

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych

<u>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</u>	Działka nr 925 pow. 0,0970 ha (nieruchomość nr 1) Ob. 19 – Siedlątków, gm. Pęczniew KW SR2L/00017619/9 AN 6230/95 Działka nr 926 pow. 0,0673 ha (nieruchomość nr 2) Ob. 19 – Siedlątków, gm. Pęczniew KW SR2L/00017620/9 AN 6237/95
<u>PRAWO WŁASNOŚCI:</u>	GMINA PĘCZNIEW UL. GŁÓWNA 10/12 99-235 PĘCZNIEW
<u>UŻYTKOWNIK WIECZYSTY:</u>	Janina Brdoń udz. 1/2 Jerzy Brdoń udz. 1/2
<u>CEL WYCENY:</u>	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.


AUTOR OPERATU:

mgr Rafał Baś – Rzecznawca majątkowy
uprawnienia państwowe nr 7111



Sieradz, 10 września 2024r.

Rep. 96/2024

Oznaczenie nieruchomości:	
1	Województwo: łódzkie Powiat: poddębicki Jedn. ewidencyjna: Pęczniew – obszar wiejski Obręb: Siedlątków Działki ewidencyjne: Działka nr 925 pow. 0,0970 ha (nieruchomość nr 1) Działka nr 926 pow. 0,0673 ha (nieruchomość nr 2) KW SR2L/00017619/9, SR1L/00017620/9
2	Rodzaj nieruchomości Nieruchomości gruntowe niezabudowane.
3	Cel wyceny Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
4	Stan prawny nieruchomości Nieruchomości stanowią własność Gminy Pęczniew a użytkownikami wieczystymi gruntu są osoby fizyczne.
5	Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1 poł. w ob. Siedlątków, gm. Pęczniew <u>27 300 PLN</u> słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta zł -ozn. jako dz. nr 925 o pow. 0,0970ha
5a	Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2 poł. w ob. Siedlątków, gm. Pęczniew <u>18 950 PLN</u> słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt zł -ozn. jako dz. nr 926 o pow. 0,0673ha
6.	Data ustalenia stanu nieruchomości: 29 sierpnia 2024r.
7.	Data dokonania oględzin 29 sierpnia 2024r.
8.	Data określenia wartości Nieruchomości (sporządzenia operatu) 10 września 2024r.
9.	Autor operatu mgr Rafał Baś Rzecznik Majątkowy, uprawnienia nr 7111
10.	Pieczęć i podpis Rzecznik Majątkowego 

SPIS TREŚCI

1. DANE WYJŚCIOWE.....	3
1.1. Przedmiot i zakres wyceny	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	3
1.3.1. Podstawa formalna	3
1.3.2. Podstawy prawne.....	3
1.3.3. Źródła danych merytorycznych.....	3
1.3.4. Podstawy metodologiczne	4
1.3.5. Ustalenie dat istotnych dla określenia nieruchomości.....	4
2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	4
2.1. Stan prawny nieruchomości.....	4
2.2. Oznaczenie z rejestru gruntów	5
2.3. Opis nieruchomości	5
2.3.1 Opis nieruchomości nr 1 działki 925 ob. Siedlątków	6
2.3.2 Opis nieruchomości nr 2 działki nr 926 ob. Siedlątków.....	6
3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	7
4. WYBÓR PROCEDURY SZACOWANIA	8
4.1. Określenie drogi szacowania	8
5. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA.....	11
5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	11
5.2. Metodyka wyceny nieruchomości	13
5.3. Obliczenie wartości prawa własności do nieruchomości nr 1 i 2.....	14
5.4. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1	18
5.5. Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2	18
5.6. Uzasadnienie wyniku wyceny	19
6. DANE KOŃCOWE	20
6.1. Klauzula publikacji i wykorzystania	20
6.2. Klauzula ograniczająca odpowiedzialność rzeczoznawcy	20
6.3. Wykaz załączników	21

1. DANE WYJŚCIOWE

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem opracowania są dwie nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w gminie Pęczniew, ob. Siedlątków; nieruchomość nr 1 ozn. w ewidencji gruntów jako działka nr 925 pow. 0,0970ha i nieruchomość nr 2 ozn. w ewidencji jako działka nr 926 pow. 0,0673ha.

Nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste: nr SR2L/00017619/9 i SR2L/00017620/9, prowadzone w VI Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach.

Zakres opracowania obejmuje udział wynoszący 1/2 w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przysługujące osobie fizycznej.

1.2. Cel opracowania

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

1.3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

1.3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 11.06.2024r. od P. Joanny Zdzeszyńskiej Syndyka masy upadłości P. Janiny Brdoń – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

1.3.2. Podstawy prawne

- 1/ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Tekst jednolity z dnia 28 czerwca 2024r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1145) z późn. zm.
- 2/ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. (Dz.U. 2023r. poz. 1832).
- 3/ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tekst jednolity z dnia 21 czerwca 2024r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) z późn. zm.
- 4/ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Tekst jednolity z dnia 21 czerwca 2024r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1151) z późn. zm.
- 5/ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny. Tekst jednolity z dnia 21 czerwca 2024r. (Dz. U. z 2024r. poz. 1061) z późn. zm.

1.3.3. Źródła danych merytorycznych

- 1/ Księgi Wieczyste: SR2L/00017619/9, SR2L/00017620/9.
- 2/ Wypisy z rejestru gruntów.
- 3/ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew.
- 4/ Oględziny nieruchomości.
- 5/ Dane o transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu gm. Pęczniew, obr. Siedlątków, pozyskane z urzędu Starostwa Powiatowego w Poddębicach.

1.3.4. Podstawy metodologiczne

- 1/ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne.
- 2/ Literatura fachowa z zakresu wyceny nieruchomości.

1.3.5. Ustalenie dat istotnych dla określenia nieruchomości

- a/ data sporządzenia wyceny – 10.09.2024r.
- b/ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 10.09.2024r.
- c/ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 29.08.2024r.
- d/ data oględzin nieruchomości – 29.08.2024r.

2. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotowych nieruchomości ustalono na podstawie treści ksiąg wieczystych Nr **SR2L/00017619/9 (nieruchomość nr 1)** i **SR2L/00017620/9 (nieruchomość nr 2)** potwierdzonych podglądem internetowym w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (zał. nr 1 i nr 2). Księgi Wieczyste Nr **SR2L/00017619/9** i **SR2L/00017620/9** prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach.

W dziale I księgi wieczystej nr SR2L/00017619/9 (nieruchomość nr 1) wpisano działkę gruntu: 925 położoną w ob. Siedlątków o pow. 0,0970 ha. Sposób korzystania: rola.

W dziale I-SP widnieje wpis – działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat licząc od dnia dokonania wpisu w KW na warunkach szczegółowo określonych w umowie o oddanie działki w użytkowanie wieczyste.

Według działu II KW właścicielem nieruchomości jest Gmina Pęczniew a użytkownikami wieczystymi są Jerzy Brdoń i Janina Brdoń, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W dziale III widnieją wpisy ostrzeżeń:

- ostrzeża się, iż co do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wszczęto postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela: Gminy Pęczniew celem wyegzekwowania należności określonych w wezwaniu do ich zapłaty wydanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 21 lipca 2020 roku w sprawie KM 2477/14 (k. 30 akt).

- do toczącego się postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 2477/14 przyłączył się wierzyciel: Gmina Pęczniew celem wyegzekwowania należności określonych w zawiadomieniu o wszczęciu egzekucji i wezwaniu do zapłaty długu wydanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 14 września 2020 roku w sprawie KM 568/17 (K.47-48).

W dziale IV KW brak wpisu.

W dziale I księgi wieczystej nr SR2L/00017620/9 (nieruchomość nr 2) wpisano działkę gruntu: 926 położoną w ob. Siedlątków o pow. 0,0673 ha. Sposób korzystania: rola.

W dziale I-SP widnieje wpis – działka gruntu oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat licząc od dnia dokonania wpisu.

Według działu II KW właścicielem nieruchomości jest Gmina Pęczniew a użytkownikami wieczystymi są Jerzy Brdoń i Janina Brdoń, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W dziale III widnieją wpisy ostrzeżeń:

- ostrzega się, iż co do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęto postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela: Gminy Pęczniew - Wójta Gminy Pęczniew celem wyegzekwowania należności określonych w wezwaniu do ich zapłaty wydanym przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 21 lipca 2020 roku w sprawie KM 2477/14 (k. 31 akt).

- do toczącego się postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 2477/14 przyłączył się wierzyciel: Gmina Pęczniew celem wyegzekwowania należności określonych w zawiadomieniu o wszczęciu egzekucji i wezwaniu do zapłaty długu wydanym przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 14 września 2020 roku w sprawie KM 568/17 (K.49-50).

W dziale IV KW brak wpisu.

2.2. Oznaczenie z rejestru gruntów

Z wypisu z rejestru gruntów wynikają następujące dane:

- jednostka ewidencyjna: **Pęczniew**
- obręb: **19 – Siedlątków**

nieruchomość nr 1

- jednostka rejestrowa: **G.689**
- **Działka nr 925**
powierzchnia działki - **0,0970 ha**
opis użytku: zurbanizowane tereny niezabudowane
lub w trakcie zabudowy **0,0970 ha**

nieruchomość nr 2

- jednostka rejestrowa: **G.690**
- **Działka nr 926**
powierzchnia działki - **0,0673 ha**
opis użytku: zurbanizowane tereny niezabudowane
lub w trakcie zabudowy **0,0673 ha.**

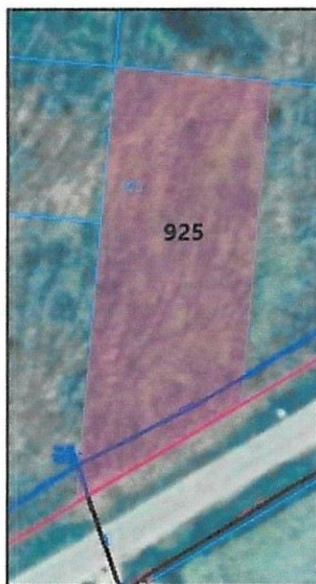
2.3. Opis nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Przedmiotowe nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów nr działek 925 o pow. 970m² i 926 o pow. 673m² są położone w obrębie Siedlątków, w północnej części gminy Pęczniew, w powiecie poddębickim. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki rekreacyjne oraz działki rolne. Teren msc. Siedlątków jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej: sieć wodociągową i energetyczną.



Fot.1. Lokalizacja ogólna nieruchomości w gminie Pęczniew



2.3.1 Opis nieruchomości nr 1 działki 925 ob. Siedlątków

Działka nr 925 o pow. 970m² o kształcie czworokąta położona jest przy drodze publicznej o nawierzchni bitumicznej i stanowi działkę o szerokości ok. 20m i długości ok. 48m. Działka jest niezabudowana i nieogrodzona, porośnięta krzewami i drzewami tzw. samosiejką.

Działka jest sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

Nieruchomość jest nieuzbrojona, ma możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

Fot.2. Lokalizacja działki nr 925

2.3.2 Opis nieruchomości nr 2 działki nr 926 ob. Siedlątków

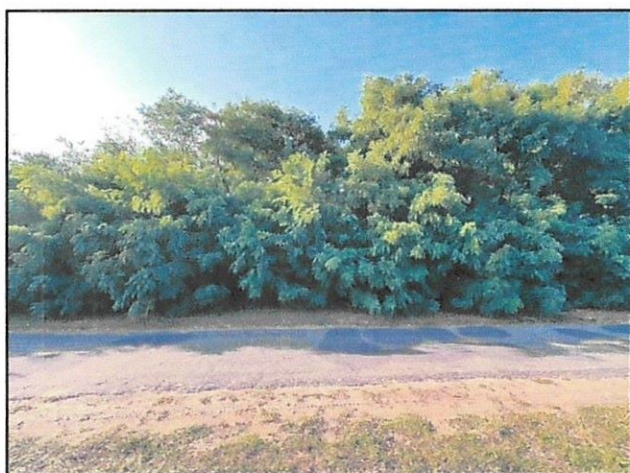
Działka nr 926 o pow. 673m² o kształcie wielokąta położona jest przy drodze publicznej o nawierzchni bitumicznej i stanowi działkę o szerokości ok. 20m i długości ok. 34m. Działka jest niezabudowana i nieogrodzona, porośnięta krzewami i drzewami tzw. samosiejką.

Działka jest sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

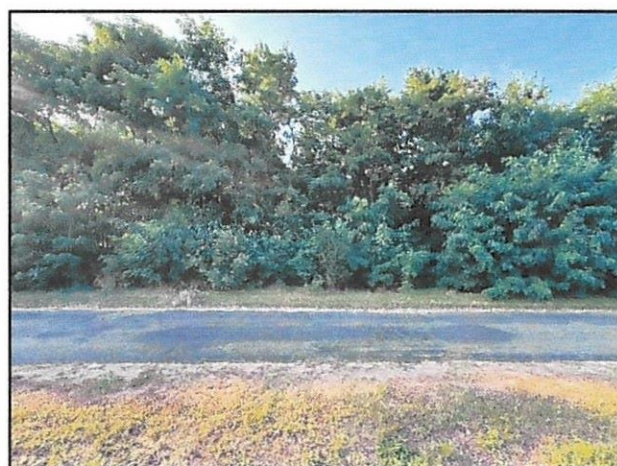
Nieruchomość jest nieuzbrojona, ma możliwość podłączenia do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.



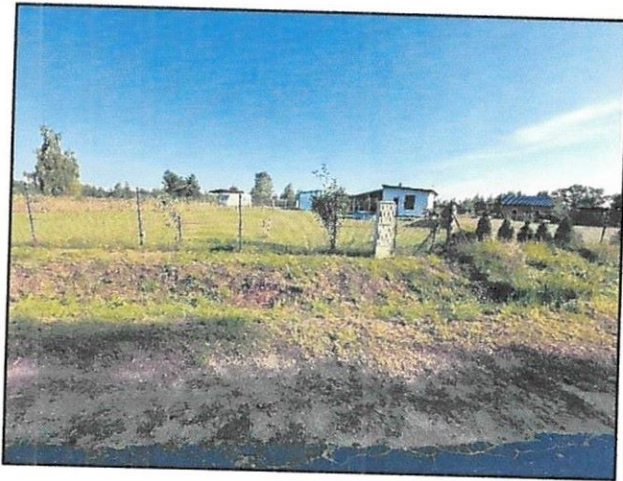
Fot.3. Lokalizacja działki nr 926



Fot.4. Widok działki nr 925



Fot.5. Widok działki nr 926



Fot.6. Widok otoczenia



Fot.7. Widok otoczenia

3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości położone są na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2,3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.



Przeznaczenie terenu określono na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/124/20 Rady Gminy Pęczniew z dnia 28 sierpnia 2020 roku.

Według studium działki nr 925 i 926 w ob. Siedlątków **znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenie zabudowy rekreacji indywidualnej; funkcja uzupełniająca tereny zabudowy usługowej.**

Rys.1. Fragment mapy studium dla działek 925, 926

4. WYBÓR PROCEDURY SZACOWANIA

4.1. Określenie drogi szacowania

Niniejsze opracowanie ma na celu określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości zabudowanej w celu przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

Zgodnie z art. 313. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - **Prawo upadłościowe:**

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. **Kodeks postępowania cywilnego:**

Art. 1000. § 1. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

§ 2. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

1) prawa ciążące na nieruchomości z mocy ustawy;

2) (uchylony)

3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;

4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

Art. 1003. § 1. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.

Art. 1004 Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych

Art. 1005 O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Art. 1009 W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012. Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151 cytowanej ustawy podaje: „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 rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość rynkową można określić przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Zgodnie z Art. 154.1. w/w ustawy: „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art.153.1.

„**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się gdy znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej.

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

Zgodnie z § 30 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

1. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego.

2. Przy wyborze nieruchomości, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz niewykorzystany okres trwania tego prawa.

3. Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego lub liczba transakcji tego rodzaju nieruchomościami jest niewystarczająca, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, wartość wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości podobnych jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości, na których dokonywano obydwu rodzajów transakcji.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego dopuszcza się zastosowanie podejścia mieszanego, metody pozostałościowej.

5. Wartość, o której mowa w ust. 4, określa się jako różnicę wartości nieruchomości z częściami składowymi oraz wartości części składowych nieruchomości określonych w podejściu kosztowym.

6. Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1, 3 i 4, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_R}{R}\right) \times \frac{t}{T} + 0,25 \times \frac{T - t}{T}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W_k - współczynnik korygujący,

S_R - stawkę procentową opłaty rocznej nie większą niż 3%,

t - liczbę lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego,

T - liczbę lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste,

R - przeciętną stopę kapitalizacji ustalaną na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejszą jednak niż 0,09 i nie większą niż 0,12.

7. Zastosowanie sposobu wyceny, o którym mowa w ust. 6, wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

5. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

5.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Opis rynku lokalnego

Gmina Pęczniew jest gminą wiejską, położoną w zachodniej części województwa łódzkiego w powiecie poddębickim. Gmina graniczy od strony północnej z gminą Poddębice, od wschodu z gminą Zadzim, od strony południowej z gminą Warta, a od strony zachodniej z gminą Warta i Gminą Dobra. Północno-zachodnia granica gminy jest jednocześnie granicą województwa łódzkiego i wielkopolskiego. Gmina podzielona jest na 20 sołectw, w skład których wchodzi miejscowości: Borki Drużbińskie, Brodnia, Brodni Kolonia, Brzeg, Drużbin, Dybów, Fernandów, Jadwiczna, Kraczynki, Księża Młyny, Księża Wólka, Lubola, Osowiec, Pęczniew, Popów, Przywidz, Rudniki, Siedlątków, Wola Pomianowa, Zagórki.

Gmina Pęczniew ma obszar 127,60 km², w tym użytki rolne stanowią 67,8%, użytki leśne 14,5%, podobny udział ze względu na lokalizację na terenie gminy części zbiornika Jeziorsko, stanowią grunty pod wodami, zajmujące 14,1% ogólnej powierzchni. Pod względem pow. gmina stanowi 14,57 % powierzchni powiatu poddębickiego i zamieszkuje ją około 3376 osób (wg danych GUS z 31.12.2023r.). Rozmieszczenie ludności w gminie jest bardzo nierównomierne 37,7% z nich mieszka w miejscowościach: Pęczniew, Rudniki, Brzeg, najmniej 2,7% w miejscowościach: Wylazłowie, Łyszkowicach i Ferdynandowie.

Głównym ośrodkiem i najważniejszym elementem struktury przestrzennej gminy jest miejscowość Pęczniew. Centralna część wsi charakteryzuje się zabudową typową dla małych miasteczek ściśle obudowane uliczki z pierzejami wyraźnie wykształconymi przez budynki mieszkalne jednorodzinne. W północno-wschodniej części zlokalizowane jest wyraźnie ukształtowane osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej natomiast w południowej części oraz na obrzeżach miejscowości gminnej dominują tereny zabudowy zagrodowej. Pęczniew pełni rolę lokalnego ośrodka usługowego skupiającego większość urzędów i instytucji, w tym m.in. urząd gminy. W pozostałych miejscowościach dominuje zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, uzupełniona zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Ze względu na korzystne walory przyrodnicze i krajobrazowe m.in. obecność zbiornika Jeziorsko istotną rolę w gminie pełni funkcja turystyczno-wypoczynkowa i rekreacja indywidualna. Ośrodki wypoczynkowe z własnym zapleczem sportowo-wypoczynkowym usytuowane są w Pęczniewie i Księżych Młynach, natomiast indywidualna zabudowa rekreacyjna występuje na terenie całej gminy szczególnie w miejscowościach: Siedlątków, Popów, Brodnia Kolonia, Księża Młyny i Księża Wólka. Bazę noclegową uzupełniają również liczne gospodarstwa agroturystyczne. Funkcja produkcyjna ma w gminie znaczenie marginalne.

Gmina Pęczniew jest niemal w całości zwodociągowana. Prawie wszyscy mieszkańcy korzystają z sieci wodociągowej ok. 99,7% mieszkańców. Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje swoim zasięgiem jedynie miejscowość Pęczniew, na pozostałym terenie gminy gospodarka ściekami odbywa się w sposób indywidualny przy wykorzystaniu zbiorników bezodpływowych i przydomowych

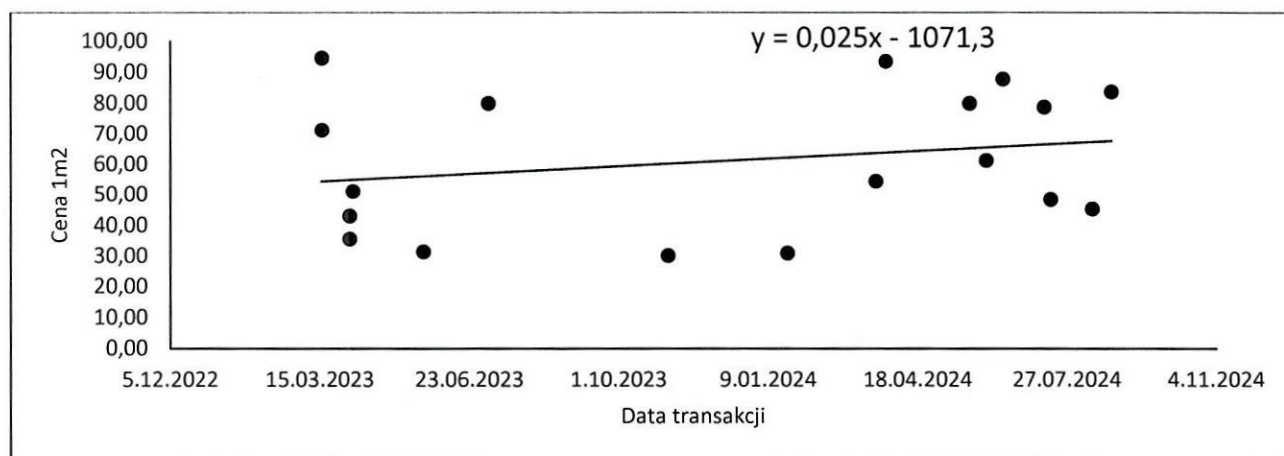
oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się w oparciu o stacje zasilające 110/15 kV oraz sieci rozdzielcze średniego napięcia 15kV, składające się z linii magistralnych i odgałęźnych z przyłączonymi do nich lokalnymi stacjami transformatorowo-rozdzielczymi. Na terenie gminy brak sieci gazowej.

Na układ komunikacyjny gminy składa się droga wojewódzka Nr 478 i drogi powiatowe, uzupełnione przez sieć dróg gminnych oraz wewnętrznych.

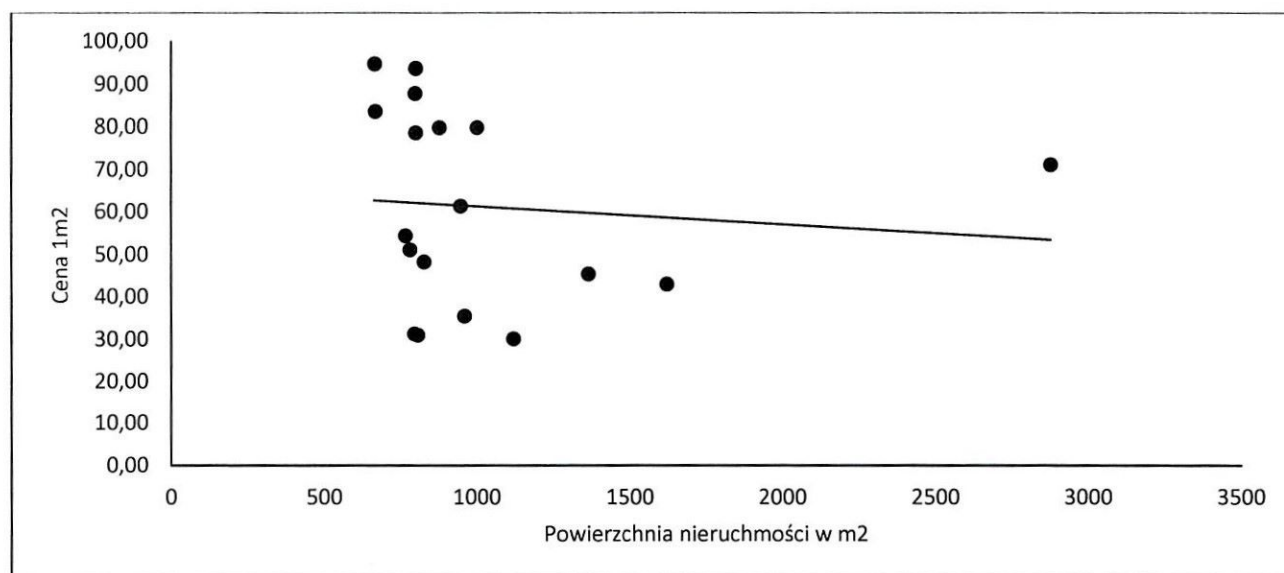
Analiza rynku lokalnego nieruchomości gruntowych niezabudowanych

W celu wykonania analizy zebrano informacje o sprzedanych niezabudowanych gruntach budowlanych w okresie od 2023 do 2024r., położonych na terenie obr. Siedlątków, gm. Pęczniew. Na rynku lokalnym odnotowano 18 transakcji wolnorynkowych i przetargowe prawem własności do nieruchomości. Nieruchomości przeznaczone były w studium lub w decyzji pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową.

Wykres nr 1 przedstawia rozkład transakcji. Na wykresie nr 2 przedstawiono zależność ceny 1m² od wielkości powierzchni nieruchomości.



Wykres nr 1 Rozkład cen transakcyjnych 1 m²



Wykres nr 2 Badanie zależności ceny 1m² od powierzchni

Analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w studium lub w decyzji pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, na terenie obr Siedlątków w gminie Pęczniew (wykres nr 1) wykazała dużą rozbieżność cenową, na którą wpływ ma szczególnie, dostępność komunikacyjna, dostępność do infrastruktury technicznej, wielkość, kształt działki oraz przeznaczenie terenu. Na wykresie nr 2 badano zależność ceny 1m² od wielkości powierzchni działki. Stwierdzono, że cecha „wielkość powierzchni” odzwierciedla popyt rynkowy na nieruchomości, który maleje wraz ze wzrostem powierzchni. Na podstawie analizy transakcji nieruchomościami gruntowymi (wykres nr 1) na badanym terenie, stwierdzono, że ceny 1m² powierzchni nieruchomości kształtują się w przedziale od 30,18zł/m² do 94,74zł/m², średnia cena to 61,25zł/m² mediana 57,95zł/m²; wskaźnik zmienności wynosi 37% co świadczy o umiarkowanym zróżnicowaniu ceny.

TREND ZMIANY CEN NA RYNKU

Poziom współczynnika zmiany cen najczęściej określa się na podstawie obliczeń analitycznych lub na podstawie aktualnych uwarunkowań badanego rynku. Analityczne ustalenie trendu zmiany cen można przeprowadzić na podstawie analizy par sprzedaży lub przy zastosowaniu analizy regresji. Analizowano relację popytu i podaży na lokalnym rynku.

Analiza cen nieruchomości gruntowych przeprowadzona na terenie rynku lokalnego (wykres nr 1) w okresie 2023-2024 wykazuje wzrost cen na poziomie 16,98% na rok, czyli 1,41% na mc.

W wycenie uwzględniono wskaźnik zmiany cen ze względu na upływ czasu, który przyjęto w wysokości 17% rocznie.

5.2. Metodyka wyceny nieruchomości

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08.09.2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości „*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*”.

Zapis § 7 określa metody jakie rzeczoznawca majątkowy może wykorzystać przy wycenie nieruchomości „*W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku*”.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych oraz uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości szacowanej, przeznaczenie, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

§ 8 ust. 1 precyzuje, że „Przy metodzie porównywania parami 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. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”

Art 4 ust. 16 Ugn podaje definicję nieruchomości podobnej: „*należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość*”.

Do obliczenia wartości rynkowych nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami zastosowano następującą procedurę:

- utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny,
- ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- dokonano oceny wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- dokonano wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- przeprowadzono charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średnią ważoną, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Na podstawie Noty Interpretacyjnej NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* pk.6.1.:

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

5.3. Obliczenie wartości prawa własności do nieruchomości nr 1 i 2

WYBÓR NIERUCHOMOŚCI REPREZENTATYWNYCH

Po wnikliwej analizie utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny. Na podstawie analizy transakcji w okresie od 2023 do 2024 wybrano 8 transakcji prawem własności do nieruchomościami (tabela nr 1) z terenu miasta obrębu Siedlątków, gm. Pęczniew. Zbiór zawiera transakcje nieruchomościami o powierzchni działek od 669m² do 1000m². Nieruchomości są przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zab. mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub mają wydaną decyzję o warunkach zabudowy budynków z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową.

Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Cena działek	Powierzchnia działek w m ²	Cena 1 m ²	Zaktualizowana cena 1 m ²	
1	6.04.2023	Pęczniew	19 (Siedlątków)	40 000	780	51,28	63,77	
2	6.07.2023	Pęczniew	19 (Siedlątków)	70 000	876	79,91	95,99	
3	21.03.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	41 820	767	54,52	58,92	
4	23.05.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	80 000	1000	80,00	84,10	
5	3.06.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	58 000	945	61,38	64,21	
6	14.06.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	70 000	797	87,83	91,43	
7	12.07.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	63 000	800	78,75	80,95	
8	26.08.2024	Pęczniew	19 (Siedlątków)	56 000	669	83,71	84,29	
						Cmax	87,83	95,99
						Cmin	51,28	58,92
						Cśr	72,17	77,96

Ceny 1m² (zaktualizowane na datę wyceny w oparciu o trend czasowy) nieruchomości podobnych ze zbioru w tabeli nr 1, kształtują się w przedziale od 58,92zł/m² do 95,99zł/m², średnia cena to 77,96zł/m², mediana 82,52zł/m², odchylenie standardowe (średnie odchylenie od średniej arytmetycznej) wynosi 13,87zł/m². Wartość współczynnika zmienności kształtuje się na poziomie 18% co oznacza słabe zróżnicowanie cen czyli próbka została dobrana w sposób prawidłowy.

Charakterystykę nieruchomości przyjętych do porównania dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz wizji lokalnej tych nieruchomości.

OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I SKALI OCEN RYNKOWYCH

Na podstawie analizy transakcji i ogólnej znajomości lokalnego rynku nieruchomości, wyodrębniono zespół cech rynkowych stanowiących preferencje nabywców (atributy cenotwórcze). Do cech tych należą głównie:

- Dostępność komunikacyjna
- Dostępność do urz. inf. tech.
- Przeznaczenie nieruchomości
- Możliwości wykorzystania gruntu

Pominięto cechę lokalizacja ze względu na fakt że wszystkie nieruchomości położone są w tym samym obrębie co nieruchomości szacowane.

Wagi cech określono bezpośrednio, porównując nieruchomości różniące się jedną cechą, lub pośrednio tam, gdzie nie było to możliwe, analizując obserwowane na rynku preferencje nabywców na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami. Liczba wystąpienia preferencji pozwala na określenie procentowego udziału cechy w zbiorze cech, przyjętych do porównania.

Tabela 2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Opis	Charakterystyka	Charakterystyka
1	Dostępność komunikacyjna	dobra	2	dostępność do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej;
		słaba	1	dostęp do drogi gruntowej, udział w dr. wewnętrznej;
2	Dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej	dobra	3	Woda, energia w drodze;
		średnia	2	Woda/energia w drodze;
		słaba	1	Brak uzbrojenia;

3	Przeznaczenie nieruchomości	dobra	3	wyd. decyzja o warunkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (WZ)
		średnia	1	brak WZ, w studium ozn. jako tereny zab. mieszkaniowej;
4	Możliwości wykorzystania gruntu – zagospodarowania i zabudowy terenu	dobra	3	przyjęto najwyższą punktację (3) dla nieruchomości o optymalnym kształcie, właściwych proporcjach, brak innych ograniczeń - pełne wykorzystanie nieruchomości pod względem zabudowy i zagospodarowania terenu;
		słaba	1	najniższą punktację (1) przyjęto dla nieruchomości, dla której występują ograniczenia wynikające z kształtu, ukształtowania terenu, zadrzewienia, przebiegu urz. inf. tech. przez teren nieruchomości;
	Skala 1-3			

Tabela 3. Wybór cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych przezn. pod zabudowę mieszkaniową

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny (waga cechy)
1.	Dostępność komunikacyjna – jakość drogi dojazdowej	30
2.	Dostępność do infrastruktury technicznej	25
3.	Przeznaczenie nieruchomości	20
4.	Możliwości wykorzystania gruntu – zagospodarowanie i zabudowa terenu	25
	SUMA	100

Na podstawie transakcji nieruchomości podobnych (tab. 1) ustalono, że:
cena najniższa 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej wynosi: $C_{\min} = 58,92 \text{ zł/m}^2$
cena najwyższa 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej wynosi: $C_{\max} = 95,99 \text{ zł/m}^2$

Wartość 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej analizowanych transakcji znajduje się w przedziale:

$$58,92 \text{ zł/m}^2 \leq C \leq 95,99 \text{ zł/m}^2$$

co pozwala obliczyć wartość całkowitej poprawki:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 37,07 \text{ zł/m}^2$$

Do porównania przyjęto trzy nieruchomości z poz. 4, 5 i 7 z tab.1, które były przedmiotem transakcji w badanym okresie. Cechy charakterystyczne wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych przedstawia tab. 4. Wykorzystując tab.3 i 4 sporządzono tabelę porównawczą nr 5 wycenianej nieruchomości z nieruchomością 1,2 i 3.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania

Opis nieruchomości Nr 1 (poz. 4) Nieruchomość Nr 1 położona jest w gminie Pęczniew w obr. Siedlętków. Lokalizacja – sąsiedztwo nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną/ letniskową. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 1000m². Dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy mieszkaniowej. Wjazd na nieruchomość z drogi gruntowej. Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej: s. energetyczna i wodociągowa znajduje się w drodze publicznej. Działka o regularnym kształcie umożliwia pełne wykorzystanie terenu pod względem zabudowy i zagospodarowania.

Opis nieruchomości Nr 2 (poz. 5) Nieruchomość nr 2 położona jest w gminie Pęczniew w obr. Siedlętków. Lokalizacja – sąsiedztwo nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną/ letniskową oraz n. rolne. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 945m². Dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy mieszkaniowej. Wjazd na nieruchomość z drogi wewn. gruntowej. Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej: s. wodociągowa znajduje się w drodze wewnętrznej. Działka o regularnym

kształcie jest zaokrąglona co częściowo wpływa wykorzystanie terenu pod względem zabudowy i zagospodarowania.

Opis nieruchomości Nr 3 (poz. 7) Nieruchomość Nr 3 położona jest w gminie Pęczniew w obr. Siedlątków. Lokalizacja – sąsiedztwo nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/ letniskową. Nieruchomość stanowi działkę o powierzchni 800m². Dla nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy mieszkaniowej. Wjazd na nieruchomość z drogi gruntowej. Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej: s. energetyczna i wodociągowa znajduje się w drodze publicznej. Działka o regularnym kształcie umożliwia pełne wykorzystanie terenu pod względem zabudowy i zagospodarowania.

CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH

Tabela 4

L.p.	Rodzaj cechy	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości 1	Parametry cech nieruchomości 2	Parametry cech nieruchomości 3
1.	Jakość drogi dojazdowej	2	1	1	1
2.	Dostępność do infrastruktury tech.	3	3	2	3
3.	Przeznaczenie terenu	1	2	2	2
4.	Możliwości zabudowy	2	3	2	3
	CENA 1M ² NIERUCHOMOŚCI W ZŁ		84,10	64,21	80,95

TABELA PORÓWNAWCZA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIĄ NR 1, 2, 3

Tabela nr 5

POPRAWKI KWOTOWE W ZŁ

Nr cechy wg tab.3	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Jakość dróg dojazdowych	30	11,12	11,12	11,12	11,12
Dostęp do urządzeń inf. tech.	25	9,27	0,00	4,63	0,00
Przeznaczenie terenu	20	7,41	-7,41	-7,41	-7,41
Możliwości zabudowy	25	9,27	-4,63	0,00	-4,63
RAZEM:	100	37,07	-0,93	8,34	-0,93
WARTOŚĆ 1m ² NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZEJ		--	84,10	64,21	80,95
WARTOŚĆ 1m ² NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ		--	83,17	72,55	80,02
WARTOŚĆ ŚREDNIA 1m ² NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ			78,58		

Wartość rynkowa prawa własności do działek nr 925 i 926 określona w podejściu porównawczym metodą porównywania parami wynosi:

Nr nieruchomości	Nr działki	Pow. w m ²	Cena 1m ²	Wartość nieruchomości w zł
1	925	970	78,58	76225
2	926	673	78,58	52886

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do działki nr 925, obr. Siedlątków, gm. Pęczniew o pow. 970m² wynosi: 76 225zł

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do działki nr 926, obr. Siedlątków, gm. Pęczniew o pow. 673m² wynosi: 52 886zł

5.4 Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1

Określenie współczynnika korygującego:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

Sr - 1%;
t - 70 lat
T - 99 lat
R - 0,11 (ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości)

$$W_k = \left(1 - \frac{0,01}{0,11}\right) \cdot \frac{70}{99} + 0,25 \cdot \frac{99-70}{99} = 0,7160$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego:

$$W_{NUW} = W_n \cdot W_k$$

$$W_{NUW} = 76225 \text{ zł} \cdot 0,7160 = 54577 \text{ zł} \sim \mathbf{54\ 600 \text{ zł}}$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1: 54 600,- zł

Wartość udz. ½ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1: 27 300,- zł

5.5 Obliczenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2

Określenie współczynnika korygującego:

$$W_k = \left(1 - \frac{S_r}{R}\right) \cdot \frac{t}{T} + 0,25 \cdot \frac{T-t}{T}$$

Sr - 1%;
t - 70 lat
T - 99 lat
R - 0,11 (ustalona na podstawie badania rynku nieruchomości)

$$W_k = \left(1 - \frac{0,01}{0,11}\right) \cdot \frac{70}{99} + 0,25 \cdot \frac{99-70}{99} = 0,7160$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego:

$$W_{\text{NUW}} = W_n \cdot W_k$$

$$W_{\text{NUW}} = 52886 \text{ zł} \cdot 0,7160 = 37866 \text{ zł} \sim 37 \text{ 900 zł}$$

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2: 37 900,- zł

Wartość udz. 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2: 18 950,- zł

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 1 poł. w ob. Siedlątków, gm. Pęczniew ozn. jako dz. nr 925 o pow. 0,0970 ha



27 300 PLN

słownie: dwadzieścia siedem tysięcy trzysta PLN

Wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nr 2 poł. w ob. Siedlątków, gm. Pęczniew ozn. jako dz. nr 926 o pow. 0,0673 ha

18 950 PLN

słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt PLN



5.6 Uzasadnienie wyniku wyceny

Wartość udziału prawa użytkowania wieczystego nieruchomości określono na podstawie przyjętych zbiorów transakcji podobnych przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Jest to wartość rynkowa, możliwa do uzyskania przy sprzedaży.

Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości ani innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.

Wycena nieruchomości została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Podczas procedury określania wartości uwzględniono relację popytu i podaży na przestrzeni badanego okresu. W wyniku przeprowadzonych analiz wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nr 1 została określona na kwotę: 27 300 zł, natomiast nieruchomości gruntowej nr 2 została określona na kwotę: 18 950 zł

Przy określaniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i wartość rynkową. Określona wartość nie wychodzi poza zakres cenowy

nieruchomości wziętych do porównań. Wartość ta zawiera się w przedziale określonym cenami najwyższą oraz najniższą, wynikającymi z analizy rynku.

Wartość udziałów prawa użytkowania wieczystego określono jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego ze względu na brak transakcji prawami użytkowania wieczystego na rynku.

6. DANE KOŃCOWE

6.1. Klauzula publikacji i wykorzystania

Wartość nieruchomości gruntowej określono wyłącznie do celu określonego w pkt.1.2. i uzyskanego wyniku nie należy rozpatrywać w innym aspekcie.

Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

6.2. Klauzula ograniczająca odpowiedzialność rzeczoznawcy

- Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dane, informacje i dokumenty, które uzyskane zostały od Zamawiającego. Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte wycenianej nieruchomości oraz za utajnione fakty mogące mieć wpływ na wycenę.
- Opis stanu prawnego nie stanowi opinii prawnej o nieruchomości. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego opracowania oszacowana została w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciężących ew. na nieruchomości.
- Nie dokonano geodezyjnego okazania granic nieruchomości. Przyjęto, że granice wykazane w ewidencji gruntów są zgodne ze stanem faktycznym.
- Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości oraz stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz jej otoczenia. Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- Niniejszy operat szacunkowy wykonany został dla Zleceniodawcy i jego użycie przez osoby trzecie nie rodzi skutków prawnych dla Wyceniającego.
- Stwierdzam, że zdjęcia nieruchomości zostały wykonane przez zleceniodawcę w związku z brakiem możliwości udostępnienia nieruchomości w celu dokonania oględzin. Wartość określono w oparciu o ww. dok. fotograficzna oraz dokumenty i informacje udostępnione przez zamawiającego. Potwierdzenie aktualności operatu będzie możliwe pod warunkiem dokonania oględzin nieruchomości przez rzeczoznawcę.

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- Wszelkie dane, które były podstawą do określenia wartości ekonomicznych znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie szacunkowym.

6.3. Wykaz załączników

- nr 1 Księga Wieczysta SR2L/00017619/9.
- nr 2 Księga Wieczysta SR2L/00017620/9.
- nr 3 Wypisy z rejestru gruntów.
- nr 4 Postanowienie o ogłoszeniu upadłości.
- nr 5 Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Sieradz, dnia 10 września 2024r.

Autor opracowania jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej oraz Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SR2L/00017619/9, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:38

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	925		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SIERADZKIE, PĘCZNIEW, SIEDŁĄTKÓW
Sposób korzystania	ROLA		

Obszar całej nieruchomości	0,0970 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	OPIS I MAPA; 6, /00017562/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00001167/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017619/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:38prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NA 99 LAT LICZĄC OD DNIA DOKONANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ NA WARUNKACH SZCZEGÓŁOWO OKREŚLONYCH W UMOWIE O ODDANIE DZIAŁKI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE	2

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA O ODDANIE DZIAŁKI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE , 6230/95, 1995-12-15; 6-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000134/96/, 1996-01-11 00:00:00, 1997-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017619/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:38prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O **Dział I-Sp** **Dział II** **Dział III** **Dział IV****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3, 4
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GMINA PĘCZNIEW, PĘCZNIEW				

Użytkownicy wieczystości

Napis	Nr podstawy wpisu
WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	2

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JERZY BRDOŃ, BOLESŁAW, ZOFIA				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA BRDOŃ, STANISŁAW, LEOKADIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA , SC.1/87, 1988-10-14, NACZELNIK GMINY W PĘCZNIEWIE, PĘCZNIEW; 8, /00012450/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./00001167/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	DECYZJA , G.VII.22/12/90, 1990-10-26, WOJEWODA SIERADZKI, SIERADZ; 4, /00015067/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001167/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA O ODDANIE DZIAŁKI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE , 6230/95, 1995-12-15; 6-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000134/96/, 1996-01-11 00:00:00, 1997-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017619/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE**Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7, 10, 11
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEGA SIĘ, IŻ CO DO PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZycIELA: GMINY PĘCZNI EW CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W WEZWANIU DO ICH ZAPŁATY WYDANYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOFA SKRZYPKA W DNIU 21 LIPCA 2020 ROKU W SPRAWIE KM 2477/14 (K. 30 AKT).	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2477/14 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: GMINA PĘCZNI EW CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W ZAWIADOMIENIU O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIU DO ZAPŁATY DŁUGU WYDANYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOFA SKRZYPKA W DNIU 14 WRZEŚNIA 2020 ROKU W SPRAWIE KM 568/17 (K.47-48).

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2477/14, 2020-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK; 30 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR2L/00002685/20/001, 2020-07-24 08:46:00, 2020-08-18-15.28.59.381311, NIE, 27-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 568/17, 2020-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK;

48

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SR2L/00003608/20/001, 2020-09-24 15:22:00, 2020-10-23-08.31.13.160705, NIE, 44-45

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

11

POSTANOWIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 568/17, 2020-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK; 47

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SR2L/00003608/20/001, 2020-09-24 15:22:00, 2020-10-23-08.31.13.160705, NIE, 44-45

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017619/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR2L/00017620/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:39prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	926		1	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SIERADZKIE, PĘCZNIĘW, SIEDŁĄTKÓW	
Sposób korzystania	ROLA			

Obszar całej nieruchomości	0,0673 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	------------------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	1	Nr podstawy wpisu	---
---	----------	-------------------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	OPIS I MAPA; 6, /00017562/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)</i> DZ. KW.//00001168/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017620/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:39prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU ODDANA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE NA 99 LAT LICZĄC OD DNIA DOKONANIA WPISU	2

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste	0	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA O ODDANIE DZIAŁKI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE , 6237/95, 1995-12-05; 6-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000135/96/, 1996-01-11 00:00:00, 1997-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017620/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:40prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	3, 4
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GMINA PĘCZNIEW, PĘCZNIEW				

Użytkownicy wieczysti

Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	Nr podstawy wpisu
		2

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JERZY BRDOŃ, BOLESŁAW, ZOFIA				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA BRDOŃ, STANISŁAW, LEOKADIA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	DECYZJA , SC.1/87, 1988-10-14, NACZELNIK GMINY W PĘCZNIEWIE, PĘCZNIEW; 9, /00012450/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

	DZ. KW./00001168/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	DECYZJA , G.VII.22/12/90, 1990-10-26, WOJEWODA SIERADZKI; 4, /00015067/ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001168/95/, 1995-06-08 00:00:00, 1995-06-09 00:00:00, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	UMOWA O ODDANIE DZIAŁKI W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE , 6237/95, 1995-12-05; 6-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000135/96/, 1996-01-11 00:00:00, 1997-01-31 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR2L/00017620/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:40prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV****DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	7, 10, 11
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEGA SIĘ, IŻ CO DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZYCIELA: GMINY PĘCZNIEW - WÓJTA GMINY PĘCZNIEW CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W WEZWANIU DO ICH ZAPŁATY WYDANYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOFA SKRZYPKA W DNIU 21 LIPCA 2020 ROKU W SPRAWIE KM 2477/14 (K. 31 AKT).	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEGO SIĘ POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 2477/14 PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL: GMINA PĘCZNIEW CELEM WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W ZAWIADOMIENIU O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI I WEZWANIU DO ZAPŁATY DŁUGU WYDANYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOFA SKRZYPKA W DNIU 14 WRZEŚNIA 2020 ROKU W SPRAWIE KM 568/17 (K.49-50).

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 2477/14, 2020-07-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK; 31 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./SR2L/00003061/20/002, 2020-08-14 08:09:00, 2020-08-31-14.30.07.174157, NIE, 28-29 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 568/17, 2020-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK;

50

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SR2L/00003607/20/001, 2020-09-24 15:16:00, 2020-10-23-08.23.14.086178, NIE, 46-47

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

11

POSTANOWIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 568/17, 2020-09-14, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK; 49

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./SR2L/00003607/20/001, 2020-09-24 15:16:00, 2020-10-23-08.23.14.086178, NIE, 46-47

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SR2L/00017620/9**, STAN Z DNIA 2024-09-02 08:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŁASKU, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z
SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH - SR2L

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

STAROSTA PODDĘBICKI

Województwo : **łódzkie**

Powiat : **Poddębicki**

Jednostka ewidencyjna : **101102_2 Pęczniew**

Obręb : **0019 SIEDLĄTKÓW**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.08.2024

Jednostka rejestrowa : **G.689**

GN.6621.5.128.2024

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA PĘCZNIEW Regon: 730934393 GŁÓWNA 10/12; 99-235 PĘCZNIEW;	Własność	1/1
2	(małżeństwo) JERZY STANISŁAW BRDOŃ Rodzice:BOLESŁAW,ZOFIA DEMOKRATYCZNA 48; 93-430 ŁÓDŹ; JANINA BRDOŃ Rodzice:STANISŁAW,LEOKADIA DEMOKRATYCZNA 48; 93-430 ŁÓDŹ;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
925		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0970	0,0970	AN 6230/95 SR2L/00017619/9
Id działki: 101102_2.0019.925						

Razem powierzchnia działek :

0,0970 ha

Słownie : dziewięćset siedemdziesiąt m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.08.2024

Sporządził : Michał Gutkowski

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

23.08.2024 **Dominika Janczak**.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
z up. Starosty Poddębickiego

Elektronicznie podpisany przez Dominika Janczak
 Data: 2024.08.28 08:26:35 +02'00'

STAROSTA PODDĘBICKI

Województwo : łódzkie

Powiat : Poddębicki

Jednostka ewidencyjna : 101102_2 Pęczniew

Obręb : 0019 SIEDLĄTKÓW

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.08.2024

Jednostka rejestrowa : G.690

GN.6621.5.128.2024

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	GMINA PĘCZNIEW Regon: 730934393 GŁÓWNA 10/12; 99-235 PĘCZNIEW;	Własność	1/1
2	(małżeństwo) JERZY STANISŁAW BRDOŃ Rodzice:BOLESŁAW,ZOFIA DEMOKRATYCZNA 48; 93-430 ŁÓDŹ; JANINA BRDOŃ Rodzice:STANISŁAW,LEOKADIA DEMOKRATYCZNA 48; 93-430 ŁÓDŹ;	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
926		zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,0673	0,0673	AN 6237/95 SR2L/00017620/9

Id działki: 101102_2.0019.926

Razem powierzchnia działek :

0,0673 ha

Słownie : sześćset siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.08.2024

Sporządził : Michał Gutkowski

Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

23.08.2024 **Dominika Janczak**
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
z up. Starosty Poddębickiego

Elektronicznie podpisany
przez Dominika Janczak
Data: 2024.08.28 08:27:03
+02'00'

Postanowienie LD1M/GU/429/2023/18

PROWADZĄCY AKTA

Sąd Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds.
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
Adres ul. Pomorska 37, 90-203 Łódź

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji
autentyczności

krz-wer.ms.gov.pl

Identyfikator dokumentu

831ffb9a-46e8-4ec4-82cd-2eb84b500da7

Data pobrania dokumentu w
systemie teleinformatycznym

02.11.2023 11:13:26

Weryfikacja autentyczności
poprzez kod QR



Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.

sygn. akt LD1M/GU/429/2023

Postanowienie

Dnia 2 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds.
Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:

asesor sądowy Jakub Szremski

po rozpoznaniu w dniu 2 listopada 2023 r. w Łodzi,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
z wniosku dłużnika, którym jest Janina Brdoń,

postanawia

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Janina Brdoń, PESEL 61021400581, NIP 7281610649, miejsce zamieszkania: Łódź, adres Demokratyczna 48, 93-430 Łódź, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. P.O.W. 29/4, 90-248 Łódź;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla



- wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężających na nieruchomości syndykowi: ul. P.O.W. 29/4, 90-248 Łódź;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Zdzeszyńska (numer licencji 1179);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
 7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił sędzia;
 8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Joanna Zdzeszyńska (numer licencji 1179) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rachunek bankowy syndyka o numerze: 14 1140 2004 0000 3702 7784 6665.

UZASADNIENIE

Dłużniczka Janina Brdoń reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o ogłoszenie upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zgodnie z treścią art. 10 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (dalej: „pr. up.”), upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny. W oparciu o treść art. 11 pr. up. dłużnik jest niewypłacalny, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące.

Z dokumentów przedstawionych w niniejszym postępowaniu jednoznacznie wynika, iż dłużniczka posiada opóźnienia w wykonywaniu wymagalnych zobowiązań pieniężnych przekraczające trzy miesiące, a więc ziszcza się przesłanka do ogłoszenia jej upadłości.

W związku z faktem, iż wnioskodawczyni jest osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej, uznać należało za zasadne ogłoszenie upadłości w trybie opisanym w art. 4911 pr. up. i następnym.

Sąd postanowił, że postępowanie upadłościowe, będzie prowadzone w trybie określonym w art. 4911 ust. 2, co jest uzasadnione znacznym rozmiarem majątku dłużniczki oraz przewidywanym stopniem skomplikowania postępowania z uwagi na ustanowienie na składniku majątkowym zabezpieczeń.



Sąd ustalił jurysdykcję sądów polskich zgodnie z art.3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego, ze względu na fakt, iż dłużniczka posiada miejsce zwykłego pobytu w Polsce.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Podpis:

Signed by / Podpisano przez:
Jakub Szrembski, Sąd Rejonowy dla Łodzi
Śródmieście w Łodzi
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi
Date / Data 2023-11-03 10:54



202.5

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:
MULTI-BRAND Rafał Baś

98-200 Sieradz, ul. 1 Maja 74

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016032

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 24/01/2024 - 23/01/2025
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
stawnie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 936.00 PLN

Lidia Machalska
Stawny Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48