSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 81/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2017-10 DO 2018-05 OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159
Lp. 10.	---	
Numer hipoteki (roszczenia)	10	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	2843,55 (DWA TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY 55/100) Zł	
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny</i>)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD MAJA DO WRZEŚNIA 2020 ROKU, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ

		GŁÓWNA I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159

Ponadto, w dziale IV widnieje wzmianka o treści:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / LD1P / 6258 / 21 / 1 - 2021-07-26, 14:11:50 - WPIS HIPOTEKI

2.1.2. Według danych z rejestru gruntów i kartoteki budynków

Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 31.08.2021r. (ZAŁĄCZNIK 3) wskazuje, że:

- działka nr 137** o pow. 0,9700ha położona jest w obrębie 0001 Budy Dłutowskie, w jednostce ewidencyjnej Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działka oznaczona jest jako:

- RIVa – grunty orne o pow. 0,11ha,
- RIVb – grunty orne o pow. 0,67ha,
- RV – grunty orne o pow. 0,09ha,
- RVI – grunty orne o pow. 0,10ha.

Nr KW LD1P/00052660/0. Identyfikator działki: 100803_2.0001.AR_1.137. Jednostka rejestrowa: G.2.

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
137	1		grunty orne	RIVa	0.11	0.97	LD1P/00052660/0
			grunty orne	RIVb	0.67		
			grunty orne	RV	0.09		
			grunty orne	RVI	0.10		
Id działki: 100803_2.0001.AR_1.137			Wartość gruntów				
Razem powierzchnia działek			0.97 ha				

- działka nr 794** o pow. 0,9800ha położona jest w obrębie 0007Drzewociny, w jednostce ewidencyjnej Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działka oznaczona jest jako:

- N – nieużytki o pow. 0,20ha
- PsV – pastwiska trwałe o pow. 0,64ha,
- PsVI – pastwiska trwałe o pow. 0,14ha

Identyfikator działki: 100803_2.0007.AR_1.794. Jednostka rejestrowa: G.2. Nr KW: LD1P/00038571/5.

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
794	1		nieużytki	N	0.20	0.98	APD 1397/16
			pastwiska trwałe	PsV	0.64		KW 26167
			pastwiska trwałe	PsVI	0.14		
Id działki: 100803_2.0007.AR_1.794				Wartość gruntów:			

Razem powierzchnia działek :

0.98 ha

Słownie : dziewięćdziesiąt osiem ar

3) **Działki nr 77/8, 77/14 – 77/17** objęte KW LD1P/00058047/9:

Jednostka rejestrowa : G.389

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1.77/8		grunty orne	RV	0.1448	0.2036
		grunty orne	RVI	0.0588	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/8					
1.77/14		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/14					
1.77/15		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/15					
1.77/16		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/16					
1.77/17		inne tereny zabudowane	Bi	0.0004	1.8995
		pastwiska trwałe	PsIV	0.2808	
		grunty orne	RIVb	0.2733	
		grunty orne	RV	0.9883	
		grunty orne	RVI	0.3567	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/17					

4) **Działki nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/10 – 77/13** objęte KW LD1P/00038571/5:

Jednostka rejestrowa : G.2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1.77/5		grunty orne	RV	0.0512	0.6648
		grunty orne	RVI	0.6136	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/5					
1.77/6		inne tereny zabudowane	Bi	0.1258	0.4559
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2159	
		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.1142	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/6					
1.77/7		grunty orne	RV	0.1403	0.2027
		grunty orne	RVI	0.0624	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/7					
1.77/10		grunty orne	RV	0.1377	0.1377
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/10					
1.77/11		grunty orne	RV	0.1377	0.1377
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/11					
1.77/12		grunty orne	RV	0.1378	0.1378
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/12					
1.77/13		grunty orne	RV	0.4849	0.7868
		grunty orne	RVI	0.3019	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/13					

Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 31.08.2021r. (*Załącznik 3B*) istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w granicach działki nr 77/6 oraz jeden z budynków magazynowych nr 77/2.11_BUD znajduje się fragmentarycznie także w granicach działki nr 77/17

usytuowanej w obrębie 0006 Dłutów Poduchowny w jednostce ewidencyjnej Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim tj.:

- nr 1.77/2;1 – jednokondygnacyjny niepodpiwniczony budynek mieszkalny wzniesiony/rozbudowany w 1970r. o pow. zabudowy 144m², o konstrukcji murowanej,
- nr 1.77/2;2 – jednokondygnacyjny budynek mieszkalny niepodpiwniczony wzniesiony/rozbudowany w 1990r. o pow. zabudowy 79m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;3 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2000r. o pow. zabudowy 178m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;4 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2000r. o pow. zabudowy 94m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;5 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 273m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;6 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 88m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;7 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1970r. o pow. zabudowy 264m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;8 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1996r. o pow. zabudowy 123m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;9 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1980r. o pow. zabudowy 113m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;10 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji pozostałe budynki niemieszkalne, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 1980r. o pow. zabudowy 13m², o konstrukcji murowanej.
- nr 1.77/2;11 – jednokondygnacyjny budynek o funkcji zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, magazyn, niepodpiwniczony, wzniesiony/rozbudowany w 2015r. o pow. zabudowy 213m² i pow. użytkowej na podst. projektu 200,50m², o konstrukcji murowanej. Budynek znajduje się na dwóch działkach: 77/6 i 77/17.

Łączna powierzchnia zabudowy ww. 11 budynków wynosi 1 582m², co przekłada się na wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie I=6%.

2.1.3. Wnioski z analizy dokumentów prawnych nieruchomości gruntowych

Nieruchomości gruntowe stanowiąca przedmiot wyceny mają urządzone księgi wieczyste. Zidentyfikowane jednakże rozbieżności w zakresie oznaczenia nieruchomości, z uwagi na fakt, że w zapisach KW LD1P/00038571/5 i LD1P/00058047/9 nie ujawniono podziału

ewidencyjnego działek nr 77/2 (na działki nr 77/5-77/7, 77/10 – 77/13) i 77/3 (na działki nr 77/8, 77/14 – 77/17).

Pozostałe zapisy w ewidencji gruntów, w zakresie lokalizacji oraz właściciela nieruchomości są zgodne z księgą wieczystą.

Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne.

Nie badano zbioru dokumentów do księgi wieczystej KW Nr LD1P/00038571/5, LD1P/00058047/9 i LD1P/00052660/0.

2.1.4. Ochrona konserwatorska, ochrona krajobrazu

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków, na terenie przedmiotowych nieruchomości brak jest obiektów objętych ochroną konserwatorską w postaci wpisu do rejestru zabytków bądź gminnej ewidencji zabytków. Teren nie jest objęty ochroną archeologiczną.

Analiza wykazała, że na terenie przedmiotowych nieruchomości nie zostały ustanowione żadne z form ochrony przyrody z wymienionych a art. 44 ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody, tj. użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy też pomnik przyrody. Brak jest wniosków w zakresie ustanowienia przez Radę Gminy form ochrony przyrody na tym terenie. Ponadto, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa nie posiada informacji na temat naniesień roślinnych znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości.

2.2. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE TERENU, NA KTÓRYM POŁOŻONY JEST PRZEDMIOT WYCENY

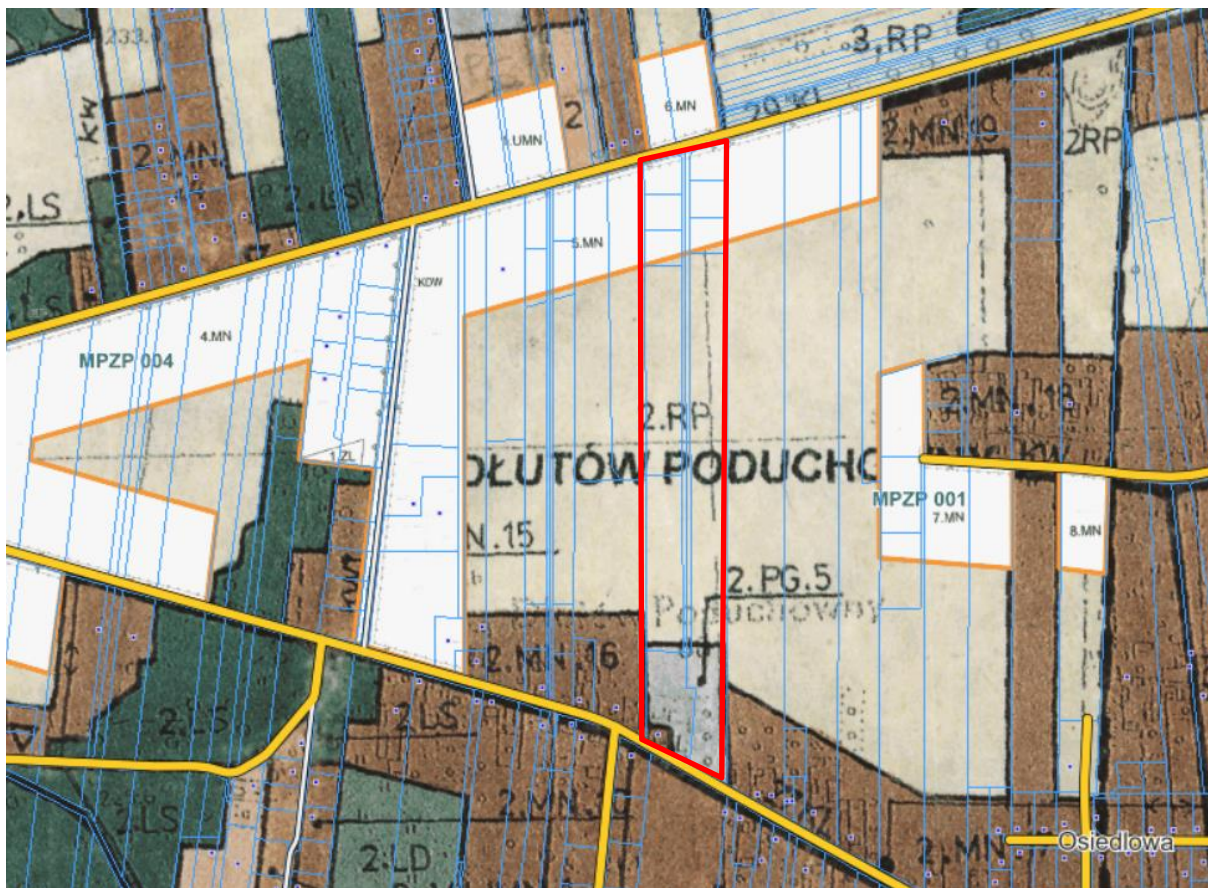
Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Według stanu na datę wyceny, na terenie, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość **obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów** przyjęty Uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30.05.2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Dłutów (opublikowana w Dz.Urz. Województwa Łódzkiego Nr 231, poz. 1772) oraz Uchwałą Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017 r. w

sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny.

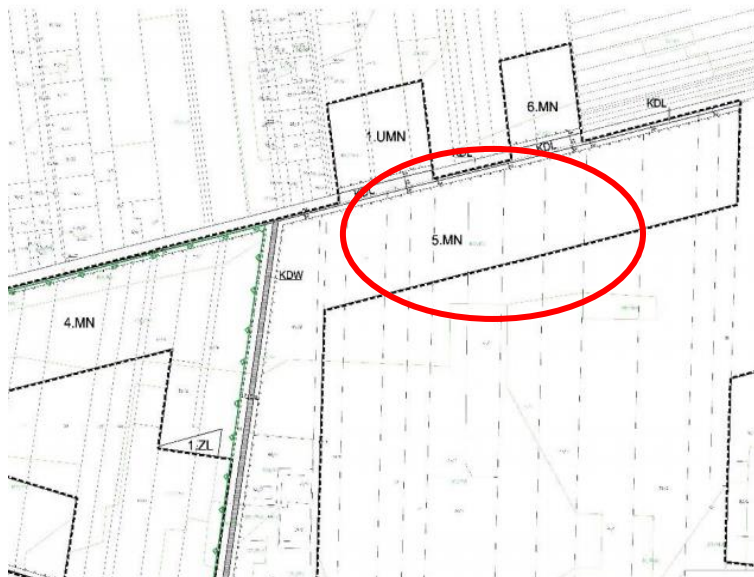
Zgodnie z treścią wyżej wymienionych planów miejscowych przedmiotowe nieruchomości objęte LD1P/00038571/5 i LD1P/00058047/9 położone są na terenie zróżnicowanych jednostek planistycznych, co ilustruje mapa nr 1 poniżej.

Rys. nr 1 **Fragment załącznika graficznego obowiązujących planów miejscowych z zaznaczeniem lokalizacji przedmiotu wyceny**



Źródło: Uchwała Nr XVII/88/04 z dnia 22.06.2004r. Rady Gminy Dłutów (za zmianę – Uchwała Nr XXXI/210/14 z dn. 25.03.2014 r.) oraz Uchwała Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny

Rys. nr 1a Fragment planszy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dłutów z zaznaczeniem działek 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/15 i 77/16, 77/7 i 77/8 wraz ze zmianą - Uchwała Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017 r.



Uchwała Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dłutów Poduchowny dotyczy działek ewidencyjnych nr 77/10, 77/11, 77/12, 77/14, 77/15 i 77/16 oraz północnej części działek nr 77/7 i 77/8. W zapisach ww. planu jednostka oznaczona symbolem **5.MN** opisana jest szczegółowo jako:

Dla terenów oznaczonych symbolami od 1.MN do 8.MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, garażowej, gospodarczej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,1,

- maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość: - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m, - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy: - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu ustaleń Rozdziału 4 uchwały oraz parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej 20 m, za wyjątkiem działek wokół placu manewrowego,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m² ;

5) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i garażowych dla nowych inwestycji, ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;

6) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg z możliwością realizacji dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń § 10 uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XVII/88/04 Rady Gminy Dłutów z dnia 22 czerwca 2004 roku z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXXV/176/06 Rady Gminy Dłutów z dnia 30.05.2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Dłutów (opublikowana w Dz.Urz. Województwa Łódzkiego Nr 231, poz. 1772) obowiązuje w odniesieniu do działek nr 77/5, 77/13, cz. działek nr 77/7 i 77/8, dz. 77/17, 77/6.

- 1) **działka nr 77/6** położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (symbol planu 2.MN.16 – ok. 12% pow. działki), na terenach działalności gospodarczej (symbol planu 2.PG.5);
- 2) **działka nr 77/5** położona jest w niewielkim fragmencie na terenach działalności gospodarczej (symbol planu 2.PG.5) oraz na terenach upraw rolnych (symbol planu 2.RP);
- 3) **działka nr 77/13** położona jest na terenach upraw rolnych (symbol planu 2.RP);
- 4) **działka nr 77/17** położona jest na terenach działalności gospodarczej (symbol planu 2.PG.5 – ok. 23% pow. działki) oraz na terenach upraw rolnych (symbol planu 2.RP);
- 5) **działki nr 77/7 i 77/8** położone są w niewielkim fragmencie na terenach działalności gospodarczej (symbol planu 2.PG.5) oraz na terenach upraw rolnych (symbol planu 2.RP). Północna część ww. działek nr 77/7 i 77/8 objęta jest Uchwałą Nr XXIV/148/17 Rady Gminy Dłutów z dnia 14 czerwca 2017r.

W zapisach ww. planu jednostki oznaczone symbolami 2.MN.16, 2.PG.5 i 2.RP opisane są następująco:

symbol planu 2.MN.16

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o zagospodarowaniu już zainwestowanym oraz stwarzających możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy, jak również zagospodarowanie terenów nowowyznaczonych.

Warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy, modernizacji, odtworzenia i uzupełnienia,*
- 2) gabaryty i charakter architektoniczny rozbudowywanych, przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do istniejącego zainwestowania znajdującego się w sąsiedztwie. Forma użytkowania budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,*
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,*
- 4) możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących,*
- 5) wyklucza się prowadzenie działalności usługowej powodującej uciążliwość,*
- 6) utrzymanie oraz budowa dróg wewnętrznych,*
- 7) utrzymanie i wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wg ustaleń określonych w Rozdziale VII niniejszej uchwały,*
- 8) powierzchnia terenu przyrodniczo-czynna minimum 40% powierzchni działki, dla działki leśnej przeznaczonej na MN-70%,*
- 9) dla nowej zabudowy w ramach terenów zainwestowanych:*
 - a) obowiązek nawiązania linią zabudowy, wysokością i charakterem architektonicznym do bezpośredniego sąsiedztwa, do 3 kondygnacji nadziemnych,*
 - b) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, o jednolitej lub podobnej kolorystyce,*
 - c) ogrodzenia – siatka, kraty metalowe i elementy drewniane,*
 - d) wyklucza się ogrodzenia z elementów betonowych w części frontowej działek,*
 - e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące, o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej nawiązujące architektonicznie do budynku mieszkalnego,*
 - f) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki, zaleca się aby sąsiadujące ze sobą obiekty przylegały wspólną ścianą,*
- 10) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg 03KL, 26KL, 27KL, 28KL, 29KL za pośrednictwem dróg wewnętrznych*

11) plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o nieprzekraczalnej wysokości 60cm bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych w części frontowej działki na terenach budownictwa mieszkaniowego.

symbol planu 2.PG.5

Warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, modernizacji w ramach istniejącej działki,
- 2) możliwość realizacji nowych obiektów charakterem i gabarytami w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej i obiektu podstawowego,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykroczyć poza granice działki,
- 5) obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi 27KL

symbol planu 2.RP

Dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne, oznaczonych na rysunku planu

symbolem RP w jednostkach strukturalnych 1. Dłutów, 2. Dłutów Poduchowny, 3. Budy Dłutowski, 4. Huta Dłutowska, 5. Dąbrowa, 6. Ślądkowice, 7. Mierzączka Duża, 8. Drzewociny, 9. Łaziska, 10. Orzk, 11. Świerczyna, 12. Stoczki - Porąbki, 13. Piętków, 14. Redociny, 15. Lesieniec, 16. Tążewy, 17. Leszczyny Duże, 18. Leszczyny Małe, 19. Czyżemina ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących terenów upraw rolnych z zakazem budowy obiektów nie służących obsłudze gospodarki rolnej, z prawem do wydzielania siedlisk w nowo wydzielonych gospodarstwach rolnych posiadających tytuł prawny do terenu,
- 2) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na terenach rolnych bezpośrednio przylegających do obszarów leśnych we wsiach: Ślądkowice, Mierzączka Duża, Drzewociny, Dąbrowa,
- 3) utrzymanie, rozbudowę, wymianę oraz modernizację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej w ramach istniejącego siedliska uzasadnione potrzebami gospodarstwa rolnego,
- 4) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,
- 5) zapewnienie dojazdu do pól,
- 6) możliwość przeznaczenia gruntów gleb klasy bonitacji VI i V do zalesienia także na terenach nie wyznaczonych na rysunku planu,
- 7) ochronę istniejących cieków wodnych,
- 8) ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych poprzez:
 - a) pozostawienie w miarę możliwości zdrenowanych gruntów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu,
 - b) zachowanie w istniejącym stanie rowów melioracyjnych w terenach rolniczych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych

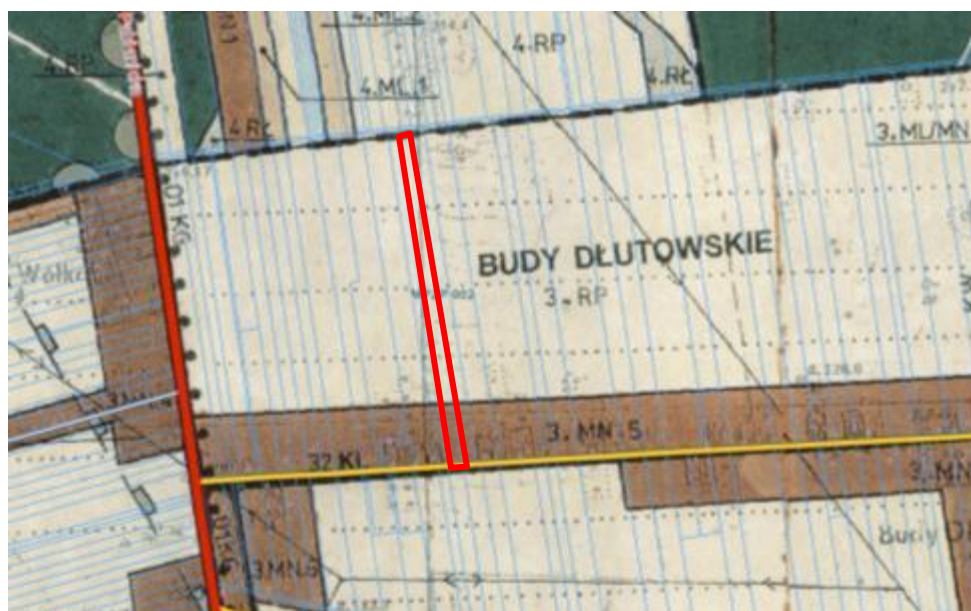
W przypadku podejmowania działań na obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

9) ochronę stanowisk archeologicznych we wsiach: Dłutów Poduchowny, Orzk, Stoczki - Porąbki, Redociny, Lesieniec Tążewy. W przypadku odkrycia nowych stanowisk należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora,

10) możliwość lokalizowania urządzeń obsługi technicznej gminy przy spełnieniu przepisów szczególnych.

- 6) działka nr 137 położona jest od strony południowej na długość około 90m na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (symbol 3.MN.5) oraz pozostała część działki na terenach upraw rolnych (symbol planu 3.RP)**

Rys. nr 2 Fragment planszy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dłutów z zaznaczeniem działki 137



symbol 3.MN.5

Warunki urbanistyczno-architektoniczne:

1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy, modernizacji, odtworzenia i uzupełnienia,

2) gabaryty i charakter architektoniczny rozbudowywanych, przebudowywanych, uzupełnianych budynków powinny nawiązywać do istniejącego zainwestowania znajdującego się w sąsiedztwie. Forma użytkowania budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,

3) możliwość dokonywania podziałów; nowe działki budowlane powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną i możliwość sukcesywnego uzbrojenia,

4) sugerowana powierzchnia działki nowo utworzonej wynosi około 1000 m²,

5) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,

6) możliwość lokalizacji usług zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących, wyklucza się prowadzenie działalności usługowej powodującej uciążliwość,

7) powierzchnia terenu przyrodniczo-czynna minimum 40% pow. działki,

8) dla nowej zabudowy w ramach terenów zainwestowanych ustala się:

a) obowiązek nawiązania linią zabudowy, wysokością i charakterem architektonicznym do bezpośredniego sąsiedztwa, do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°, o jednolitej lub podobnej kolorystyce,

c) zalecane ogrodzenia – siatka, kraty metalowe, kraty i elementy drewniane.

d) wyklucza się ogrodzenia z elementów betonowych w części frontowej działek,

e) pomieszczenia gospodarcze i garażowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące, o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej nawiązujących architektonicznie do budynku mieszkalnego,

f) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki, zaleca się aby sąsiadujące ze sobą obiekty przylegały wspólną ścianą,

9) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnie z zabezpieczeniem norm przydatności wody do spożycia; odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do punktu zlewnego lub stosowanie oczyszczalni przydomowych. Zakaz rozsączkowania ścieków w gminie,

10) obsługa komunikacyjna od istniejących dróg 01KL, 01KG, 29KL, 05KL, 32KL za pośrednictwem dróg wewnętrznych.

symbol planu 3.RP

Dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne, oznaczonych na rysunku planu `

symbolem RP w jednostkach strukturalnych 1. Dłutów, 2. Dłutów Poduchowny, 3. Budy Dłutowski, 4. Huta Dłutowska, 5. Dąbrowa, 6. Ślądkowice, 7. Mierzączka Duża, 8. Drzewociny, 9. Łaziska, 10. Orzk, 11. Świerczyna, 12. Stoczki - Porąbki, 13. Piętków, 14. Redociny, 15. Lesieniec, 16. Tążewy, 17. Leszczyny Duże, 18. Leszczyny Małe, 19. Czyżemin ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) utrzymanie istniejących terenów upraw rolnych z zakazem budowy obiektów niestujących obsłudze gospodarki rolnej, z prawem do wydzielania siedlisk w nowo wydzielonych gospodarstwach rolnych posiadających tytuł prawny do terenu,

2) zakaz lokalizowania nowej zabudowy na terenach rolnych bezpośrednio przylegających do obszarów leśnych we wsiach: Ślądkowice, Mierzączka Duża, Drzewociny, Dąbrowa,

3) utrzymanie, rozbudowę, wymianę oraz modernizację istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej w ramach istniejącego siedliska uzasadnione potrzebami gospodarstwa rolnego,

4) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych,

5) zapewnienie dojazdu do pól,

6) możliwość przeznaczenia gruntów gleb klasy bonitacji VI i V do zalesienia także na terenach nie wyznaczonych na rysunku planu,

7) ochronę istniejących cieków wodnych,

8) ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych poprzez:

a) pozostawienie w miarę możliwości zdrenowanych gruntów w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu,

b) zachowanie w istniejącym stanie rowów melioracyjnych w terenach rolniczych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych.

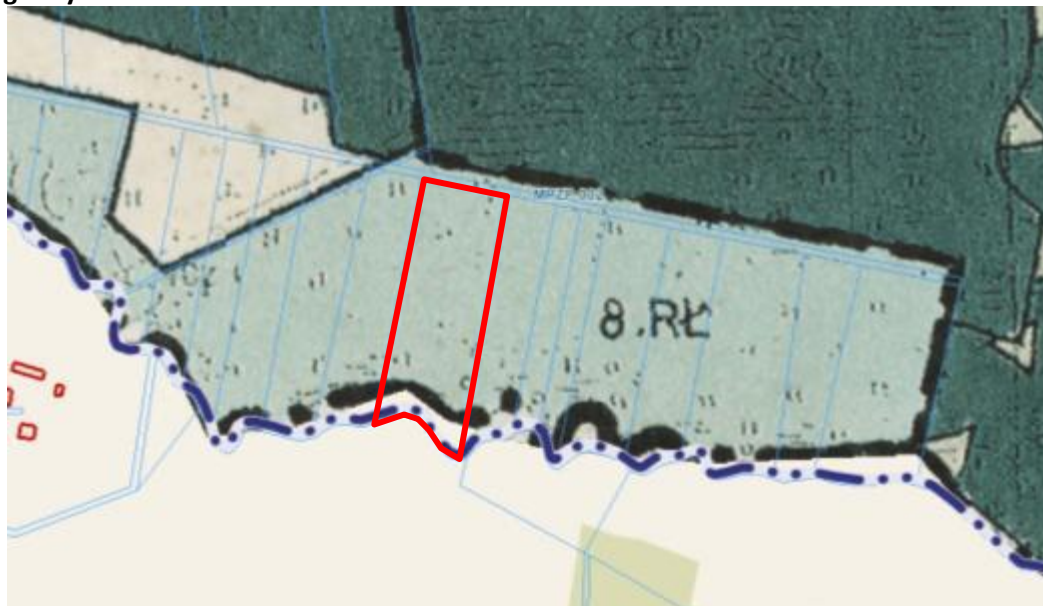
W przypadku podejmowania działań na obszarach wyposażonych w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

9) ochronę stanowisk archeologicznych we wsiach: Dłutów Poduchowny, Orzk, Stoczki - Porąbki, Redociny, Lesieniec Tążewy. W przypadku odkrycia nowych stanowisk należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora,

10) możliwość lokalizowania urządzeń obsługi technicznej gminy przy spełnieniu przepisów szczególnych.

7) działka nr 794 usytuowana jest na terenach łąk, nieużytków, zieleni niskiej (symbol planu 8RŁ)

Rys. nr 3 Fragment planszy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dłutów z zaznaczeniem działki 794



symbol planu 8RŁ

Dla terenów łąk, nieużytków, zieleni niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem RŁ położonych w jednostkach strukturalnych 1. Dłutów, 2. Dłutów Poduchowny, 3. Budy Dłutowskie, 4. Huta Dłutowska, 5. Dąbrowa, 6. Ślądkowice, 7. Mierzączka Duża, 8. Drzewociny, 9. Łaziska, 10. Orzk, 11. Świerczyna, 12. Stoczki - Porąbki, 13. Piętków, 14. Redociny, 15. Lesieniec, 16. Tążewy, 17. Leszczyny Duże, 18. Leszczyny Małe, 19. Czyżemin ustala się następujące warunki zagospodarowania:

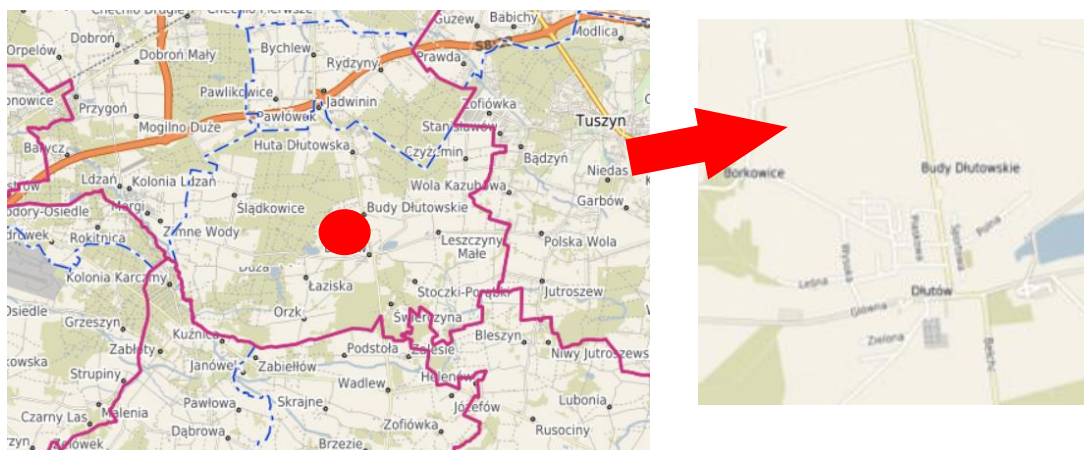
- 1) utrzymanie istniejących kompleksów zieleni niskiej stanowiących element systemu przyrodniczego i krajobrazowego gminy,*
- 2) zakaz wykorzystywania terenów zieleni niskiej jako miejsc usuwania odpadów,*
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy zagrodowej,*
- 4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora,*
- 5) w dolinie rzek, cieków, zbiorników wodnych obowiązuje zachowanie naturalnych formacji roślinnych,*
- 6) zakaz zmiany sposobu użytkowania gruntów łąk w dolinie rzeki Grabia, Jesionka, Mała Widadka,*
- 7) tereny użytków zielonych traktuje się jako potencjalne tereny zalewowe, w ramach których dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych.*

2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13, 77/14, 77/15, 77/16 i 77/17, położone są w Dłutowie Poduchownym, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Obie działki graniczą ze sobą i zlokalizowane są w centralnej części gminy Dłutów, w odległości około 1,2km od centrum Dłutowa. W Dłutowie znajdują się punkty handlowo-usługowe. W odległości około 1 km od działek znajduje się droga wojewódzka nr 485 łącząca Pabianice z Bełchatowem. Przedmiotowe działki usytuowane są od centrum Pabianic w odległości około 11km.

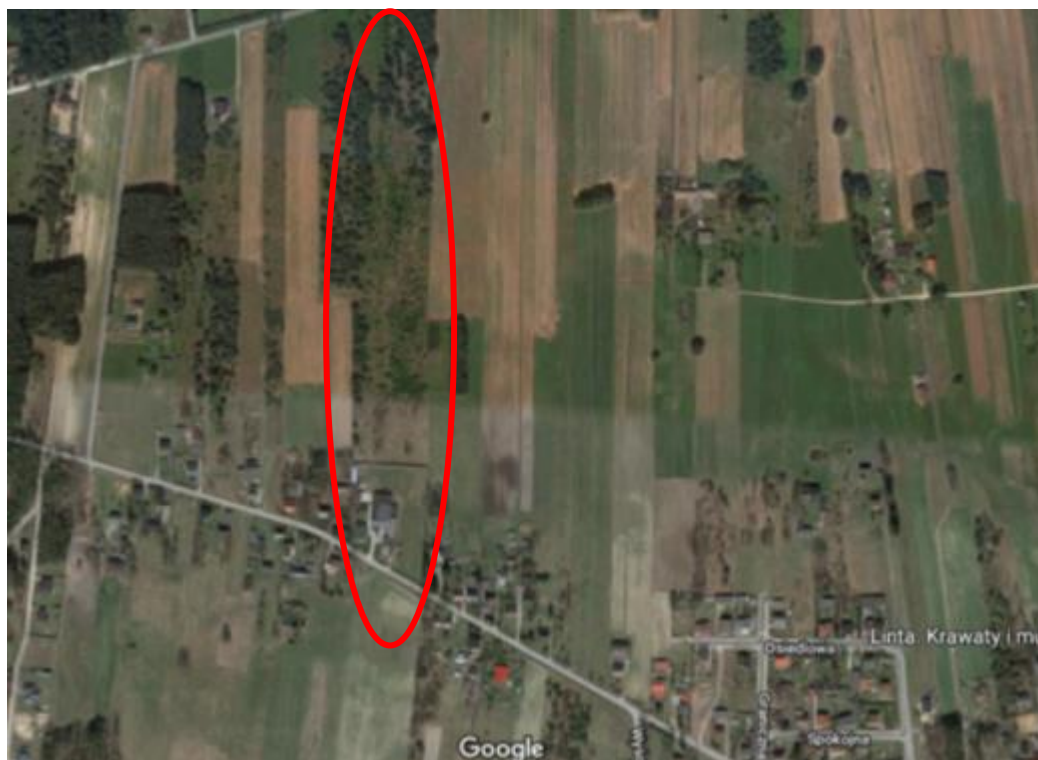
Obie działki posiadają bezpośredni dostęp do gminnych dróg publicznych od strony północnej - działka nr 40 i południowej – działka nr 98. Położenie ww. działek przedstawia rysunek nr 4.

Rys. nr 4 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działek nr 77/5 – 77/17



Działki znajdują się w otoczeniu zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej oraz wśród terenów rolnych niezabudowanych. Na terenie zurbanizowanym w średnim zakresie. Od strony południowej działki mają dostęp do ul. Krzywej, o nawierzchni asfaltowej, jednojezdniowej, dwukierunkowej. Poniżej przedstawione zostało otoczenie działek.

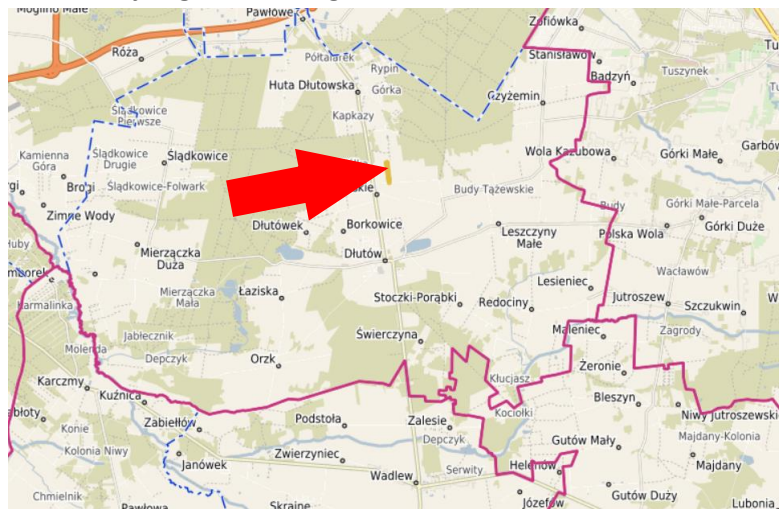
Rys. nr 5 Otoczenie działek nr 77/5 – 77/17



Działka nr 137, położona jest w Budach Dłutowskich, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działka zlokalizowana jest blisko centralnej części gminy Dłutów, w odległości około 1,8km na północ od centrum Dłutowa. W Dłutowie znajdują się obiekty handlowo-usługowe. W odległości niecałych 400m od działki znajduje się droga

województwa nr 485 łącząca Pabianice z Bełchatowem. Przedmiotowa działka usytuowana jest od centrum Pabianic w odległości niecałych 10km. Działka posiada bezpośredni dostęp do gminnych dróg publicznych od strony północnej - działka nr 143 i południowej – działka nr 210. Położenie działki 137 przedstawia rysunek nr 6.

Rys. nr 6 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działki nr 137



Działka znajduje się w otoczeniu działek niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym oraz zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej. Na obszarze o niewielkim stopniu urbanizacji. Od strony południowej działka ma dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej, jednojezdniowej, dwukierunkowej. Poniżej przedstawione zostało otoczenie działki.

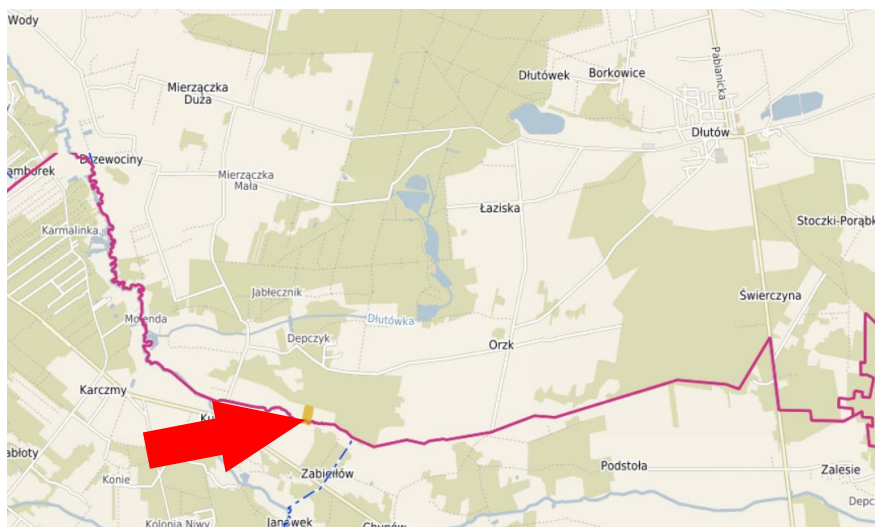
Rys. nr 7 Otoczenie działki nr 137



Działka nr 794, położona jest w Drzewocinach, w gminie Dłutów, w powiecie pabianickim, w województwie łódzkim. Działka zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części gminy Dłutów, w odległości około 6km od centrum Dłutowa oraz przy granicy z gminą Żelów. W Dłutowie znajdują się obiekty handlowo-usługowe. W odległości niecałych 600m od działki znajduje się droga wojewódzka nr 473 łącząca Piotrków Trybunalski z Kołem. Przedmiotowa działka usytuowana jest od centrum Pabianic w odległości około 15km oraz 14 km od Łasku.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi od strony północnej - działka nr 783. Położenie działki 794 przedstawia rysunek nr 8.

Rys. nr 8 Lokalizacja ogólna i szczegółowa działki nr 794



Działka znajduje się w otoczeniu działek niezabudowanych. Na obszarze nieurbanizowanym. W otoczeniu znajdują się działki porośnięte drzewami. Od strony północnej działka ma dostęp do drogi polnej. Poniżej przedstawione zostało otoczenie działki.

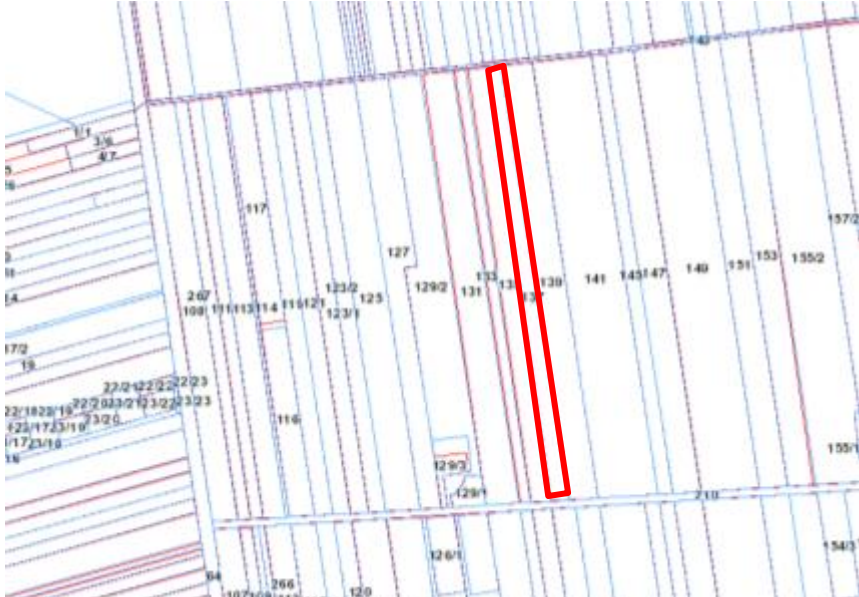
Rys. nr 9 Otoczenie działki nr 794



Położenie przedmiotu wyceny ilustruje *Załącznik nr 1*, a także fragment mapy ewidencyjnej (*Załącznik nr 4*).

2.4. OPIS STANU ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Tabela nr 1 Stan techniczno – użytkowy działki nr 137, Budy Dłutowskie

Oznaczenie działki	Działka ewidencyjna nr 137, KW nr LD1P/00052660/0
Położenie działki	00001Budy Dłutowskie, gmina Dłutów, powiat pabianicki, województwo łódzkie
Powierzchnia gruntu [ha]	0,9700
Kształt i wymiary działki	Działka nr 137 ma regularny kształt zbliżony do prostokąta, wydłużony charakterystyczny dla działek rolnych, o szerokości około 22m, długości max. 504m. Przy czym krótsze boki usytuowane są wzdłuż działek drogowych.
Zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna	Działka nr 137 jest działką niezabudowaną. Porośnięta jest roślinnością niską. Dostęp do instalacji wodnej i energii elektrycznej znajduje się w drodze drogowej od strony południowej. Działka jest nieogrodzona. Teren płaski.
Fragmenty mapy ewidencyjnej (dz. 137, Budy Dłutowskie) Rys. nr 10	

Ortofotomapa
ŁOG
Rys nr 11



Tabela nr 2 Stan techniczno – użytkowy działki nr 794, Drzewociny

Oznaczenie działki	Działka ewidencyjna nr 794, część nieruchomości KW nr LD1P/00038571/5
Położenie działki	00007Drzewociny, gmina Dłutów, powiat pabianicki, województwo łódzkie
Powierzchnia gruntu [ha]	0,9800
Kształt i wymiary działki	Działka nr 794 ma regularny kształt od strony północnej i nieregularny od strony południowej, wydłużony charakterystyczny dla działek rolnych, o szerokości około 59m, długości max. 165m.
Zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna	Działka nr 794 jest działką niezabudowaną. Porośnięta jest roślinnością niską oraz częściowo zadrzewiona od strony północnej i południowej. Działka jest nieogrodzona. Teren płaski. Brak bezpośredniego dostępu do instalacji.
Fragmenty mapy ewidencyjnej (dz. 794, Drzewociny) Rys. nr 12	

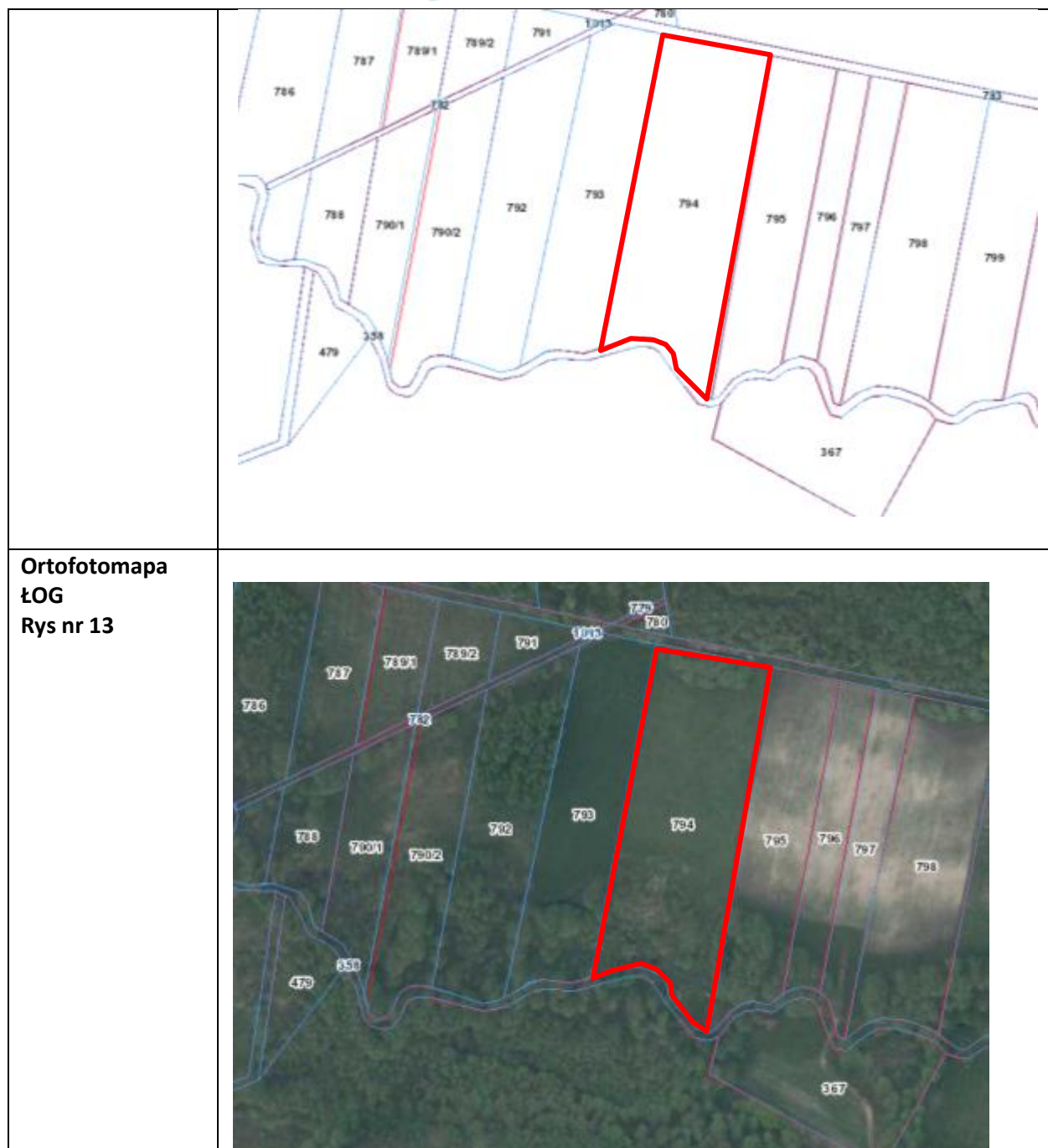
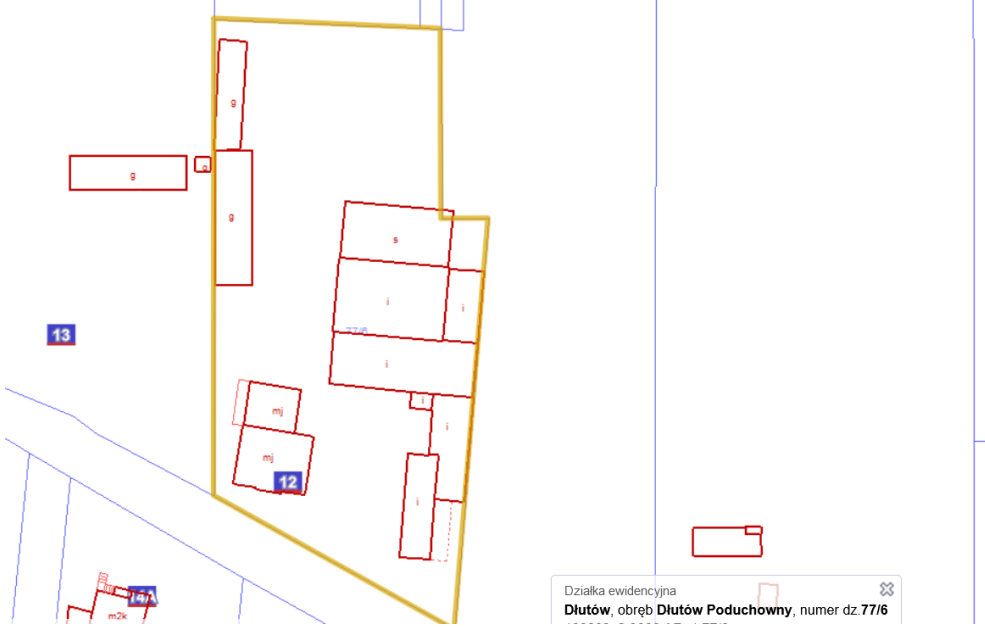


Tabela nr 3 Stan techniczno – użytkowy dz. nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/10 – 77/13, Dłutów Poduchowny

Oznaczenie działki	Działki ewidencyjne nr 77/5, 77/6, 77/7, 77/10, 77/11, 77/12, 77/13 (powstałe po podziale działki nr 77/2), część nieruchomości KW nr LD1P/00038571/5	
Położenie działki	00006 Dłutów Poduchowny, gmina Dłutów, powiat pabianicki, województwo łódzkie	
Powierzchnia gruntu [ha]	Nr działki	Pow. w m²
	77/5	6 648
	77/6	4 559

	77/7	2 027
	77/10	1 377
	77/11	1 377
	77/12	1 378
	77/13	7 868
	łącznie	25 234
Zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna	Istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w granicach działki nr 77/6. Zagospodarowanie przedmiotowej działki obejmuje budynek mieszkalny, który składa się z dwóch części tworzących funkcjonalną całość oraz budynki gospodarcze. Zgodnie z udostępnioną dokumentacją zabudowa zorganizowana została na powierzchni gruntu 4 312,75m² w ramach działki nr 77/6 oraz w niewielkiej części na działce nr 77/17 na powierzchni 293,25m². Pozostałe działki są niezabudowane. Zagospodarowanie terenu widoczne jest na poniższym rysunku. Rys. nr 10 – Zagospodarowanie terenu działki 77/6  łącna powierzchnia zabudowy na podstawie udostępnionych przez Zleceniodawcę dokumentów wynosi 1 488m². Kolorem żółtym oznaczona została pow. dojść i dojazdów zgodnie z projektem budowlanym budynku gospodarczo-magazynowego na działkach 77/6 i 77/17 z grudnia 2013r. i wynosi ona 1 060m². Pow. biologicznie czynna to 2 058m² w granicach zabudowy. Pozzczególne budynki oznaczone zostały numerami i zajmują powierzchnię zabudowy na poziomie: 1. Dobudowany budynek magazynowy o pow. 212,40m² 2. Budynek gospodarczo-usługowy o pow. 634,50m² 3. Budynek gospodarczy o pow. 130,25m² 4. Budynek gospodarczy o pow. 114,00m² 5. Budynek mieszkalny o pow. 240,10m² 6. Budynek gospodarczy o pow. 175,00m² 7. Budynek gospodarczy o pow. 100,00m² Budynek hydrofornii o pow. 13,50m²	

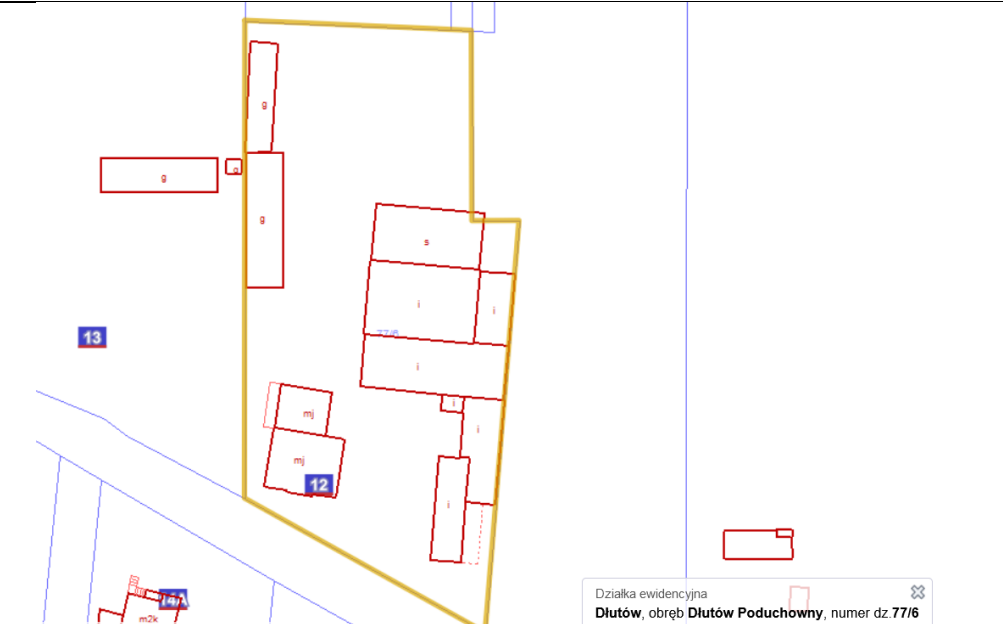
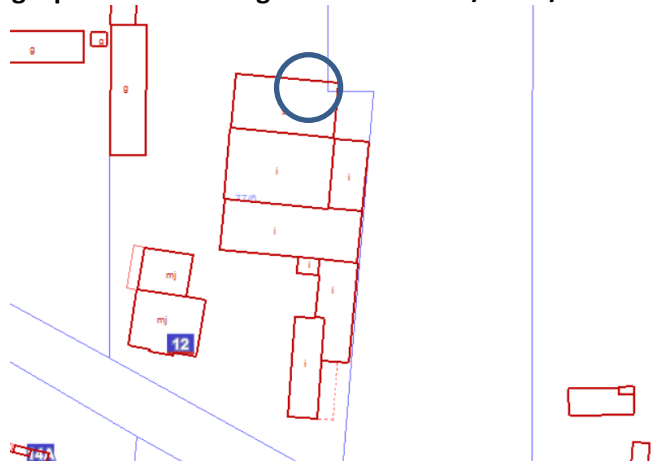
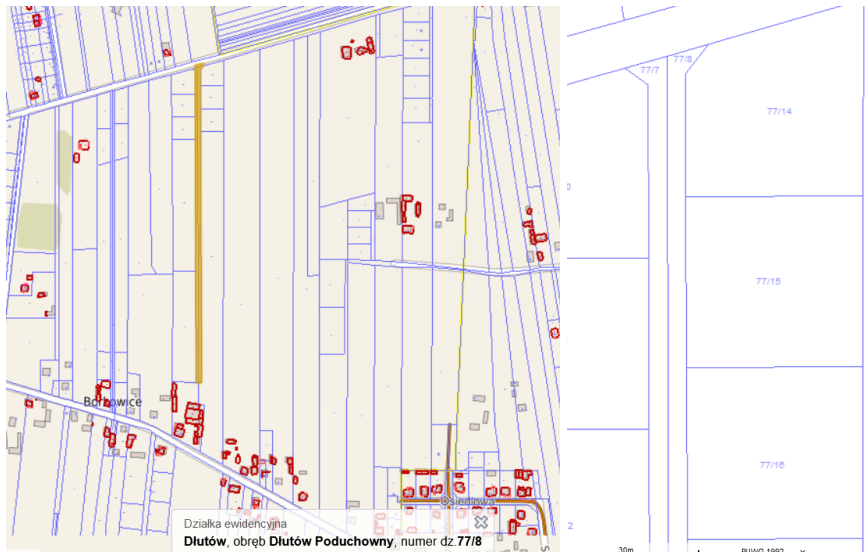
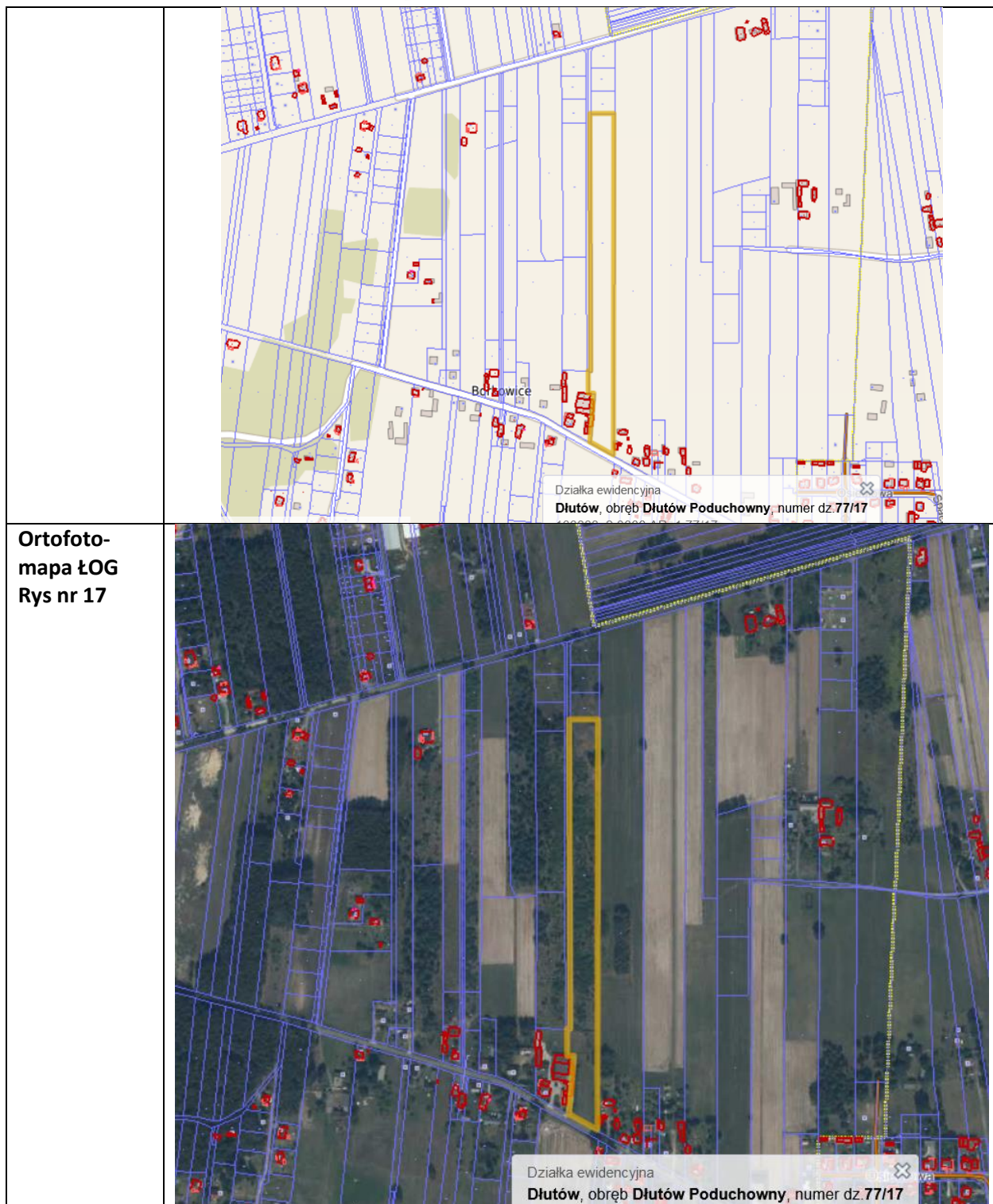
	8. Stanowiska parkingowe Na podstawie udostępnionych dokumentów można stwierdzić że przedmiotowy teren uzbrojony jest w instalację wod.-kan. Budynki posiadają również dostęp do energii elektrycznej. Ponadto działka posiada ogrodzenie od strony frontowej na podmurówce z kształtowników stalowych wraz z bramą oraz wzdłuż granic działki z siatki stalowej. W część komunikacyjnej w obszarze zabudowanym działki wyłożona jest płytami betonowymi. Północna część nieruchomości jest niezabudowana porośnięta w trawą i częściowo zadrzewiona. Działka nr 77/7 o docelowej funkcji drogi wewnętrznej, w dacie wyceny nieurządzonej.
Fragmety mapy ewidencyjnej (dz. 77/6, Dłutów Poduchowny) Rys. nr 14	
Ortofotomapa ŁOG Rys nr 15	



Tabela nr 4 Stan techniczno – użytkowy dz. 77/8, 77/14 – 77/17, Dłutów Poduchowny

Oznaczenie działki	Działki ewidencyjne nr 77/8, 77/14, 77/15, 77/16, 77/17 (powstałe po podziale działki nr 77/3), część nieruchomości KW nr LD1P/00058047/9	
Położenie działki	00006 Dłutów Poduchowny, gmina Dłutów, powiat pabianicki, województwo łódzkie	
Powierzchnia gruntu [ha]	Nr działki	Pow. w m2
	77/8	2 036
	77/14	1 367
	77/15	1 367
	77/16	1 367
	77/17	18 995
	łącznie	25 132

Zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna	Nieruchomość jest prawie w całości niezabudowana, tylko w niewielkiej części działki nr 77/17 znajduje się fragment budynku magazynowego wybudowanego w 2015r. Prawie cały budynek znajduje się na działce nr 77/6 i został on wybudowany na podstawie Decyzji nr 683/2014 z dnia 26.08.2014r. wdanej przez Starostę Pabianickiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielający pozwolenia na budowę budynku magazynowego na działkach nr ewid. 77/2 i 77/3. Zagospodarowanie terenu widoczne jest na poniższym rysunku. Rys. nr 12 – Zagospodarowanie fragmentu działki 77/6 i 77/17  Na podstawie Projektu budowlanego na budowę budynku magazynowo-gospodarczego z grudnia 2013r. autorstwa Ryszarda Jadcza jako powierzchnię gruntu przynależną do budynku na terenie działki 77/17 przyjęto 293,25m². Od frontu działka ogrodzone jest betonowym ogrodzeniem z metalową bramą.
Fragmenty mapy ewidencyjnej (dz. 77/3, Dłutów Poduchowny) Rys. nr 16	



2.5. OPIS NANIESIĘ BUDOWLANYCH

Na działkach nr 77/6 oraz w niewielkiej części na działce 77/17 znajduje się zabudowa mieszkaniowa i gospodarczo-magazynowa przedstawiona na rysunku nr 14.

Rysunek nr 18 – Istniejąca zabudowa na działkach 77/6 i 77/17



Na podstawie udostępnionej dokumentacji przyjęto powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków na poziomie:

1. Budynek magazynowo-gospodarczy o pow. zabudowy 212,40m²

Budynek dobudowany został od strony północnej istniejącej zabudowy na podstawie Decyzji nr 683/2014 z dnia 26.08.2014r. wydanej przez Starostę Pabianickiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na budowę budynku magazynowego. Powierzchnia użytkowa: 200,50m². Kubatura 882,00m³. Budynek jest partelowy.

Zgodnie z zapisami w kartotece budynków z dnia 21.06.2018r. (ZAŁĄCZNIK 3B) budynek został oznaczony numerem 1.77/2;11 i zajmuje powierzchnię zabudowy 213m².

Poniżej opis konstrukcyjno-materiałowy na podstawie Projektu budowlanego na budowę budynku magazynowo-gospodarczego na działce 77/22 i 77/3 autorstwa Ryszarda Jadcza:

Fundamenty	ławy 60 x 40 cm z betonu B-20 zagłębione 100 cm poniżej poziomu terenu. Ściany fundamentowe szer. 32 cm z betonu B-15 wyniesione 10 cm powyżej poziomu terenu. Fundamenty pod słupy stalowe z betonu j.w. o wym. 60 x 60 cm zagłębione 55 cm poniżej poziomu posadzki.
Izolacje	pozioma fundamentów 2 x folia budowlana
Ściany zew.	z pustaków ceramicznych gr. 24 cm na zaprawie cementowo – wapiennej ocieplone warstwą styropianu gr. 10 cm.
Nadproża	nad otworami okiennymi prefabrykowane L19. Nad bramą typu Kleina na belkach stalowych 2 x NP140.
Stropodach	konstrukcji drewnianej, krokwiowo – płatwiowy kryty blachą dachówką w kolorze brązowym na łątach 4 x 6 cm kontr łątach 3 i 2 x 5 cm i krokwiach 6 x 18 cm. Stropodach ocieplić warstwą wełny mineralnej gr. 16 cm ułożonej na deskowaniu gr. 25 mm przybitym do spodu krokwi. Płatwie 14 x 18 cm podeprzeć słupami stalowymi Ø 120 zakończonymi przyspawaniem blachy stalowej o wym. 140 x 360 x 3 mm przymocowanej do płatwi wkrętami.
Wentylacja	w konstrukcji dachu wbudować z PCV kanał wentylacyjny Ø150 wyniesiony ponad płaszczyznę dachu 60 cm.
Tynki	wewnętrzne cementowo – wapienne kat. III-ej.
Stolarka	okienna z PCV. Drzwi z blachy stalowej wg indywidualnego zamówienia

Poniżej fotografie z Budynkiem nr 1 od zewn. i wewn.:



Fot 1



Fot. 2

2. Budynek gospodarczo-usługowy o pow. zabudowy 634,50m²

Numerem 2 oznaczone zostały 3 mniejsze budynki, które tworzą funkcjonalną całość. Budynki posiadają poddasze. Prowadzona jest w nich działalność gospodarcza, wykorzystywane są jako szwalnia.

Poniżej fotografie:



Fot. 3



Fot. 4

3. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 130,25m²

Budynek oznaczony na potrzeby opinii nr 3 znajduje się we wschodniej granicy działki nr 77/2 i jest jednokondygnacyjny. Murowany, z dachem pokrytym blachą falistą.



Fot. 5

4. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 114,00m²

Budynek jednokondygnacyjny usytuowany w południowo-wschodniej części działki. Murowany.



Fot. 6

5. Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 240,10m²

Budynek znajduje się w południowo-zachodniej części działki. Składa się z 2 części tworzących funkcjonalną całość. Od strony południowej znajduje się starsza część wybudowana około 1970r., do której przylega część wybudowana około 1990r.

Na podstawie wypisu z kartoteki budynków z dnia 21.06.2018r. (ZAŁĄCZNIK 3B) starsza część oznaczona została nr 1.77/2;1 o pow. zabudowy 144m² a nowsza nr 1.77/2;2 o pow. zabudowy 79m². Istnieje rozbieżność między powierzchniami zabudowy w udostępnionej dokumentacji technicznej (240,10m²) a wypisie z kartoteki budynków (223,00m²). Na podstawie udostępnionej dokumentacji można stwierdzić, że pow. użytkowa części nowszej wynosi 63,80m².

Powierzchnia użytkowa całej części o funkcji mieszkalnej przyjęta została w operacie szacunkowym na poziomie 204m².

Budynek znajduje się w dobrym stanie techniczno-użytkowym.



Fot. 7



Fot. 8

6. Budynek gospodarczo-garażowy o pow. 175,00m²

Budynek znajduje się od strony północno-zachodniej działki, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 7. Powierzchnia użytkowa części garażowej wynosi 130m². Powierzchnia użytkowa części gospodarczej - 26m². Kubatura to 849,00m³. Budynek oddany został do użytkowania 09.2001r.

Opis konstrukcyjno-materiałowy na podstawie udostępnionej dokumentacji technicznej:

- fundamenty – żwirobetonowe z betonem B-10 posadowione na głębokość 1m i wyniesione 15cm ponad teren. Fundamenty pod słupy wykonać w przekroju 40x40 cm, 100cm poniżej poziomu terenu z betonu B10.

- ściany - zewn. z pustaków żużlobetonowych gr. 24cm typu Alfa.
 - ścianki działowe w toalecie gr. 12cm z cegły dziurawki
- strop - nad częścią gospodarczą i toaletą drewniany z belek
- dach – konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy jednospadowy, kryty blachą fałdową powlekaną.
- posadzki – posadzki betonowe gr. 7cm z betonu nieścieralnego B-15 na podłożu gruzobetonowym i podsypce piaskowej.
- stolarka okienna PCV
 - drzwiowa – typowa konfekcjonowana
 - bramy garażowe – uchylne z blachy stalowej
- tynki zewn – mineralne w kolorze białym, jak w części mieszkalnej



Fot. 9

7. Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 100,00m²

Jest to budynek parterowy wykonany z blachy.



Fot. 10

8. Budynek hydrofornii o pow. zabudowy 13,50m²

3. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

3.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE WYCENY

Zgodnie z Art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu, określa się **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Zgodnie z art.152 ust. 3 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową określa się w podejściu mieszanym”.

Zgodnie z §4. ust. 1 i ust. 2. „Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”:

„1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej lub analizy statystycznej rynku”.

Według noty interpretacyjnej NI, obowiązującej według stanu na datę opinii pt. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – „Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości 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 ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata.”

Zgodnie z artykułem 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy”.

Ponieważ wyceniana nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a nieruchomości podobnego rodzaju występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa nieruchomości**.

3.2. METODYKA WYCENY I SPOSÓB PODEJŚCIA DO WYCENY

Do wyceny przedmiotowej nieruchomości gruntowej przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

Podejście porównawcze wymaga zebrania danych o nieruchomościach podobnych do wycenianej, będących w ostatnim czasie przedmiotem obrotu na lokalnym rynku. W

szczegółności konieczna jest znajomość cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Ceny nieruchomości porównywalnych powinny pochodzić z transakcji wolnorynkowych. Nieruchomości powinny być jak najbardziej podobne pod względem rodzajowym, charakteru i funkcji, lokalizacji, przeznaczenia, stanu prawnego.

Zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji nieruchomościami podobnymi jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Rodzaj rynku i okres jego badania zostały dokładnie omówione dalszych podrozdziałach opinii.

Do wyceny przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej jako zabudowana działka nr 77/6 przyjęto **podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej**.

Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku określenia wartości nieruchomości generujących dochód bądź stwarzających możliwość osiągnięcia dochodu, przy założeniu, że dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość tych nieruchomości.

Wycena wartości nieruchomości podejściem dochodowym polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią więcej od kwoty, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym istotne jest określenie wartości (jako funkcji) na podstawie występującego lub spodziewanego dochodu z nieruchomości. Przez określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, rozumie się wycenę do osiągnięcia dochodu przez właściciela z tej nieruchomości. Podejście dochodowe stosuje się przy określeniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub potencjalnie mogących przynosić dochód, pod warunkiem, że wysokość tego dochodu jest znana lub możliwa do określenia. Dochodem z nieruchomości jest czynsz lub inne dochody z nieruchomości. Wartość określana przy zastosowaniu podejścia dochodowego odnosi się do całej nieruchomości, a więc również do gruntu i wszystkich części składowych.

W **metodzie inwestycyjnej** podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszowe, uzyskiwane z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz wpływy poza

czynszowe. Typowymi nieruchomościami, w przypadku których stosuje się metodę inwestycyjną, są obiekty: biurowe, magazynowe, handlowe, lokale użytkowe, garaże wielostanowiskowe itp. Wpływy w tego rodzaju obiektach dotyczą gruntu i jego części składowych, którymi są w szczególności budynki i budowle.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych za najem lub dzierżawę czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

Przy użyciu **techniki kapitalizacji prostej** wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego generowanego przez nieruchomości i współczynnika kapitalizacji ($V=D \times W_k$). Współczynnik kapitalizacji (W_k) odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości (okres zwrotu kapitału). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku podobnych nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomości, a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości ($R=D/C$, stąd $W_k=C/D$) lub współczynnik kapitalizacji i stopę dyskontową określa się odpowiednio na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości dla, której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostaje w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały ($D=const$). Jako technikę preferowaną i bardziej przejrzystą, czytelną i zrozumiałą dla odbiorcy operatu szacunkowego zastosowano technikę kapitalizacji prostej netto.

Zasady stosowania metody inwestycyjnej:

- dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika,
- źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności może to dotyczyć czasu trwania umów, zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia takimi prawami należy uwzględnić w wycenie,
- określenie wartości rynkowej wymaga analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami, wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych, oraz znajomości zasad i warunków zawierania tych umów na danym rynku,
- analiza umów i decyzji administracyjnych, ma prowadzić do poznania w szczególności: wysokości stawek czynszu oraz sposobu ich ustalania, zasad indeksowania czynszu, wysokości

i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela oraz najemców.

Procedura i przyjęte założenia przy podejściu dochodowym:

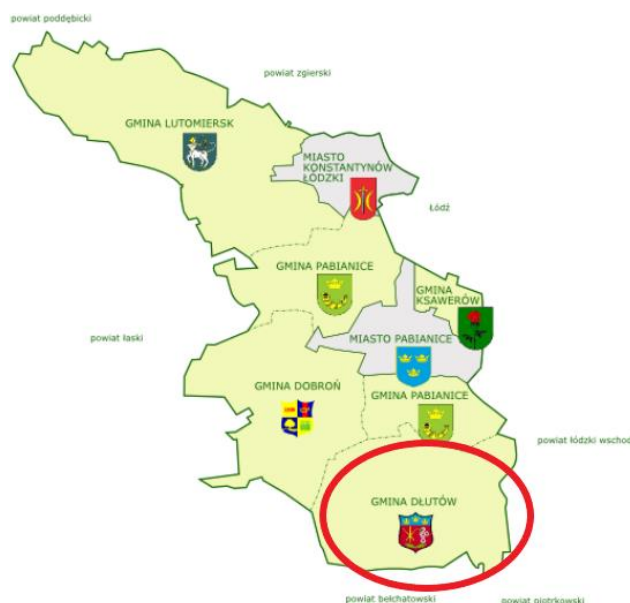
- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- dobór danych do wyceny,
- określenie potencjalnego dochodu brutto, (PDB) jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- określenie efektywnego dochodu brutto (EDB), poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto (PDB) o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległości czynszowych i typowymi dla tego rynku, poziomem pustostanów,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej. Wydatki operacyjne obejmują między innymi podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, koszty dostarczania mediów, nakłady na konserwację i naprawy bieżące, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i ochrony nieruchomości. Wydatki operacyjne nie obejmują amortyzacji. Na etapie określenia dochodu operacyjnego netto nie uwzględnia się ani kosztów finansowych (odsetek do zapłacenia od zaciągniętych kredytów), ani podatku dochodowego.
- określenie dochodu operacyjnego netto (DON), jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości,
- ustalenie stopy kapitalizacji,
- określenie wartości nieruchomości poprzez podzielenie rocznego dochodu operacyjnego netto osiągniętego przez nieruchomość przez stopę kapitalizacji netto ustaloną na podstawie porównywanych transakcji lub pomnożenie tego dochodu przez współczynnik kapitalizacji netto.

3.3. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNO – ADMINISTRACYJNE POWIATU PABIANICKIEGO

Gmina Dłutów jest gminą wiejską położoną w powiecie pabianickim w środkowej części województwa łódzkiego. Graniczy z 6 gminami:

- na północy: z gminą Pabianice,
- na wschodzie: z gminą Tuszyń i Grabica,
- na południu: z gminami Drużbice i Żelów,
- na zachodzie: z gminą Dobroń

Rys. nr 19 Lokalizacja gminy Dłutów na mapie powiatu pabianickiego



Gmina zlokalizowana jest w bliskim sąsiedztwie miasta Pabianice będącym ośrodkiem ponadlokalnym. Odległość od miasta Pabianice do granicy gminy wynosi zaledwie 6 km. Odległość od miasta Łodzi – stolicy województwa jest również niewielka i wynosi ok. 30 km (od centrum Dłutowa do centrum Łodzi). Tak korzystne położenie sprawia, iż Gmina Dłutów jest terenem atrakcyjnym dla osób osiedlających się oraz zakładających działalność gospodarczą. Dzięki licznym lasom znajdującym się na jej terenie została okrzyknięta „zielonymi płucami” powiatu pabianickiego.

Gmina zajmuje obszar 100,47 km² i pod tym względem znajduje się w grupie mniejszych obszarowo gmin województwa łódzkiego. W powiecie pabianickim stanowi 20 % jego powierzchni.

W skład gminy wchodzi 20 sołectw: Budy Dłutowskie, Czyżemin, Dąbrowa, Dłutów, Dłutówek, Drzewociny, Huta Dłutowska, Lesieniec, Leszczyny Małe, Leszczyny Duże, Łaziska, Mierzączka Duża, Orzk, Pawłówek, Piętków, Redociny, Stoczki-Porąbki, Ślądkowice, Tążewy i Świerczyna. Miejsowością gminną jest Dłutów, gdzie znajdują się wszystkie instytucje użyteczności publicznej, tj.: Urząd Gminy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Zakład Usług Komunalnych, Posterunek Policji, Urząd Pocztowy, Bank Spółdzielczy „PA-CO BANK”, Dom Kultury, Ośrodek Zdrowia NZOZ „POLMED”, Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dłutowie i Gimnazjum w Dłutowie oraz pełnowymiarowa sala sportowo-widowiskowa przygotowana do gry w siatkówkę, koszykówkę, piłkę ręczną i inne dyscypliny.

Mieszkańcy gminy Dłutów utrzymują się z prowadzenia produkcji rolnej, własnej działalności gospodarczej bądź pracy najemnej. Działalność gospodarcza w zakresie handlu i usług prowadzona jest na potrzeby własne mieszkańców oraz na potrzeby rolnictwa. Pozytywnym

zjawiskiem jest dynamiczny rozwój małej przedsiębiorczości. Dominują podmioty o charakterze handlowym (głównie sklepy spożywcze), usługowo-przemysłowym, świadczące usługi remontowo-budowlane i transportowe.

Na terenie gminy działają również średniej wielkości zakłady dziewiarskie, szwalnie i inne małe firmy rodzinne. W zakresie wypoczynku zbiorowego, w Drzewocinach istnieje jedyny w gminie całoroczny ośrodek wypoczynkowy Archidiecezji Łódzkiej „Caritas”

Z roku na rok przybywa gospodarstw agroturystycznych: dwa funkcjonują w Dłutówku, oferują m.in. naukę jazdy konnej, jest też gospodarstwo agroturystyczne we wsi Czyżemini o podobnej specjalizacji, dwa gospodarstwa działają we wsi Ślądkowice jedno z nich również oferujące jazdę konną drugie wypoczynek na łonie natury oraz we wsi Leszczyny Małe - także o profilu jeździeckim.

3.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Z uwagi na zróżnicowany stan zagospodarowania oraz zróżnicowane przeznaczenie poszczególnych działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny, ich oszacowania dokonano przy wykorzystaniu:

- procedury wyceny w podejściu porównawczym, metodzie korygowania ceny średniej – dla potrzeb wyceny gruntów niezabudowanych (analizie poddano dwa segmenty nieruchomości podobnych – por. Załącznik Nr 6A i 6B);
- procedury wyceny w podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej – dla potrzeb wyceny działki nr 77/6 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z kompleksem zabudowy przemysłowo – usługowej (por. oszacowanie w Załączniku Nr 6C).

Zestawienie wyników wyceny na podstawie oszacowania w Załączniku Nr 6 przedstawiono w tabeli nr 5 w punkcie 4.

4. ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Tabela nr 5 Zestawienie wyników wyceny

Nr działki	Pow. w m ²	Uwarunkowania planistyczne	Wartość rynkowa w zł/m ²	Wartość rynkowa w zł
77/5	6 648	grunt o przeważającym przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych	6	39 888
77/6	4 559	grunt zabudowany		888 000
77/7	2 027	grunt o cechach drogi wewnętrznej	19	38 513
77/10	1 377	grunt o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	77	106 029
77/11	1 377		68	93 636
77/12	1 378		68	93 704
77/13	7 868	grunt o przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych	5,6	44 061
794	9 800	tereny łąk i nieużytków	3,7	36 260
łącznie	25 234			1 340 091
Wartość rynkowa nieruchomości objętej LD1P/00038571/5 po zaokrągleniu w zł				1 340 000

Nr działki	Pow. w m ²	Uwarunkowania planistyczne	Wartość rynkowa w zł/m ²	Wartość rynkowa w zł
77/8	2 036	grunt o cechach drogi wewnętrznej	19	38 684
77/14	1 367	grunt o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	77	105 259
77/15	1 367		68	92 956
77/16	1 367		68	92 956
77/17	18 995	grunt o przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych z udziałem terenów działalności gosp.	6,5	123 468
łącznie	25 132			453 323
Wartość rynkowa nieruchomości objętej LD1P/00058047/9 po zaokrągleniu w zł				453 000

Nr działki	Pow. w m ²	Uwarunkowania planistyczne	Wartość rynkowa w zł/m ²	Wartość rynkowa w zł
137	9 700	grunt o przeznaczeniu pod tereny upraw rolnych z udziałem terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (2 części funkcjonalne)	5,8 zł/m ² – CF rolne 48 zł/m ² – CF MN	141 293
Wartość rynkowa nieruchomości objętej LD1P/00052660/0 po zaokrągleniu w zł				141 000

5. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

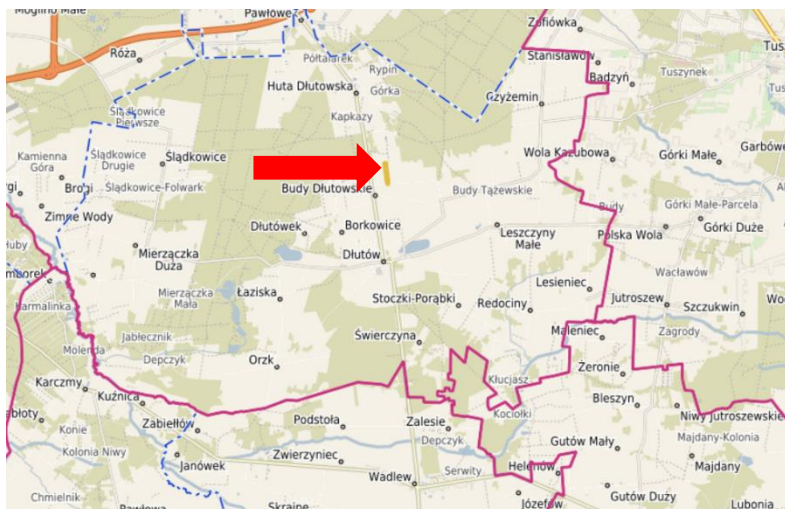
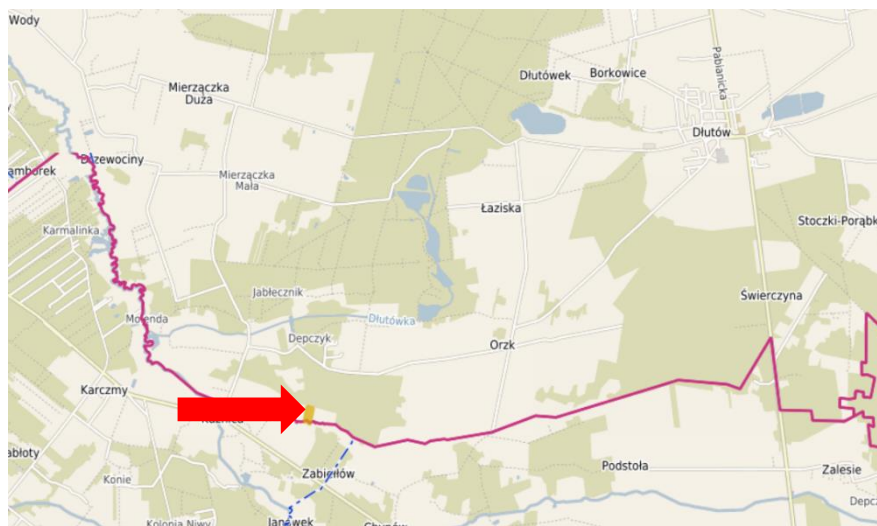
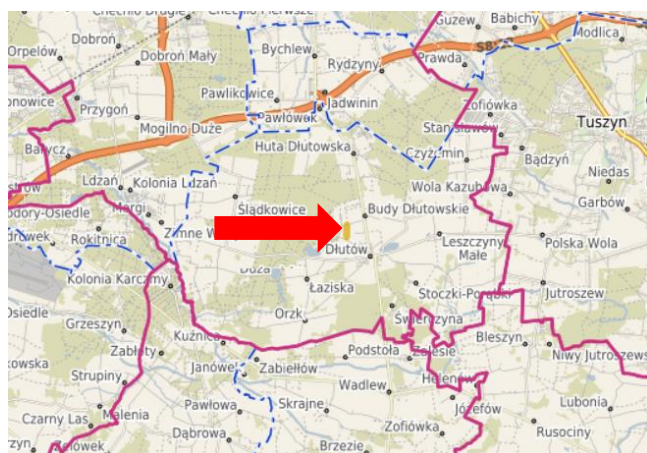
- Wykonana wycena opiera się na wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach uzyskanych od Zleceńiodawcy. Zakładam, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości.
- Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
- Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowane wartości.
- Niniejszy operat może być wykorzystany tylko dla celu określonego w punkcie 1.2. operatu szacunkowego.
- Wyceny dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i notami interpretacyjnymi zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasadami dobrej praktyki rzeczoznawcy majątkowego.
- Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy PZU S.A.
- W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy majątkowego, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 05.04.2012r. (II CSK 369/11).
- Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacie szacunkowym. Określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne.
- Pandemia wirusa COVID-19 ogłoszona przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) w dniu 11.03.2020 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Zostały wprowadzone ograniczenia w podróżach i działalności niektórych branż gospodarki. Nie jest jeszcze znany wpływ tej pandemii na rynek nieruchomości. Wycena została sporządzona na podstawie danych historycznych, które nie zostały jeszcze dotknięte skutkami pandemii. Niniejsza wycena została sporządzona przy dużej dozie niepewności co do przyszłego kształtowania się cen na rynku nieruchomości, w tym w szczególności nieruchomości mieszkaniowych, do segmentu których należy wyceniana nieruchomość.
- Oszacowana wartość nie uwzględnia opłat, prowizji i podatków związanych z transakcją sprzedaży.

Autorka:

mgr Karolina Prażuch

rzeczoznawca majątkowy – uprawnienia nr 5836

– Łódź, dnia 31 sierpnia 2021r. –

ZAŁĄCZNIK 1**LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI****Działka nr 137, Budy Dłutowskie:****Działka nr 794, Drzewociny****Działki nr 77/5 – 77/8, 77/10 – 77/17, Dłutów Poduchowny**

ZAŁĄCZNIK 2
**BADANIE HIPOTECZNE KSIĘGI WIECZYSTej LD1P/00038571/5,
LD1P/00058047/9, LD1P/00052660/0**

Nr księgi wieczystej		KW Nr LD1P/000385571/5	
Typ księgi		Nieruchomość gruntowa	
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
		Działki ewidencyjne	
- numer działki		Dz. nr 77/2, 794	
- identyfikator działki		-	
- obręb ewidencyjny		-	
- położenie		Miejscowość Borkowice i Drzewociny, gmina Dłutów, powiat pabianicki, woj. łódzkie	
- ulica		-	
- sposób korzystania		ROLA, SAD, ZABUDOWANIA, PASTWISKO, NIEUŻYTEK.	
- obszar całej nieruchomości		3,5034ha	
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
		Brak wpisów	
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ			
Właściciele		Zgodnie z zapisami działu II przedmiotowa nieruchomość stanowi własność małż. Jerzego Pawła Michlewskiego i Elżbiety Michlewskiej na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r.	
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Inny wpis		-ograniczone prawo rzeczowe - służebność osobista polegająca na prawie bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania w dwóch izbach opisanego budynku mieszkalnego na rzecz Kazimiery Michlewskiej; -ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Tomasza Michlewskiego w miejsce Jerzego Michlewskiego. Podstawę ostrzeżenia stanowi akt poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19;	
Numer wpisu		3	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA COTTON TEX SP. Z O.O. W ŁODZI DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRA-SIKA
		Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SOLVEN TOIR SP. Z O.O. WE WROCŁAWIU DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 54/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASK.
		Lp. 3.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA MAR&WIS SP Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA DO EGZEKU-CJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MI-CHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W PRAWIE GKM 22/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABI-NICACH G. PIETRASIKA

	Lp. 4.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 73/20 PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 5.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SYNDYKATY MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP.Z.O.O.W UPADŁOŚCI DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ OBJĘTEJ TĄ KW W SPRAWIE GKM 84/20 PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
DZIAŁ IV – HIPOTEKA		
Brak wpisów.		

Dodatkowo, w dziale III widnieje wzmianka o treści:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 224445 / 20 - 2020-12-10, 10:03:49

Nr księgi wieczystej	KW Nr LD1P/00058047/9
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
<u>Działki ewidencyjne</u>	
- numer działki	Dz. nr 77/3
- identyfikator działki	-
- obręb ewidencyjny	-
- położenie	Miejscowość Borkowice, gmina Dłutów, powiat pabianicki, woj. łódzkie
- ulica	-
- sposób korzystania	-
- obszar całej nieruchomości	2,5132ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Brak wpisów	
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Zgodnie z zapisami działu II przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Jerzego Pawła Michlewskiego i Elżbiety Michlewskiej na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy Darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r.
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Inny wpis	- roszczenie o zawarcie ostatecznej umowy przeniesienia własności w zamian za zwolnienie z długu na rzecz KAR-TEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Ksawerów. Podstawę stanowi umowa przedwstępna przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, 2788/2015, 2015-12-14, - ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegającej na nieujawnieniu prawa własności na rzecz Tomasza Michlewskiego w miejsce Jerzego Michlewskiego. Podstawę ostrzeżenia stanowi akt poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19

Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WZMIANKA O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ Z WNIOSKU WIERZycIELA - COTTON TEX SP. Z O.O. W ŁODZI W SPRAWIE GKM 22/19 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA SOLVENTOIR SP. Z O.O. DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 54/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 2.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA MAR&WIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWEJ DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 22/20 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 3.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO SYNDYK MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI W KSAWEROWIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 84/20 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
	Lp. 4.	WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, PROWADZONEJ W SPRAWIE GKM 73/19 PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH G. PIETRASIKA
DZIAŁ IV – HIPOTEKA		
		W dziale IV ww. księgi wieczystej wpisana została hipoteka umowna w kwocie 500 000 zł na rzecz KAR-TEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ksawerowie tytułem spłaty kredytu kupieckiego, odsetek ustawowych oraz dotychczasowych wymagalnych należności pieniężnych, umowa kupiecka z dnia 09-04-2015 r.

Nr księgi wieczystej	KW Nr LD1P/00052660/0
Typ księgi	Nieruchomość gruntowa
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Działki ewidencyjne	
- numer działki	Dz. nr 137
- identyfikator działki	-
- obręb ewidencyjny	-
- położenie	Miejscowość Budy Dłutowskie, gmina Dłutów, powiat pabianicki, woj. łódzkie
- ulica	-
- sposób korzystania	R – grunty orne
- obszar całej nieruchomości	0,9700ha
DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
	Brak wpisów
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
Właściciele	Zgodnie z zapisami działu II przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność z udziałami po ½ na rzecz Tomasza Piotr Michlewskiego i

	Elżbiety Michlewskiej na podstawie odpowiednio umowy darowizny nr Rep. A 2963/94 z dnia 24.08.1994r. oraz aktu poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 1397/2016 z dnia 2016-04-19.
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Inny wpis	1 OSTRZEŻENIE OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM POLEGAJĄCEJ NA NIEUJAWNieniu PRAWA WŁASNOŚCI NA RZECZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO W MIEJSCE JERZEGO MICHLEWSKIEGO ---
	2 OSTRZEŻENIE WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA S.A. DEPARTAMENT EGZEKUCJI KOMORNICZEJ WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE KM 35/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁU 1/2 NALEŻĄCEGO DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ) WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - MAR&WIS SP. Z O.O. I WSPÓLNICY SP. KOMANDYTOWA W ŁASKU W SPRAWIE GKM 22/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA (W ZAKRESIE UDZIAŁÓW PO 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO) WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - COTTON-TEX SP. Z O.O. W SPRAWIE GKM 22/19 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - ALEKSANDRA KRAJEWSKIEGO W SPRAWIE GKM 73/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA - SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI KAR-TEX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI W SPRAWIE GKM 84/20 - DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KW PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH GABRIELA PIETRASIKA W ZAKRESIE UDZIAŁÓW NALEŻĄCYCH DO ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ ORAZ TOMASZA MICHLEWSKIEGO ---
	3 INNY WPIS W STOSUNKU DO UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNICZKI ELŻBIETY MICHLEWSKIEJ, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PABIANICACH MARCIN JANISZEWSKI PROWADZI POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE W SPRAWIE KMS 146/18 NA WNIOSEK WIERZycIELA SKARBU PAŃSTWA -
Wzmianki	Wzmianki (<i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki</i>)
	1. REP.C. / KOMO / 99720 / 21 - 2021-07-05, 16:47:28 1. DZ. KW. / LD1P / 5690 / 21 / 1 - 2021-07-06, 07:58:52 - WPIS 1. WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. REP.C. / KOMO / 99717 / 21 - 2021-07-05, 16:43:04 2. DZ. KW. / LD1P / 5688 / 21 / 1 - 2021-07-06, 07:54:27 - WPIS 1. WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	3. DZ. KW. / LD1P / 2075 / 21 / 1 - 2021-06-21, 14:07:23 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	

	1	
	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
	137371,50 (STO TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 50/100) ZŁ	
	ZMIENNE	
	1	SPLATA KAPITAŁU, ODSETEK ZMIENNYCH, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI OD POŻYCZKI UDZIELONEJ UMOWĄ NR 780031931228590 Z DNIA 25-08-2010R
	2026-10-10	
	BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY , GDYNIA, 367297263	

	2	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	2469,80 (DWA TYSIĄCE CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 80/100) ZŁ	
	1	1
	1	ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY ZA MIESIĄC 01/2016 I ZA OKRES OD 02/2016 DO 07/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ŁÓDŹ, 00001775600159	

	3	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	21536,10 (DWADZIEŚCIA JEDEN TYSIĘCY PIĘCSET TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 10/100) ZŁ	
	1	1
	1	ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 07/2013 DO 08/2013, OD 03/2014 DO 05/2014, OD 08/2014 DO 04/2015, OD 02/2016 DO 04/2016 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ŁÓDŹ, 00001775600159	

	4	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	20572,20 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY PIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT DWA 20/100) ZŁ	
	2	1
	1	ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRESY : 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 05/2015, 09/2015-12/2015 UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRESY : 05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRESY OD 03/2014-05/2014, 09/2014-03/2015, 09/2015-12/2015 WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ŁÓDŹ, 00001775600159	

	5	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	2358,17 (DWA TYSIĄCE TRZYSTA PIĘCZDZIESIĄT OSIEM 17/100) ZŁ	
	1	1
	1	ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2016-09 DO 2017-02 WRAZ NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ŁÓDŹ, 00001775600159	

	6	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	460,43 (CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT 43/100) ZŁ	
	1	1
	1	ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 2016-08 WRAZ NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI , ŁÓDŹ, 00001775600159	

	7	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	51971,55 (PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DZIEWIĘCSET SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 55/100) zł	
	2	
	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA MIESIĄCE : KWIECIEŃ, MAJ, CZERWIEC, LIPIEC, SIERPIEŃ 2017 WRAZ Z NALEŻNOŚCIAMI UBOCZNYMI, ADMINISTRACYJNE TYTUŁY WYKONAWCZE
	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PABIANICACH, PABIANICE	

	8	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	580,41 (PIĘCSET OSIEMDZIESIĄT 41/100) zł	
	1	
	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 06-2018R. OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	

	9	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	4626,81 (CZTERY TYSIĄCE SZEŚCSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 81/100) zł	
	1	
	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 2017-10 DO 2018-05 OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ ORAZ ŚWIADCZENIA UBOCZNE, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	

	10	
	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
	2843,55 (DWA TYSIĄCE OSIEMSET CZTERDZIEŚCI TRZY 55/100) zł	
	1	
	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NIEUISZCZONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH ZA OKRES OD MAJA DO WRZEŚNIA 2020 ROKU, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ I ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, DORĘCZONA DECYZJA ADMINISTRACYJNA
	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W ŁODZI, ZDUŃSKA WOLA, 00001775600159	
Wzmianki	<i>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>	
	1.	DZ. KW. / LD1P / 6258 / 21 / 1 - 2021-07-26, 14:11:50 - WPIS HIPOTEKI

ZAŁĄCZNIK 3
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I KARTOTEKI BUDYNKÓW Z 31.08.2021R.

STAROSTWO POWIATOWE
w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
Tel.42 208 76 60, Fax 42 212 14 75
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.5133.2021

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **pabianicki**
Jednostka ewidencyjna : **100803_2 DŁUTÓW**
Obręb : **0006 DŁUTÓW PODUCHOWNY**

**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH**

z dnia: 31.08.2021

Jednostka rejestrowa : **G.389**

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1.77/8		grunty orne	RV	0.1448	0.2036
		grunty orne	RVI	0.0588	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/8					
1.77/14		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/14					
1.77/15		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/15					
1.77/16		grunty orne	RV	0.1367	0.1367
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/16					
1.77/17		inne tereny zabudowane	Bi	0.0004	1.8995
		pastwiska trwałe	PsIV	0.2808	
		grunty orne	RIVb	0.2733	
		grunty orne	RV	0.9883	
		grunty orne	RVI	0.3567	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/17					



STAROSTWO POWIATOWE
w Pabianicach
Wydział Geodezji i Kartografii
Tel.42 208 76 60, Fax 42 212 14 75
(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.5133.2021

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **pabianicki**
Jednostka ewidencyjna : **100803_2 DŁUTÓW**
Obręb : **0006 DŁUTÓW PODUCHOWNY**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

z dnia: 31.08.2021

Jednostka rejestrowa : **G.2**

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]
1.77/5		grunty orne	RV	0.0512	0.6648
		grunty orne	RVI	0.6136	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/5					
1.77/6		inne tereny zabudowane	Bi	0.1258	0.4559
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.2159	
		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0.1142	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/6					

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **100803_2.0006.AR_1.77/2.1_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 144.00

Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY

Ident. działek: 100803_2.0006.AR_1.77/6

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **100803_2.0006.AR_1.77/2.2_BUD**

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Liczba kondyg. nad/podz: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 79.00

Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY

Ident. działek: 100803_2.0006.AR_1.77/6

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00



Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.3_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	178.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.4_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	94.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.5_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	273.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.6_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	88.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.7_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	264.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności			
Id budynku:	100803_2.0006.AR_1.77/2.8_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	0.00
Rodzaj wg KŚT:	Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	0.00
		Powierzchnia pom. przyn. lokali:	0.00
Liczba kondyg. nad/podz:	1.0/ 0.0		
Pow zabud. [m2]:	123.00		
Adres budynku:	DŁUTÓW PODUCHOWNY		
Ident. działek:	100803_2.0006.AR_1.77/6		

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.AR_1.77/2.9_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00
 Rodzaj wg KST: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0
 Pow zabud. [m2]: 113.00
 Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY
 Ident. działek: 100803_2.0006.AR_1.77/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.AR_1.77/2.10_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00
 Rodzaj wg KST: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0
 Pow zabud. [m2]: 13.00
 Adres budynku: DŁUTÓW PODUCHOWNY
 Ident. działek: 100803_2.0006.AR_1.77/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100803_2.0006.AR_1.77/2.11_BUD Powierzchnia lokali wydrebn.: 0.00
 Rodzaj wg KST: Zbiorniki silosy i budynki magazynowe Powierzchnia lokali niewydrebn.: 0.00
 Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
 Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0
 Pow zabud. [m2]: 213.00
 Adres budynku:
 Ident. działek: 100803_2.0006.AR_1.77/6; 100803_2.0006.AR_1.77/17

1.77/7		grunty orne	RV	0.1403	0.2027
		grunty orne	RVI	0.0624	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/7					
1.77/10		grunty orne	RV	0.1377	0.1377
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/10					
1.77/11		grunty orne	RV	0.1377	0.1377
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/11					
1.77/12		grunty orne	RV	0.1378	0.1378
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/12					



1.77/13		grunty orne	RV	0.4849	0.7868
		grunty orne	RVI	0.3019	
Id działki: 100803_2.0006.AR_1.77/13					

Razem powierzchnia działek : 2.5234 ha

Słownie : dwa ha. pięć tysięcy dwieście trzydzieści cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 31.08.2021

Sporządził : Anna Fraszka

Bogusława
Jakubiak; Starostwo
Powiatowe w
Pabianicach

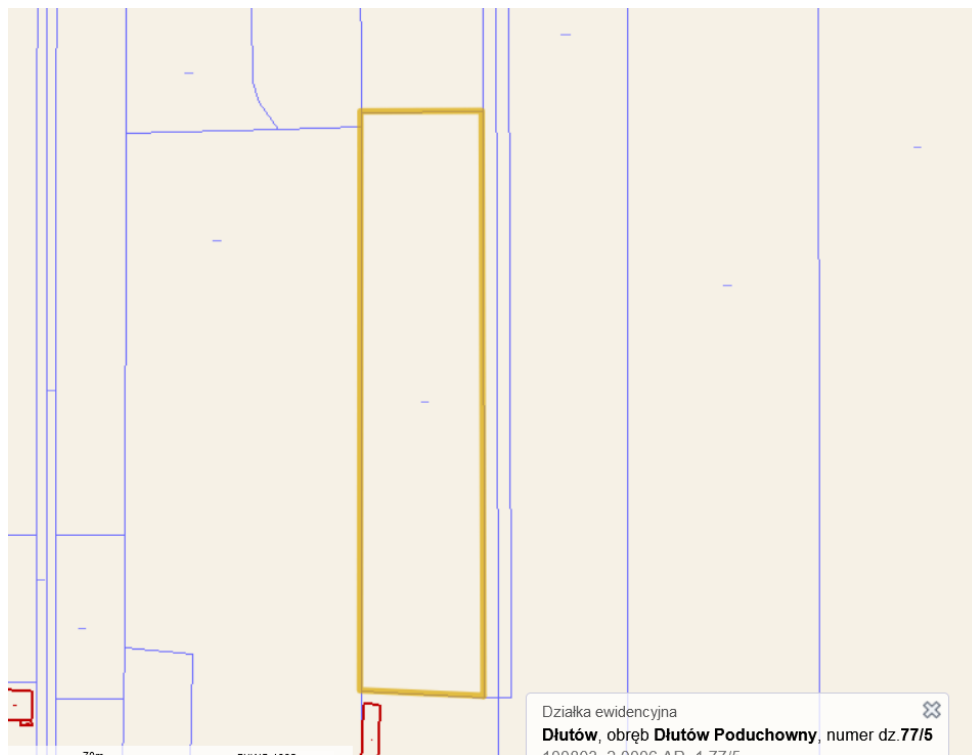
Elektronicznie podpisany
przez Bogusława Jakubiak;
Starostwo Powiatowe w
Pabianicach
Data: 2021.08.31 12:18:28
+02'00'

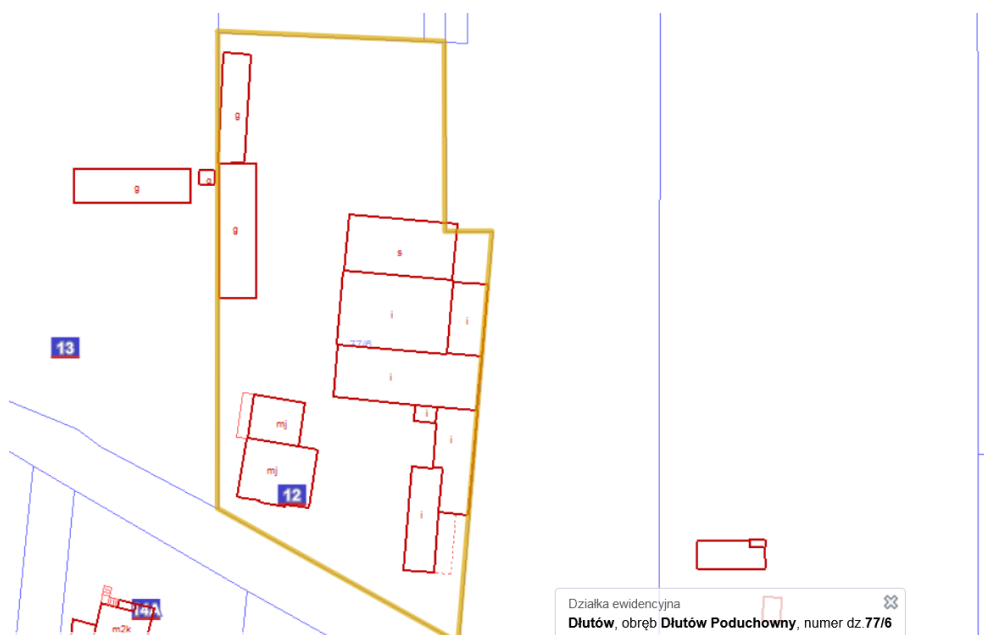
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

ZAŁĄCZNIK 4A

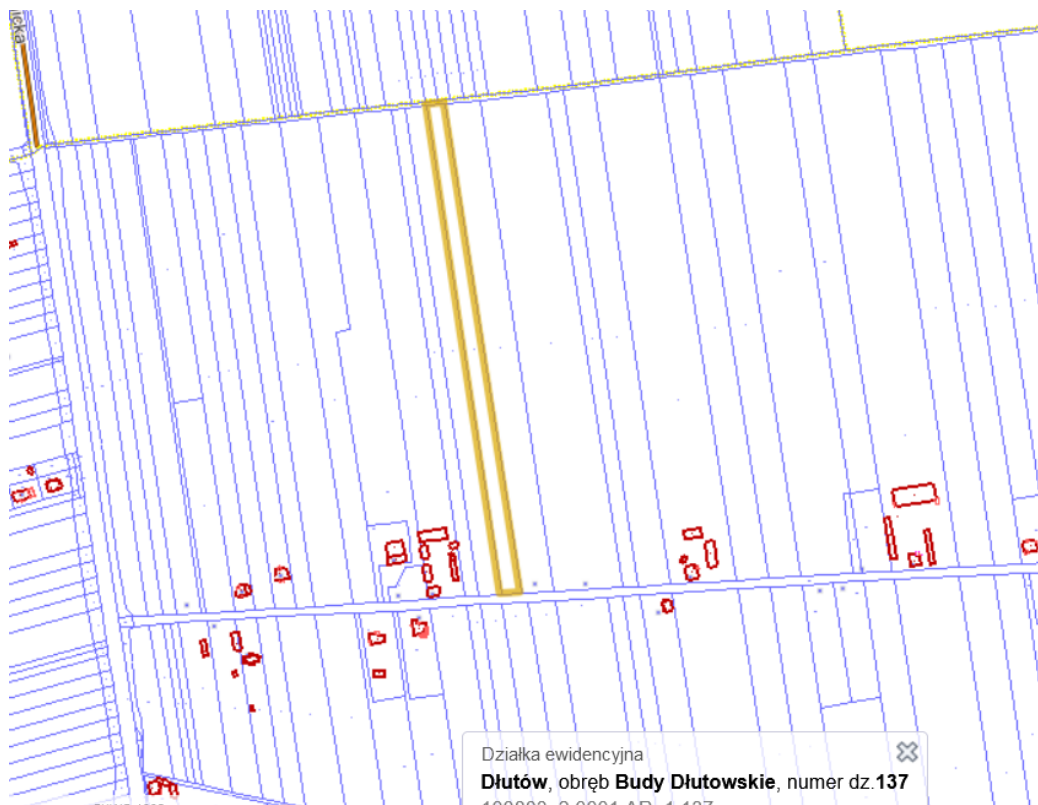
FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ

Działka nr 77/5

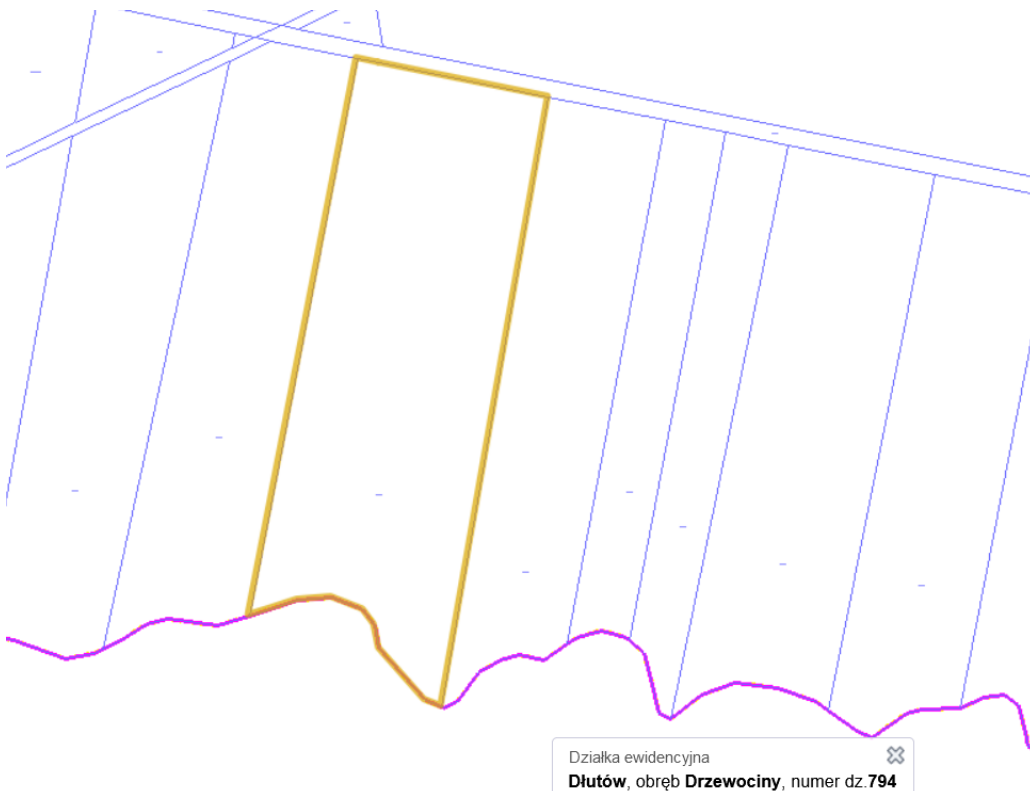


Działka nr 77/6**Działki nr 77/7 – 77/17**

Działka nr 137, Budy Dłutowskie



Działka nr 794, Drzewociny





Widok wnętrza budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych:

