

Rzecznawca majątkowy
biegła Sądu Okręgowego w Łodzi
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

zlecenie kanc. adwokackiej na podstawie
postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie
Trybunalskim V Wydział Gospodarczy sekcja
spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych
z dnia 12 listopada 2020
Sygn. akt V GU 209/20 of

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej zabudowanej
budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z zabudową gospodarczą
położonych w miejscowości Barkowice, gminie Sulejów, ul. Widok Nr
105, powiecie Piotrkowskim, woj. Łódzkim.



Oznaczenie według katastru:

- nazwa obrębu: 2 Barkowice
- numer ewidencyjny działki: 167
- Numer księgi wieczystej: PT1P/00101883/7

wg działu II KW

miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 11.01.2021 r.



1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.2 Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1 Podstawa formalna

3.2 Podstawy prawne:

3.3 Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3 Metody i techniki szacowania

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5 Rodzaj określanej wartości rynkowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku praw

8.2 Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

9.I Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej Wn

9.II Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej Wg

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1 Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	Prawo własności do nieruchomości rolnej zabudowanej			
1.1.2	adres	Barkowice ul. Widok Nr 105 , gmina Sulejów, powiat piotrkowski , woj. łódzkie			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa gruntu	obręb	Nr ewid. działki	powierzchnia łączna
		G856	2 Barkowice	167	0,8704ha
1.1.4	Nr KW	PT1P/00101883/7			

1.2 Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości rolnej zabudowanej.

Zgodnie z art. 942 pkt 2 KPC w wartości nieruchomości wyodrębniono prawo własności działki gruntu jako część składową nieruchomości ,lecz nie może być ona samodzielnym przedmiotem obrotu rynkowego. , także budowle, inne urządzenia i przynależności. Prawa te nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym. Ponadto w tym przypadku nie było pożytków.

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości zabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie kancelarii adwokackiej z 10 grudnia 2020r. na wykonanie opracowania.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

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

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

Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2020.0.1575).

Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.0.2204).

Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).

Ustawa z 27 marca 2003r. o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym (D.U.2020.0.293).

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :

Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.

- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.

- S. Żróbek i M Borej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości

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

- Orzeczenia sądowe

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

- Lustracja w terenie wykonana dniu: 12.2020r . w obecności :

pana Artura i Przybył i jego żony.

- Dane z katastru nieruchomości w tym :wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków

- Badanie księgi wieczystej w opinii wykonanie elektronicznie

- Opinia o funkcji w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego zaświadczenie z Urzędu Miejskiego w Sulejowie.

- Dokumentacja techniczna nieruchomości udostępniona w dniu wizji w tym:

Projekt budowlany na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego inwestor Artur Przybył. w tym opis i rysunki

- Dziennik budowy

- Zgłoszenie zakończenia robót

3.3,3 Źródła danych o rynku nieruchomości

- Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Piotrkowie Trybunalskim w styczniu 2021r. w postaci dostępnych w dniu badania cen i wartości z aktów notarialnych .
- Notowania cen i wartości z bazy danych ,której autor opinii jest sygnatariuszem.
- Notowania cen ofertowych praw podobnych z prasy lokalnej i specjalistycznej oraz biur obrotu nieruchomości uzyskane za pośrednictwem internetu.
- Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości .(renomowanych firm).
- Informacje z biur nieruchomości o kształtowaniu się rynku popytu i podaży dla nieruchomości podobnych.
- Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych.

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	11 stycznia	2021r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	11 stycznia	2021r
4.3	data na którą określono i uwzględniono stan	grudzień	2020r
4.4	data dokonania lustracji	grudzień	2020r.

5. Opis i określenie stanu

5.1 Na dzień lustracji w terenie tj. grudzień 2020r.

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

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

Stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na działce rolno – budowlanej o Nr 167 ,pojedynczej, środkowej, o kształcie wydłużonego prostokąta o wymiarach ca 18,8 m przy długości ca 437 m ,położonej przy ul. Widok Nr 105 w Barkowicach. Ulica na tym odcinku jest utwardzona , uzbrojona w media ee, wodę i zlokalizowana w sąsiedztwie zabudowanym wzdłuż ulicy oraz położona w odległości ca 450m od zbiornika w Sulejowie. Powyższa działka we frontowej części zabudowana jest zabudową mieszkalną jednorodziną po rozbudowie z roku ca 2016 oraz zabudową gospodarczą. Tył działki jest niezabudowany i stanowi grunt rolny klas niższych. Z tyłu przylega do działki o Nr 137 stanowiącej własność gminy Sulejów i położonej w terenie niezabudowanym .

Wieś Bartkowice położona jest na południe od miasta Łodzi i Piotrkowa Trybunalskiego w woj. łódzkim, powiecie piotrkowskim, gminie Sulejów w odl.ca 66 km od Łodzi i ca 16 km od Piotrkowa Trybunalskiego i bliskości Zalewu Sulejowskiego i zamieszkała przez ca 500 mieszkańców.

Bezrobocie rejestrowane dla powiatu piotrkowskiego za listopad 2020r.6,1% przy 6,1 dla Polski.

Zalew Jeziorsko powstał w latach 1969/1974 w wyniku spiętrzenia rzeki Pilicy zaporą w Smardzewicach o dł.ca 1200m. Ma powierzchnię ca 27km² przy średniej głębokości od 3,3-11m przy długości 17,7km.oraz stanowi on miejsce wypoczynku i sportów wodnych, Wokoło zbiornika znajdują się szlaki turystyczne, pola biwakowe, ośrodki wczasowe i konferencyjne, ośrodki sprzętu sportowego oraz tereny leśne. Z uwagi na powyższe w sąsiedztwie wokoło zbiornika powstało wiele domów jednorodzinnych i letniskowych.

Stan prawny

Prawo własności uregulowano w KW PT1P/00101883/7prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych

Badanie KW z dnia 11 .01. 2021 r. znajduje się poniżej.

Dział I-0 Oznaczenie nieruchomości

- Nr działki 167
- województwo, powiat, gmina, Łódzkie, Piotrków Trybunalski, Sulejów, Barkowice
- B – grunty rolne zabudowane
- obszar 0,8704 ha

Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością

- brak wpisu

Dział II -----własność

Artur Przybył

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

brak wpisu

Dział IV ----hipoteka

Umowna 255 tyś zł. kredyt odsetki, Bank ING Hipoteczny sp. akcyjna Katowice

Zgodnie z :Art. 313 ust. 2 Ustawy Prawo upadłościowe

Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.

Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, iż wskutek sprzedaży wycenianej nieruchomości opisane powyżej hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej wygasną.”

informacja o działce gruntu ze Starostwa w Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim

STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101009_5 SULEJÓW - OBSZAR WIEJSK
Obręb : 0002 BARKOWICE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-12-30

Jednostka rejestrowa : G.856

Nr zgłoszenia: GBR.6621.2. 2020

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ARTUR PRZYBYŁ, Rodzice: MARIAN, JADWIGA KLUDZICE 95;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
167			grunty rolne zbudowane	Br-RIVb	0,1641	0,8704	PT1P/00101663/7
			grunty orne	RIVb	0,4689		
			grunty orne	RV	0,0390		
			grunty orne	RVI	0,2204		

Id działki: 101009_5.0002.167

Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek

0,8704 ha

Słownie : osiem tysięcy siedemset cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-12-30

Sporządził : Ewa Stojcka



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2020-12-30.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

informacja o działce kartotece budynków ze Starostwa w Powiatowego w Piotrkowie Trybunalskim

STAROSTWO POWIATOWE
 w Piotrkowie Trybunalskim
 ul. Dąbrowskiego 7
 97-300 Piotrków Trybunalski
 (nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : ŁÓDZKIE
 Powiat : PIOTRKOWSKI
 Jednostka ewidencyjna : 101009_5 SULEJÓW - OBSZAR WIEJSKI
 Obręb : 0002 BARKOWICE

Nr kancelaryjny

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 2021-01-14

Pozycja kartoteki budynków: **KB.856**

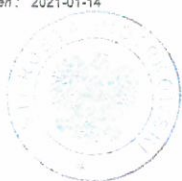
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
231	167	BARKOWICE; WIDOK 105	1. Budynki mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	1/1	1. 1985 2. 2015	AN REP.A 954/2013
<p>Id budynku: 101009_5.0002.231_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: 3.856</p> <p>Wartość: 0 () Nr jednostki rejestru budynków:</p> <p>Materiał: MUR Stan użyt. bud.: St. pewn. ust. daty bud.:</p> <p>Rej. zabytków: St. pewn. ust. daty przebud.: Data ze źródeł niepotwierdzonych</p> <p>Status budynku: Wybudowany Zakres przebudowy:</p> <p>Klasa wg. PKOB: Budynki mieszkalne jednorodzinne</p> <p>Pow. zabud. [m2]: 129,00 Data rozbiórki:</p> <p>Pow. użytk. lokali [m2]: Przyczyna rozbiórki:</p> <p>Powierzchnia pom. przyn. lokali: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:</p> <p>Pow. użyt. z obmiarów: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 83,81</p> <p>Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0 Data oddania do użyt.:</p> <p>Liczba wyodrębnionych lokali: 0</p> <p>Ilość mieszkań o określonej liczbie izb: Łączna liczba izb w budynku:</p> <p>1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:</p> <p>Informacje dodatkowe:</p>						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
232	167	BARKOWICE; WIDOK 105	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1980 2.	AN REP.A 954/2013

Id budynku: 101009_5.0002.232_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.856	
Wartość: 0 ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku:		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 66.00		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użyt.:		
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:
5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:
9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:			

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondygn. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub Inny dok.
233	167	BARKOWICE; WIDOK 105	1. Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1986 2.	AN REP.A 954/2013

Id budynku: 101009_5.0002.233_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G.856	
Wartość: 0 ()		Nr jednostki rejestru budynków:	
Materiał: MUR	Stan użyt. bud.:	St. pewn. ust. daty bud.:	
Rej. zabytków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	
Status budynku:		Zakres przebudowy:	
Klasa wg. PKOB:			
Pow zabud. [m2]: 42.00		Data rozbiórki:	
Pow. użyt. lokali [m2]:		Przyczyna rozbiórki:	
Powierzchnia pom. przyn. lokali:	Powierzchnia lokali wyodrębn.:	Powierzchnia lokali niewyodrębn.:	
Pow. użyt. z obmiarów:	Pow. użyt. ust. na podst. projektu:		
Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użyt.:		
Liczba wyodrębnionych lokali: 0		Łączna liczba izb w budynku:	
Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:			
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:
5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:
9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:			

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-01-14
Sporządził: Ewa Stojcka



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

2021-01-14
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 2

Stan prawny ujawniony w KW jest zgodny z wypisem z rej. gruntów w zakresie powierzchni działki gruntu i numeru.

Budynki nie są ujawnione w KW i posiadają założoną kartotekę w ewidencji gruntów.

Stan techniczno-użytkowy

Działka o Nr 167 wymiarach ca 18,8 m przy długości ca 437 m, położona przy ul. Widok Nr 105 w Barkowicach. Ulica na tym odcinku jest utwardzona, uzbrojona w media ee, wodę i w sąsiedztwie zabudowanym wzdłuż ulicy w odległości ca 450m od zbiornika w Sulejowie. Powyższa działka we frontowej części zabudowana jest zabudową mieszkalną jednorodzinną po rozbudowie z roku ca 2016 oraz zabudową gospodarczą. Tył działki jest niezabudowany na gruntach klas niższych. Z tyłu przylega do działki o Nr 137 stanowiącą własność gminy Sulejów i położonej w sąsiedztwie niezabudowanym. Teren jest płaski, ogrodzony z bramami i furtką bez automatyki we frontowej części i zabudowany jednorodzinnie z zabudową gospodarczą. Teren zabudowany stanowi typowe podwórko gospodarcze i posiada zjazd z ulicy, tył działki jest niezabudowany.

--Opis zabudowy

Zabudowę działki stanowią budynki:

1. Budynek mieszkalny budowy prostej, jednorodzinny, wolnostojący, parterowy, podpiwniczony częściowo zlokalizowany w linii zabudowy rozbudowany.

---Dokumentacja budowy.

W toku wizji przedstawiono dokumentację rozbudowy.

Projekt budowlany na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce o Nr 167 inwestor Artur Przybył, w tym opis i rysunki

- Dziennik budowy Nr 388/2012 z 29.06.2012r.

- Pozwolenie na rozbudowę dec Nr 393/2020 z 29.05.2012r. –AB 6740.1..358.2012KB

- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 04.01.2016 PING 7353/768/2015 .

---Zakres rozbudowy

Obejmował przebudowę istniejącej oficyny mieszkalnej parterowej, podpiwniczonej z lat 80 tych wraz z nową aranżacją Zakres prac obejmował w/g oświadczenia właściciela

- ocieplenie ścian zewnętrznych murowanych styropianem gr 14 cm + gotowy tynk i malowanie

- wykonanie nowej konstrukcji dachu wraz z pokryciem blachą i obróbkami blacharskimi

- wymianę okien na PCV białe i parapetów

-wymianę instalacji ee, wod - kan, nowe co wraz z osprzętem

- wykonanie przecieków gipsowych na ścianach z malowaniem

- złożenie płyt k-g na sufitach z malowaniem

- wykonanie nowych podłóg pod posadzki z ocieplenie styropianem wylewką i podłóg z paneli i terakoty.

- wykonanie łazienki wyposażonej w kabinę, umywalkę, sedes z glazurą i terakotą.

- wykonanie kuchni wraz z urządzeniami i glazurą i terakotą.

Dane techniczne:

powierzchnia budynku na podstawie projektu rozbudowy budynku w dniu wizji nie mierzono

powierzchnia zabudowy pz 48,71m²

powierzchnia użytkowa pu 36,52m²

kubatura 265,5m³

---Stan techniczny

Określenie zużycia budynku

- rok powstania ca lata 80-te XX wieku remont i modernizacja 2015/2016

- wiek budynku 40/4

- stopień zużycia określono na podstawie norm zawodowych nota III.4

stopień zużycia technicznego określono metodą Rossa przy przeciętnej konserwacji ze wzoru:

$$Sz = \frac{t}{t+(T)} \cdot \frac{2xT^2}{x} \cdot 100\% = \frac{40}{40+150} \cdot \frac{2 \times 150^2}{150^2} = 17\%$$

Budynek jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem na cel mieszkalny z gospodarką remontową prowadzoną na bieżąco i na bieżąco modernizowany co przedstawiono na załączonych zdjęciach.

wobec powyższego przyjęto zużycie 20%

Stopień zużycia funkcjonalnego 0 %

Stopień zużycia środowiskowego nie występuje.

---Stan techniczny budynku określono w/g skali poniżej

bardzo dobry zużycie(0-15%),

dobry zużycie (16-30%),

średni zużycie (31-50%),

zadawalający zużycie(51-70%),

zły zużycie (>70%).

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

Zakres dobudowy

Obejmował budowę części mieszkalnej parterowej, niepodpiwniczonej składającej się z 3 pokoi +łazienki + korytarza + wiatrołapu.

---*Konstrukcja budynku: tradycyjna*

- ściany zewnętrzne ceramiczne z pustaka max z ociepleniem ze styropianu gr.14cm z tynkiem malowane.
- ścianki działowe tynkowane przecierka gipsowa i malowane
- strop monolityczny
- dach w konstrukcji drewnianej z pokryciem blachą
- rynny i rury spustowe PCV
- stolarka okienna PCV biała ,drzwi wewnętrzne typowe.
- podłogi z, paneli, terakoty
- instalacje : elektryczna, wod-kan do szamba,, ogrzewanie lokalne.

---*Standard wykończenia*- typowy dla tego typu budynków ,łazienka nieurządzona.

---*Dane techniczne rozbudowy*

powierzchnia budynku na podstawie projektu rozbudowy budynku w dniu wizji nie mierzono
powierzchnia zabudowy pz 79,21m²
powierzchnia użytkowa pu 47,29m²
kubatura 379,00m³

---*Stan techniczny*

Określenie zużycia budynku

- rok powstania ca lata 2015/2016 –rozbudowa zgłoszona do odbioru ,budynek jest użytkowany

---*Stan techniczny budynku określono w/g skali poniżej*

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

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze, -wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

Dane techniczne budynku po remoncie i rozbudowie oznaczonym w kartotece budynku Nr 231 na podstawie projektu rozbudowy

powierzchnia zabudowy pz 79,21+48,71=127,92m²

powierzchnia użytkowa pu 47,29+ 36,52= 83,81m²

kubatura 379,00+ 265,5=644,6 m³

na podstawie kartoteki ewidencji gruntów

129m²

83,81m²

- budynku w dniu wizji nie mierzono

- budynek jest zamieszkały

- kotłownia i piec co znajdują się w przyległym budynku gospodarczym i nie ujęto ich w powierzchni budynku mieszkalnego zgodnie z protokołem odbioru.

- Do budynku dobudowana jest weranda w konstrukcji drewnianej nieobudowana o pz ca 4,50 x4,50 =ca 20m² w miejscu tarasu.

2.Budynek gospodarczy oznaczony w kartotece budynku Nr 232

budowy prostej dobudowany do budynku mieszkalnego z lewej strony parterowy ,nie-podpiwniczony

---*Dokumentacja budowy* .

W toku wizji przedstawiono dokumentacji budowy

---*Konstrukcja budynku:*

- tradycyjna z pustaka
- dach na belkach drewnianych jednospadowy kryty blachą nieocieplony
- posadzka betonowa
- drzwi metalowe
- instalacje : elektryczna

---*Sposób użytkowania: gospodarczy*

---*Dane techniczne:*

powierzchnia zabudowy budynku w/g ewidencji gruntów kartoteki budynku pz=ca 66m²

rok budowy 60/86

---*Stan techniczny*- średni, standard podstawowy.

powierzchnia użytkowa sprowadzona określona tylko na potrzeby oszacowania :

pu w/g projektu 83, 81m²

pu dodatkowa kotłowni w budynku gospodarczym i zadaszania tarasu (poza projektem i bez legalizacji)

83,81 + 30x0,333=93,80m²

3. Budynek gospodarczy budowy prostej dobudowany do budynku 2 oznaczony w kartotece budynku Nr 233 budowy prostej dobudowany do budynku mieszkalnego z lewej strony parterowy ,nie-podpiwniczony

---*Dokumentacja budowy* .

W toku wizji przedstawiono dokumentacji budowy

---*Konstrukcja budynku:*

- tradycyjna z pustaka
- dach na belkach drewnianych jednospadowy kryty blachą nieocieplony
- posadzka betonowa
- drzwi metalowe
- instalacje : elektryczna

---*Sposób użytkowania: garaż*

---*Dane techniczne:*

powierzchnia zabudowy budynku w/g ewidencji gruntów kartoteki budynku pz=ca 42m²

rok budowy 60/80

---*Stan techniczny-* średni, standard podstawowy.

Budynki gospodarcze o Nr 232 i 233 we fragmencie znajdują się na działce sąsiedniej o Nr 166/1

Budowle:

Ogrodzona jest tylko część frontowa działki

-Ogrodzenie frontowe drewniane na cokole betonowym z bramą i furtką metalową bez napędu.

-Ogrodzenie boczne z płyt betonowych o wysokości ca 1,50 ca 20 letnie.

- Ogrodzenie tylne z siatki ze starą bramą metalową

-Do budynku doprowadzone są przyłącza :

-energii elektrycznej i wody miejskiej

-kanalizacja odprowadzona do szamba betonowego z dren.

-studnia z dren o gł.12 dren z obudową i kołowrotem z lat 60-tych

Otoczenie nieruchomości

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie znajdują się :

- wzdłuż ulicy Widok po stronie działki teren luźnej zabudowy zagrodowej

- z tyłu tereny rolne

- naprzeciwko tereny luźno zabudowane i pola z podziałami na działki

- w dalszym sąsiedztwie Zbiornik w Sulejowie i miasto Sulejów

Uzbrojenie terenu. Ulica przy której zlokalizowana jest nieruchomość ma nawierzchnię utwardzoną i wyposażona jest energię elektryczną i wodociąg miejski .

Wjazd i wejście na nieruchomość bezpośrednio z ulicy Widok ze zjazdem.

Działka z tyłu przylega do działki o Nr 137 będącą własnością gminy Sulejów.

Dojazd do nieruchomości.

Dojazd do nieruchomości ulicą Widok.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego który utracił moc i obowiązywał do 31.12.2003r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów z dnia 31 marca 2006r. uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/267/2006 zmienionym Uchwałą Nr XVII/161/2008 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 17 kwietnia 2008r.działka położona w pasie ca 100m od drogi położona jest na terenie istniejących układów osiedleńczych zaś w pozostałej części na terenie budownictwa rezydencjonalnego i letniskowego na działkach pow.2500m².Pismo w zał.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości

Najkorzystniejszy sposób użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą Sposób zagospodarowania działki – brak warunków zabudowy.

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1 Zasady wyceny na obszarze upadłości Zgodnie z ustawą prawo upadłościowe i naprawcze w tym: art.319 Opis i oszacowanie

ust.2 Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnieniem roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.

art.320 Sprzedaż mienia

ust.3 W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.

Hipoteki ujawnione w dziale IV KW wygasają się w dniu sprzedaży.

Zgodnie z art. 1009 Opis i oszacowanie KPC

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

Zgodnie z art.948 KPC§ 2.

W oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw

7.2 Zasady wyceny na obszarze prawa (Ustawy o gospodarce nieruchomościami):art.151

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

art.154Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

7.3 Metody i techniki szacowania

W procesie szacowania nieruchomości stosuje się następujące podejścia, metody i techniki zgodnie z RRM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze albo podejście dochodowe.

Jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejść wyszczególnionych powyżej do określenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

Podejście	Metoda	Technika
<i>Porównawcze</i>	<i>Porównywania parami</i>	
	<i>Korygowania ceny średniej</i>	
	<i>Analizy statystycznej rynku</i>	
<i>Dochodowe</i>	<i>Investycyjna</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i>
		<i>DCF</i>
	<i>Zysków</i>	<i>Kapitalizacji prostej</i>
		<i>DCF</i>
<i>Mieszane</i>	<i>Pozostałościowa</i>	
	<i>Kosztów likwidacji</i>	<i>Szczegółowa</i>

		<i>Elementów scalonych</i>
		<i>Wskaźnikowa</i>
	<i>Wskaźników szacunkowych gruntów</i>	
		<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów odtworzenia</i>	<i>Elementów scalonych</i>
<i>Kosztowe</i>		<i>Wskaźnikowa</i>
		<i>Szczegółowa</i>
	<i>Kosztów zastąpienia</i>	<i>Elementów scalonych</i>
		<i>Wskaźnikowa</i>

7.4 Uzasadnienie wyboru podejścia

Określono wartość rynkową nieruchomości zgodnie z uogn art i RRM w sprawie wyceny nieruchomości

§ 3 pkt.2 Wykonano analizę rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen oraz warunków zawarcia transakcji.

§ 4 pkt.1 RRM Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych zastosowano podejście porównawcze.

pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Obliczenia przeprowadzono w kolejności szacując:

-wartość rynkową nieruchomości Wn

-wartość rynkową nieruchomości niezabudowanej Wg tylko jako składową nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

***Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny.

***Dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę 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 i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

***Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

***Wykonano 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 wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

***Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Definicja nieruchomości podobnej: ustawa o gospodarce nieruchomościami w tym art. Nr 4 pkt.16.

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna

z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na :

położenie,

stan prawny,

przeznaczenie,

sposób korzystania

oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

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

Wartość rynkową nieruchomości określono ze wzoru:

$Wn/g = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

Wn/g - wartość rynkowa szacowanej nieruchomości

W - wartość rynkowa jednostkowa 1 m² szacowanej nieruchomości

p - powierzchnia szacowanej nieruchomości

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

7.5 Rodzaj określonej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1 Określenie rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek praw na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości pod względem rodzajowym i obszarowym wyodrębniając w szczególności:

- **rodzaj rynku:** rynek lokalny praw własności do nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi nowymi i kilkunastoletnimi z zabudową gospodarczą wieloletnią na rynku wtórnym na dużych działkach gruntu na terenie wsi.
Dla określenia części składowej gruntu określono rynek lokalny nieruchomości niezabudowanych.
- **obszar rynku:** w kolejności wieś Barkowice, gmina Sulejów, powiat piotrkowski, woj. łódzkie
- **okres badania:** 2020r. do chwili obecnej.
- **ustalenia planu miejscowego:** brak planu miejscowego funkcja w studium jak w zaświadczeniu w zał.
- **ekonomiczna analiza rynku:** trend stabilny w tym sektorze rynku i tej lokalizacji.
- **podaż i popyt** - podaż i popyt zrównoważone w tej lokalizacji
- **elementy środowiska naturalnego** - tereny działek o różnym sposobie zagospodarowania

8.2 Badanie rynku

Badanie rynku nieruchomości w prawie własności podobnych

W pierwszej kolejności zbadano rynek ofert podobnych na rynku wtórnym zgodnie z definicją nieruchomości podobnej dla nieruchomości zabudowanych z zabudową gospodarczą na gruntach rolno-budowlanych.

Badanie to przeprowadzono za pomocą internetu.

1. W zakresie nieruchomości zabudowanych nową i kilkunastoletnią zabudową jednorodziną w bliskości Zalewu Sulejowskiego położonych na działkach ca 1000m² odnotowano dużą podaż przy małym popycie. Ceny transakcyjne podobne jak w woj. łódzkim za nieruchomości zlokalizowane na terenie wsi.
2. W zakresie niezabudowanych działek gruntu odnotowano oferty gruntów rolnych po podziale lub z warunkami zabudowy.

Zbadano rynek transakcji nieruchomości podobnych

Badanie to przeprowadzono w oparciu o analizę aktów notarialnych w zakresie rynku praw do nieruchomości podobnych przyjmując ceny średnie i odrzucając przypadki skrajne, zgodnie z definicją nieruchomości podobnej.

Do porównań przyjęto nieruchomości zabudowane w prawie własności. W pierwszej kolejności badaniem objęto obręb geodezyjny 5 gminę Sulejów, miejscowość Bartkowice, w której zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość.

Z uwagi na niewiele odnotowanych transakcji badanie rozszerzono na gminę Sulejów a następnie powiat piotrkowski.

W wyniku powyższej analizy wykonanej w Starostwie Powiatowym w Piotrkowie Trybunalskim w styczniu 2020r. którą przeprowadzono za 2020 r. do chwili obecnej odnotowano transakcje i zestawiono w tabeli.

Z uwagi na mały obrót nieruchomościami podobnymi dokonano również badania transakcji w całym woj. łódzkim z zabudową podobną na dużych działkach gruntu. W całym woj. łódzkim odnotowano mały obrót transakcjami podobnymi. Odnotowano tylko poj. transakcje z zabudową podobną na działkach ca 1000m² zarówno w bliskości zbiornika jak również na wsiach w oddaleniu od niego, ceny transakcyjne jak w woj. łódzkim.

9 Określenie wartości rynkowej

9.-I Określenie wartości rynkowej nieruchomości Wn

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

lp.	lokalizacja	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w prawie wł. w m ²	pow. pu ca m ²	cena 1m ² pu budynku mieszkalnego /rok budowy Przeznaczenie rolne
powiat Piotrkowski						
1	gmina Czarnocin	9 Szynszyce	07.2020	1000	100,22	4690
2	gmina Moszczenica	27 Sierosław	10.2020	5800	131,5	3042
3	gmina Sulejów	22 Włodzimierzów	07.2020	1033	170	1717
4	gmina Sulejów	19 Uszczynto wieś	03.2020	1038	200	3300
5	gmina Wolbórz	5 Bronisławów	03.2020	1200	110	3636
powiat tomaszowski						
	gmina Tomaszów	13 Smardzewice	10.2020	2140	150	3733
woj. łódzkie						
6	powiat pabianicki	Madeje Nowe	08.2020	7000	150	4600
7	gmina Lutomiersk	Babiczki	08.2020	7104	120	3333
8	powiat łaski gmina Wodzierady	Leśnica	07.2020	8103	97	3711
9	powiat Łódzki Wschodni	Rydzyńki	04.2020	8138	220	4500

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny nie odnotowano trendu wzrostowego w tym segmencie rynku i lokalizacji

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

Oceniono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

Ustalono zakres i skalę ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Cechy rynkowe praw do nieruchomości i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego jak również w oparciu o informacje otrzymane z agencji nieruchomości i badania rynku wykonywane przez specjalistyczne firmy. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa. Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najniższą i największą.

Dla nieruchomości szacowanej zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Ustalono zakres i skalę ocen i opisano w tabeli.

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	40	położenie (lokalizacja ogólna)	strefa I- preferowana (dobra) atrakcyjna i położenie w bliskości zbiornika Sulejowskiego lub podłódzkich wsiach na terenach mieszkaniowych w bliskości Łodzi strefa II- korzystna (średnia) i położenie średnie w oddaleniu od zbiornika i na wsi woj. łódzkiego.
2	0	stan prawny	zbieżne prawo własności
3	10	przeznaczenie sposób korzystania	bardzo dobre dobre zadowolające
4	0	rodzaj budynku	zbieżne budynki wolnostojące nowe, kilkunastoletnie
5 inne cechy			
	20	powierzchnia budynku mieszkalnego pu	mała pu < 100m ² , średnia pu > 100-150m ²
	10	powierzchnia zabudowy gosp.pz	jest zbieżna ,brak

0	powierzchnia działki	duża ,zbieżne
10	kształt	wąska ,szeroka
0	media	zbieżne
10	dojazd	utwardzony z drogi przez wieś, z drogi bocznej gruntowej
100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 10.2020r, położenie wieś Sierosław ,gmina Moszczenica, powiat piotrkowski lokalizacja w odległości ca 20 km od zbiornika Sulejowskiego .

Zabudowę działki w części frontowej stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny kilkuletni o powierzchni użytkowej 131,5 m² bez zabudowy gospodarczej, zlokalizowany na działce o pow.5800m²

dojazd drogą przez wieś ee, woda, działka wąska

cena 1m² pu wraz z gruntem 3042zł./m²

Nieruchomość Nr 6

Data transakcji 08.2020r, położenie wieś Madeje Nowe ,gmina Lutomiersk, powiat pabianicki lokalizacja w bliskości Łodzi.

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny kilkuletni o powierzchni użytkowej 150 m² bez zabudowy gospodarczej, zlokalizowany na działce o pow. 7000m² , działka szeroka.

dojazd drogą boczną , ee, woda.

cena 1m² pu wraz z gruntem 4600zł./m²

Nieruchomość Nr 8

Data transakcji 07.2020r, położenie wieś Leśnica ,gmina Wodzierady, powiat Łaski

Zabudowę działki stanowi budynek mieszkalny jednorodzinny kilkuletni o powierzchni użytkowej 97 m² z zabudową gospodarczą, zlokalizowany na działce o pow. 8103m², działka szeroka.

dojazd drogą boczną , ee, woda.

cena 1m² pu wraz z gruntem 3711zł./m²

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² pu budynku wraz z gruntem

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 4600 - 3042 = 1558 \text{zł./m}^2 \text{pu}$$

9.7 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 cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości w stanie nowym mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :K – współczynnik korekcyjny zastosowano 1,100: z uwagi na położenie poza przedziałem w zakresie potencjału

$W_n = 4537zł \times 93,80 \times 1,100 = 468\ 128zł$. przyjęto w zaokrągleniu 468 000zł.

9.-II Określenie wartości rynkowej gruntu W_g (tylko jako składowej nieruchomości)

9.1 Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny z okresu najbliższego wyceny.

lp.	położenie powiat	gmina	obręb	data transakcji	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu w zł./m ²
1	piotrkowski	Sulejów	Bartkowie Miła	12.2020	2000	120
2			Bartkowie Miła	10.2020	1000	115
3			Barkowice	09.2020	1556	60
4			Barkowice	06.2020	4300	46,5
5			Barkowice Miła	05.2020	726	114,3
6			Barkowice	03.2020	1880	25

woj. Łódzkie						
7	łaski	Wodzierady	Jesionna	09.2020	5320	17,9
8	zgierski	Zgierz	Kania Góra	03.2020	7496	22,5

9.2 Nie zaktualizowano cen transakcyjnych na datę wyceny nie odnotowano trendu wzrostowego dla tego segmentu rynku i lokalizacji przyjmując najnowsze transakcje

9.3 Określono cechy rynkowe

Określono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Cechy rynkowe i ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców na tego typu prawa.

Wpływ poniżej ustalonych atrybutów na wartość przedmiotu wyceny określono udziałem procentowym w przedziale pomiędzy ceną najmniejszą i największą występującą na rynku lokalnym.

Dla nieruchomości szacowanej zostały ustalone cechy rynkowe opisane poniżej:

lp	waga w %	Cechy rynkowe	Ocena
1	40	położenie (lokalizacja ogólna)	strefa I- korzystna (dobra) , położenie w pewnym oddaleni od Zbiornika Sulejowskiego lub na terenie renomowanej lokalizacji wsi w bliskości Łodzi. strefa II – zadowalająca położenie na wsi
2	0	stan prawny	własność
3	20	funkcja w studium	dobra średnia, zadowalająca
4	20	powierzchnia	duża, mała
	20	kształt	wąska i długa, nieforemna (zadowalająca) foremny(dobra)
	0	media	zbieżne
	0	dojazd	zbieżny
	100%		

9.4 Wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych w tabeli poniżej. Cechy nieruchomości wycenianej wygrubiono.

9.5 Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 6

Data transakcji 03.2020r, położenie: obręb Bartkowice, gmina Sulejów, powiat piotrkowski.

Lokalizacja we wsi w dalszej odległości od zbiornika

kształt wąska ,media ee, w

powierzchnia działki 1880m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 25zł. /m²

Nieruchomość Nr 7

Data transakcji 09.2020r, położenie: obręb Jesionna, gmina Wodzierady , powiat łaski

Lokalizacja na wsi.

kształt foremny

media ee, w;

powierzchnia działki 5320m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 17,9zł. /m²

Nieruchomość Nr 8

Data transakcji 03.2020r, położenie: Kania Góra ,powiat zgierski, gmina Zgierz

kształt foremny

media ee, w

powierzchnia działki 7496m²

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 22,5zł. /m²

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 25,0 - 17,9 = 7,1 \text{ zł./m}^2$$

9.7 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 cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-2

9.8 Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Określono wartość rynkową nieruchomości mnożąc jednostkową wartość przez jego powierzchnię ze wzoru:

$$W_b = W(m^2) \times p \times K \text{ gdzie :}$$

K – współczynnik korekcyjny K – współczynnik korekcyjny przyjęto: 0,900 ze względu na fakt, iż przyjęte działki były niezabudowane oraz występowanie poza przedziałem ze w/g na funkcję w studium 1,050 stąd $K = 0,900 \times 1,050 = 0,945$

$$W_b = 23,1 \text{ zł./za } 1 \text{ m}^2 \times 8704 \text{ m}^2 \times 0,945 = 190\,000 \text{ zł.}$$

10. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową Wn dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości zabudowanej położonej miejscowości Bartkowice ,gminie Sulejów ul. Widok 105 ,powiecie piotrkowskim, woj. łódzkim. podejściem porównawczym metodą porównywania parami w/g stanu z dnia wizji tj. grudzień 2020r. i cen aktualnych tj. 11 stycznia 2021r. określono na:

468 000zł.

(słownie: czterysta sześćdziesiąt osiem tys. zł.)

(w tym wartość zabudowanego gruntu Wg 190 tys. zł.)

(w tym wartość budowli ca 468 x 0,05= ca 23 tys. zł.

11. Wnioski i uzasadnienia

Analiza określonej wartości z zastosowaniem użytego podejścia i metody uwzględnia aktualny stan nieruchomości i cel wyceny .

Wartość określono w okresie pandemii i jej trwania z bez korekt (w dół lub w górę) z uwagi na brak na powyższe dowodów rynkowych.

uwaga

Zgodnie z Ustawą o Kształtowaniu Ustroju Rolnego D,U.2020.1655

art.2a ust.1 każdy może nabyć nieruchomość rolną <1ha.

art.4 ustawy dla nieruchomości rolnej o pow. 03-1ha Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.

Opracowanie zostało sporządzone **do jednokrotnego wykorzystania do celu syndyka i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.**

Opracowanie ma charakter poufny i udostępnianie go osobom trzecim wymaga zgody autora.

Opracowanie nie może być w całości lub w części publikowane w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

-tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,

-nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,

-przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.

-otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,

-o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałaby zostać wykorzystana z istotną zwłoką

od daty należy dokonać aktualizacji **zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,**

-ustalona wartość netto nie zawiera podatków ,opłat i Vat.

- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

13. Załączniki

- dokumentacja zdjęciowa

- lokalizacja ogólna i szczegółowa
- mapa sytuacyjno-wysokościowa
- wypis z rejestrów gruntów i kartoteki budynków
- zaświadczenie z Urzędu Miejskiego w Sulejowie
- opis techniczny do projektu rozbudowy budynku mieszkalnego
- rzut parteru budynku mieszkalnego
- zgłoszenie odbioru
- zlecenie
- postanowienie sądu



Określenie wartości nieruchomości Wn

Tabela Z-1

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania		„X-2”		„X-6”		„X-8”		
			„2”	6	„8	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu
1	40	dobra	średnia	dobra	średnia	623	+623	623		623	+623
2	0										
3	10	dobrze	zadawalające	bardzo dobre	zadawalające	156	+78	156	-78	156	+78
4	0	wolnostojący									
5		jednorodzinny									
powierzchnia budynku mieszkalnego ca pu	20	mała	średnia	średnia	mała	312	+312	312	+312	312	
pow. zabudowy gospodarzej ca pz	10	ca 108			zbieżne	156	+156	156	+156	156	
powierzchnia działki	0										
kształt	10	wąska	zbieżny	szeroka	szeroka	156		156	-156	156	-156
media	0	ee, w									
dojazd	10	utwardzony	zbieżny	gorszy	gorszy	155		155	+155	155	+155
razem 100%							+1169		+389		+700
wartość transakcyjna pu zł./m ²			3042	4600	3711		4211		4989		4411
wartość szacowana pu zł./m ²											
wartość średnia pu zł./m ²								3042 zł/m ² < 4537 zł/m ² / < 4600 max zł/m ²			

zlecenie kanc. adwokackiej na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim V Wydział Gospodarczy sekcja spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 12. listopada 2020 Sygn. akt V GU 209/20 of

Określenie wartości gruntu Wg

Tabela Z-2

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania				„X-6”		„X-7”		„X-8”		
			„6”	„7”	„8”	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²	zakres kwotowy zł/m ²	poprawka zł/m ²		
1	40	dobra	zadowolająca	dobra	zadowolająca	2,8	+2,8	2,8		2,8		2,8	+2,8
2	0												
3	20	dobra	zadowolające	średnie	średnie	1,4	+1,4	1,4	+0,7	1,4		1,4	+0,7
4	20	duża	mała	duża	duża	1,4	-1,4	1,4		1,4		1,4	
kształt	20	zadowolający	zadowolający	dobry	dobry	1,5		1,5	-1,5	1,5		1,5	-1,5
media	0	ew											
dojazd	0	utwardzony											
razem 100%													
wartość transakcyjna zł./m ² działki			25	17,9	22,5		+2,8		-0,8				+2,0
wartość szacowana zł./m ² działki							27,8		17,1				24,5
wartość średnia zł./m ² działki							min=17,9zł./m ² <23,1zł./m ² <25 max zł./m ²						

dl. J. J. J.

widok od ulicy



widok wjazdu i podwórka



ogrodzenie frontowe i sąsiedztwo naprzeciwko



widok podwórka i budynków gospodarczych



widok dalszej części działki poza częścią frontową



budynek mieszkalny

kuchnia



łazienka



kotłownia



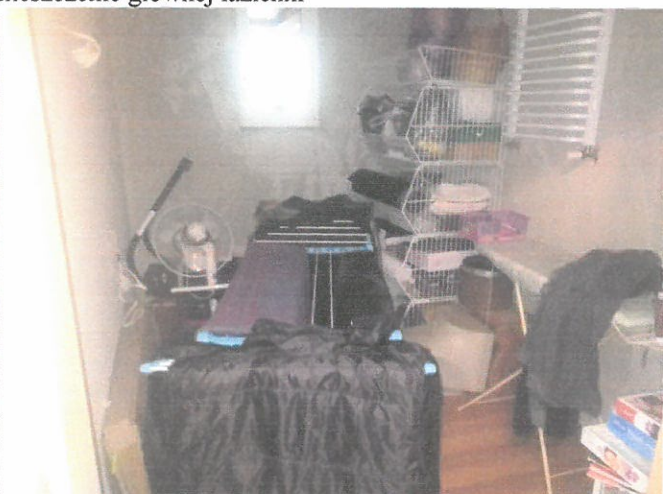
korytarz



pokój



pomieszczenie głównej łazienki



korytarz

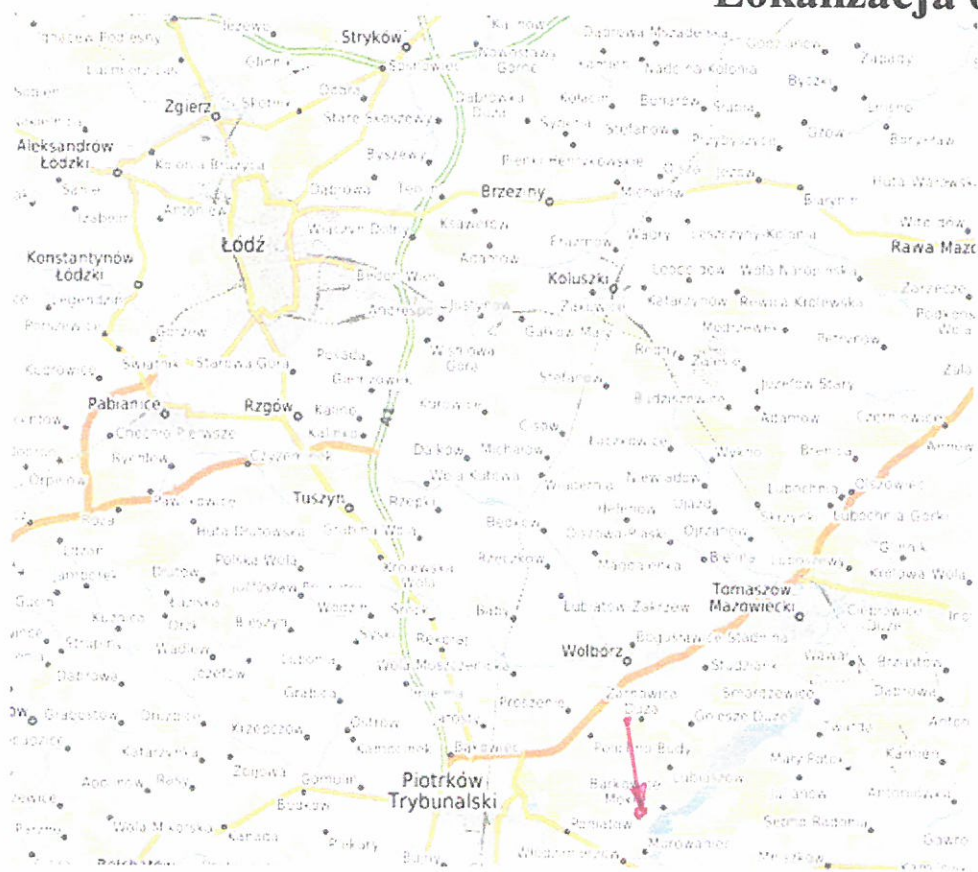


pokój

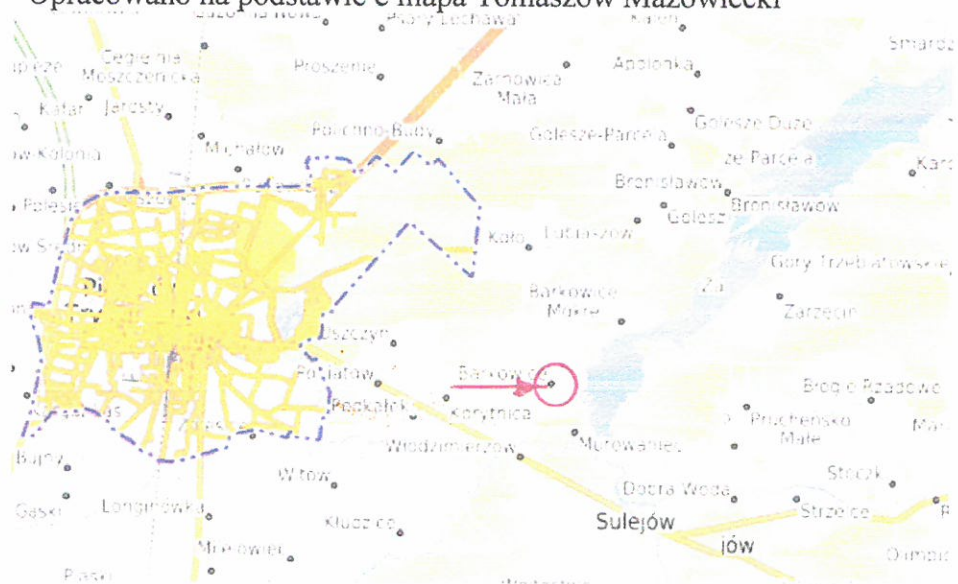


ZAŁĄCZNIKI

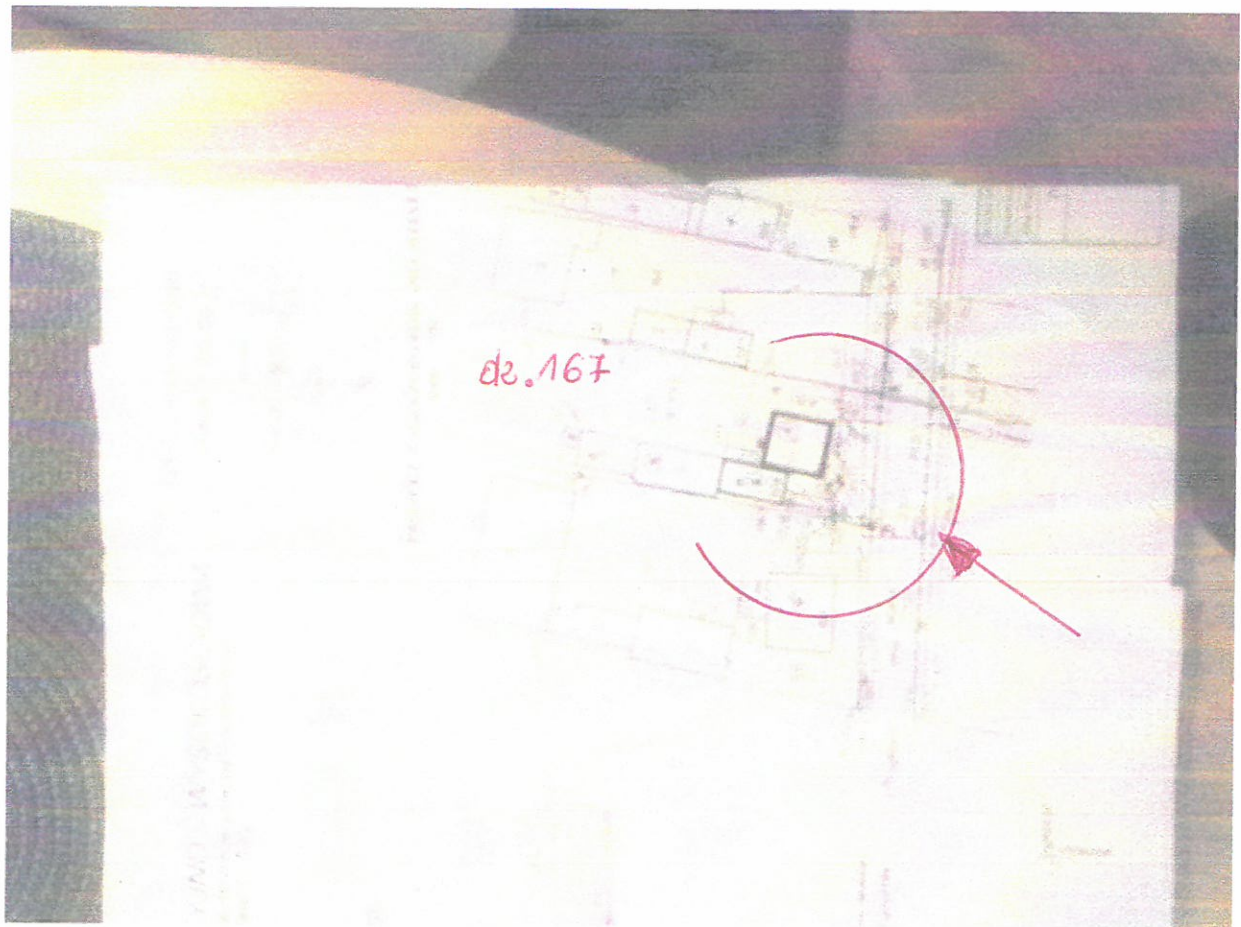
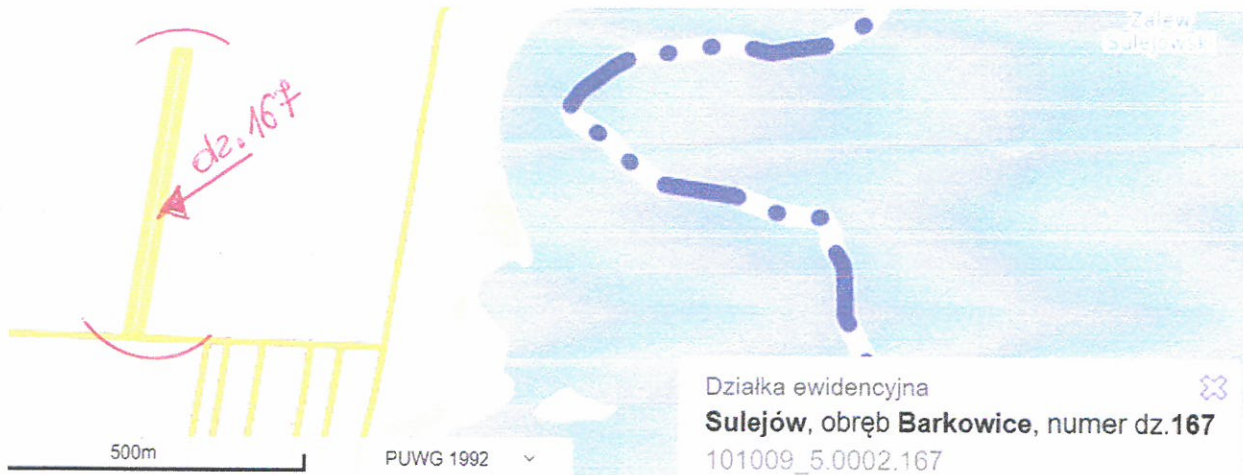
Lokalizacja ogólna



Opracowano na podstawie e mapy Tomaszów Mazowiecki



Lokalizacja szczegółowa



MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:5000

woj. łódzkie
pow. piotrkowski
gm. Sulejów
obr. Barkowice

Sporządził(a): Iwona Szymańska

5696845.36

2021.01.15

7419154.57



STAROSTWO POWIATOWE
w Piotrkowie Trybunalskim
ul. Dąbrowskiego 7
97-300 Piotrków Trybunalski

Województwo : ŁÓDZKIE
Powiat : PIOTRKOWSKI
Jednostka ewidencyjna : 101009_5 SULEJÓW - OBSZAR WIEJSK
Obręb : 0002 BARKOWICE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-12-30

Jednostka rejestrowa : G.856

Nr zgłoszenia GBR.6621.2.4278 .2020

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ARTUR PRZYBYŁ Rodzice:MARIAN,JADWIGA KŁUDZICE 95;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
167			grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.1641	0.8704	PT1P/00101883/7
			grunty orne	RIVb	0.4669		
			grunty orne	RV	0.0390		
			grunty orne	RVI	0.2004		

Id działki: 101009_5.0002.167 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.8704 ha

Słownie : osiem tysięcy siedemset cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-12-30

Sporządził : Ewa Stojcka



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

2020-12-30 Katarzyna Woźniak
DIREKTOR

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Id budynku: 101009_5.0002.232_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.856

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku:

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 66.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub Inny dok.
233	167	BARKOWICE; WIDOK 105	1. Budynek produkcyjny usługowy i gospodarcze dla rolnictwa 2. 3.	1/0	1. 1986 2.	AN REP.A 954/2013

Id budynku: 101009_5.0002.233_BUD

Nr jednostek rejestru gruntów: G.856

Wartość: 0 ()

Nr jednostki rejestru budynków:

Materiał: MUR

Stan użyt. bud.:

St. pewn. ust. daty bud.:

Rej. zabytków:

St. pewn. ust. daty przebud.:

Status budynku:

Zakres przebudowy:

Klasa wg. PKOB:

Pow zabud. [m2]: 42.00

Data rozbiórki:

Pow. użyt. lokali [m2]:

Przyczyna rozbiórki:

Powierzchnia pom. przyn. lokali:

Powierzchnia lokali wyodrębn.:

Powierzchnia lokali niewyodrębn.:

Pow. użyt. z obmiarów:

Pow. użyt. ust. na podst. projektu:

Liczba ujawnionych samodzielnych lokali: 0

Data oddania do użyt.:

Liczba wyodrębnionych lokali: 0

Ilość mieszkań o określonej liczbie izb:

Łączna liczba izb w budynku:

1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10:

Informacje dodatkowe:

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2021-01-14

Sporządził: Ewa Stojcka



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY

2021-01-14

Renata Robak

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Artur Przybył
ul. Widok 105, Barkowice
97-330 Sulejów

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Dotyczy: przeznaczenia działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów

Niniejszym zaświadczam, że działka położona

- w obrębie Barkowice, gmina Sulejów, o nr ewid. 167

nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oraz że Rada Miejska w Sulejowie nie podjęła uchwały ustalającej prawo pierwokupu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zmianami), a także nie została podjęta uchwała w sprawie ustalenia Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Zgodnie z obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów*” uchwalonym Uchwałą Nr XXXIV/267/2006 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 31 marca 2006 r., zmienionym Uchwałą Nr XVII/161/2008 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 17 kwietnia 2008 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Łódzkiego w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulejów z dnia 29 kwietnia 2016 r. znak: IA-I.740.7.2015 działka nr ewid.: 167 położona jest w pasie do około 100,0mb od drogi (ul. Widok) na terenie istniejących układów osiedleńczych oraz w pozostałej części na terenie budownictwa rezydencjonalnego i lotniskowego na działkach pow. 2500m².

Jednocześnie informuję, że obowiązujący na przedmiotowym terenie miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów zatwierdzony uchwałą nr IV/26/94 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulejów (Dz. Urz. Województwa Piotrkowskiego nr 28, poz. 164) utracił moc na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązywał do dnia 31.12.2003 r.

Z up. BURMISTRZA
INSPEKTOR
Piotr Liszek

Otrzymują:

1. Wnioskodawca.
2. a/a

Opłata skarbową w wysokości 17 zł, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz.1000 ze zmianami) – pobrano.

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ARCHYTEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

rozbudowy budynku mieszkalnego

I. Dane ogólne

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem projektu jest rozbudowa budynku mieszkalnego. W poszczególnych partiach rozstrzygnięte są budynki w kierunku wschodnim o wiatrołap kryształ, bieżnik, schody, balkon.

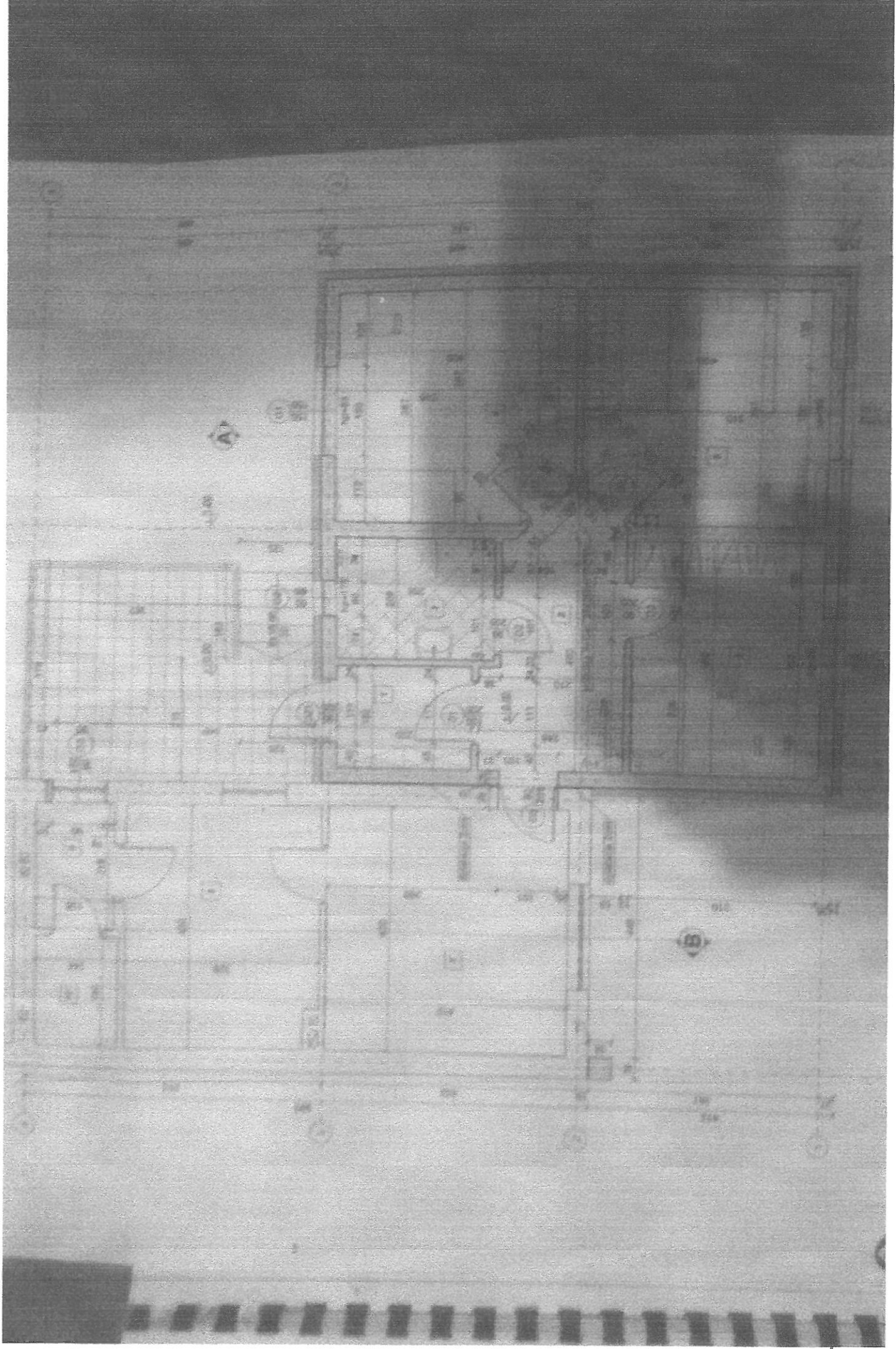
2. Inwestor: Andrzej Grzesiński Parkowice ul. Władok 105 gm. Sulejów

3. Zakres opracowania: Opracowanie robót budowlanych budynku mieszkalnego.

4. Podsumowanie danych technicznych

Wzrost powierzchni zabudowy	Strona	Rozbudowa	Łącznie
48,71 m ²		79,21 m ²	127,92 m ²
34,52 m ²		47,29 m ²	81,81 m ²
0,00 m ²		379,0 m ²	646,5 m ²

Projekt opracowany przez: mgr inż. arch. Andrzej Grzesiński, ul. Parkowa 105, 25-030 Sulejów (osobistym Kancelarii Projektowej)



Powiatowy Inspektor
 Nadzoru Budowlanego
 w Piotrkowie Tryb.
 al. Stenkiwoicza 16A
 97-300 Piotrków Tryb.
 tel. 44 732 78 12

PENB.7333/768/2015

Piotrków Tryb. 04.01.2016r.

Pan

Artur Przybył
 Barkowice ul. Widok 105
 97-330 Sulejów.

W związku ze zgłoszeniem zakończenia robót budowlanych związanych z
 rozbudową budynku mieszkalnego / obiektu kat V o nw. parametrach:

	zakres	w tym	rozbudowa
- powierzchnia zabudowy	127,93 m ²		79,21 m ²
- powierzchnia użytkowa	83,81 m ²		47,29 m ²
- kubatura	644,50 m ³		379,00 m ³

wykonanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 29.05.2012r., nr 393/2012
 znak: AB.6740.J.358.2012.KB wydanej przez Starostę Powiatu Piotrkowskiego, asygnowanego na
 działkę nr ewd. 167 obj. Barkowice, w miejscowości Barkowice ul. Widok 105, gmina Sulejów
 informuję, że tut. inspektorat po przetarciu zwaną złożonych dokumentów nie zgłasza sprzeciwu
 do rozpoczęcia użytkowania ww. budynku.

Inwestorowi zgłoszenie otrzymane, do 30 dniów zabieranych do wyneka.

Członek

J. Adresat

3 Urząd Miejski w Sulejowie
 97-330 Sulejów ul. Konecka 42
 Referat Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej

3 A.5.

Łódź, dnia 10 grudnia 2020 roku

Hubert Sidowski
Syndyk masy upadłości

Artura Przybyła
PESEL 80061719336

adres do korespondencji:
Kancelaria Adwokacka
ul. Piramowicza 2 lok 12
90-254 Łódź

Biegła

Mgr inż. Krystyna Złotnicka

Sygn. akt V GUp 159/20

ZLECENIE

Syndyk masy upadłości Artura Przybyła zleca biegłej – mgr inż. Krystynie Złotnickiej sporządzenie wyceny nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości:

- 1) Zabudowana nieruchomość (działka nr 167) położona w Barkowicach (gmina Sulejów), przy ulicy Widok 105, KW nr **PT1P/00101883/7**.

syndyk masy upadłości



Hubert Sidowski

Załączniki:

- kopia postanowienia o ogłoszeniu upadłości.