

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

Postanowienie Sądu dla Łodzi-
Śródmieścia XIV Wydział
Gospodarczy sygn. akt. XIVGU
1304/21 z dnia 14 lutego 2022

kopia NR 2

Operat szacunkowy

z określenia wartości rynkowej do
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego



położonego w **Aleksandrowie Łódzkim**, powiecie zgierskim,
woj. łódzkim
adres: **przy ul. Kilińskiego Nr 26 m 33**

Oznaczenie według katastru:	działka gruntu	sp. wł. prawo
- jednostka rejestrowa:	G815	
- nazwa obrębu:	2	
- numer ewidencyjny działki:		
Numer księgi wieczystej: między innymi LD1G/00099716/0		LD1G/00090262/9

stan prawny - ograniczone prawo rzeczowe przysługuje państwu Stanisławowi i Agacie Szpaczyńskim we wspólnocie majątkowej małżeńskiej

administrację nieruchomości prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Łódzkim ul. Dmochowskiego 1

miejsowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego
Łódź dnia 14.07.2022r.



1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.2. Zakres operatu

2. Cel operatu

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

3.2. Podstawy prawne:

3.3. Podstawy merytoryczne:

4. Istotne daty

5. Opis i określenie stanu na dzień wizji

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

7. Przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Zasady wyceny na obszarze upadłości

7.2. Zasady wyceny na obszarze prawa

7.3. Metody i techniki szacowania

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

7.5. Rodzaj określonej wartości rynkowej

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

8.2. Badanie rynku

9. Określenie wartości rynkowej

10. Wynik końcowy wyceny

11. Wnioski i uzasadnienia

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres operatu

1.1. Przedmiot operatu

1.1.1	rodzaj praw	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego			
1.1.2	adres	Aleksandrów Łódzki ,powiat zgierski, woj. łódzkie ul. Kilińskiego Nr 26 m 33			
1.1.3	oznaczenie wg katastru	jednostka rejestrowa	nazwa obrębu	Nr ewid. działki wg modgik	powierzchnia
		G815	2		
1.1.4	Nr KW sp. wł. prawa do lokalu mieszkalnego	LD1G/00090262/9			
1.1.5	Nr KW działki gruntu	między innymi LD1G/00099716/0			

1.2. Zakres operatu

Operat obejmuje określenie wartości rynkowej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z prawem do użytkowania komórki w piwnicy o tym samym numerze .
Wycena dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, bez udziału w częściach wspólnych budynku i działki gruntu .

2. Cel operatu

Celem operatu jest określenie wartości rynkowej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wraz z prawem do użytkowania komórki w piwnicy o tym samym numerze do upadłości.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie syndyka masy upadłości z dnia 20 czerwca 2022r.

3.2 Podstawy prawne:

Stan prawny na datę wykonania opinii

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (D.U.2021.0.1899).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (D.U.2021.0.555).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (D.U.2021.0.1805).
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (D.U.2019.2204).
- Ustawa z dnia 10 maja 2018r.o ochronie danych osobowych (D.U.2019.0.1781).
- Orzecznictwo sądowe .
- Definicje powierzchni w przepisach prawa.

3.3 Podstawy merytoryczne:

3.3.1 Zasady wykorzystane w wycenie

- Normy zawodowe .(PFSRM) w tym Nota interpretacyjna :
- Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
Powyżej przywołana tymczasowa nota interpretacyjna stanowi zalecane zasady wyceny mimo, iż nie stanowi podstaw prawnych ,a może stanowić podstawy metodyczne wypracowane przez organizacje zawodowe.
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer Wycena nieruchomości .Zasady i procedury.
- S. Żróbek i M Berej Podejście porównawcze w wycenie nieruchomości
- Orzeczenia sądowe
- Literatura fachowa w tym: Ryszard Cymerman ,Andrzej Hopfer wycena nieruchomości.
- Gospodarka nieruchomościami orzecznictwo”, Wydawnictwo Prawnicze „Lex”.
- Zasady ustalania zużycia technicznego budynków –Skrypt WACETOB –W-wa.

3.3.2. Źródła danych o przedmiocie wyceny

Lustracja w terenie wykonana 06.07. 2022 r .w obecności: pani Agaty Szpaczyńskiej i biegłej.
Opinia o terenie z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Aleksandrowa Łódzkiego w zakresie objętym wyceną.
Informacje uzyskane od administratora nieruchomości.
Informacje uzyskane od właściciela.

3.3.3. Źródła danych o rynku nieruchomości

Notowania cen transakcyjnych praw podobnych do wycenianych uzyskane od administratora nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Dmochowskiego 1.

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

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

Badania rynkowe monitorujące rynek nieruchomości (renomowanych firm) oraz Banku PKO

Analizy własne autora operatu o cenach transakcyjnych .

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia operatu	14 lipca	2022r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	14 lipca	2022r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	6 lipca	2022r
4.4	data dokonania oględzin	6 lipca	2022r

5. Opis i określenie stanu na dzień lustracji w terenie tj. 6 lipca 2022r.

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

Przedmiotem opracowania jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Aleksandrowie Łódzkim ,powiecie zgierskim, woj. łódzkim, przy ul. Kilińskiego Nr 26 m 33 w budynku z roku 1963 niskim bez windy z infrastrukturą towarzyszącą i w bliskości centrum miasta oraz cmentarza.

Stan prawny

Księgi wieczyste ujawniono w V Wydziale Ksiąg Wieczystych w Zgierzu
Badanie Ksiąg Wieczystych z dnia 14 lipca 2022r. znajduje się poniżej.

KW LD1G/00090262/9 sp. wł. prawo do lokalu mieszkalnego

Dział I-0-Oznaczenie nieruchomości

położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ZGIERSKI, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	1
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	KILIŃSKIEGO	2633
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY			
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1			
Kondygnacja	2,0			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)	NIE			
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	35,7300 M2			

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością lokalu

Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZIM	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	

Dział II własność

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA

wspólności)			MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		STANISŁAW SZPACZYŃSKI, BOLESŁAW, BARBARA, 65111202633	
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 MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		AGATA TERESA SZPACZYŃSKA, GUSTAW, KAZIMIERA, 70020508626	

Działy III ---- prawa, roszczenia i ograniczenia

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZGIERZU MICHAŁA DURAŃSKIEGO Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM W SPRAWIE KM 2679/14		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 3632/12 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 1671/13 Z WNIOSKU WIERZycIELA BANKU POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE	
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 347/17 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM	
	Lp. 4.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 2297/17 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM	
	Lp. 5.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 1094/19 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM.	
	Lp. 6.	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PROWADZONEGO POD SYGNATURĄ KM 2679/14 EGZEKUCJI PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 142/20 Z WNIOSKU WIERZycIELA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON,	Lp. 1.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189,	

<i>KRS)</i>		0000048956
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 2.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189, 0000048956
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 3.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 000010205, 0000014843
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 4.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189, 0000048956
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 5.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189, 0000048956
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 6.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189, 0000048956
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 7.	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM, ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, 000487189, 0000048956

Dział IV ---hipoteka

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	109140,00 (STO DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI) ZŁ		
Odsetki (<i>rodzaj</i>)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	KREDYT MIESZKANIOWY Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 24.08.2009 NR 80124030153111001029494948
Termin zapłaty	2035-08-23		
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA KAPITAŁ KREDYTU		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SA , I ODDZIAŁ W ŁODZI, WARSZAWA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		3, 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	109140,00 (STO DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI) ZŁ		
Odsetki (<i>rodzaj</i>)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	KREDYT MIESZKANIOWY Z UMOWY KREDYTU Z DNIA 24.08.2009 NR 80124030153111001029494948
Termin zapłaty	2035-08-23		
Inne informacje	HIPOTEKA ZABEZPIECZA ODSETKI KAPITAŁOWE I ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU USTALONE WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ , PROWIZJĘ ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI SA , I ODDZIAŁ W ŁODZI, WARSZAWA	

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.

Stan techniczno – użytkowy

Opis położenia

Lokalizacja: Przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położony jest w budynku wielorodzinnym usytuowanym szczytem do ulicy Kilińskiego.

Elementy sąsiedztwa.

W najbliższym sąsiedztwie budynku znajdują się :

- podobna zabudowa wielorodzinna z drugiej połowy XX wieku oraz zabudowa wzdłuż ulicy z okresu wcześniejszego
- zbieg z ulicami : Wyzwolenia i Piotrkowską
- z tyłu szkoła i boisko szkolne

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowane jest centrum miasta z Placem Kościuszki

Uzbrojenie terenu. Ulica, przy której zlokalizowane jest sp. wł. .prawo do lokalu mieszkalnego, na tym odcinku ma nawierzchnię utwardzoną z chodnikami dla pieszych i wyposażone jest w komplet mediów miejskich wraz z przyłączami do budynku.

Komunikacja miejska

W bliskości zlokalizowana jest komunikacja miejska wzdłuż ulicy Wojska Polskiego.

Miejsca parkingowe typowe dla podobnej zabudowy wzdłuż ulic i wskazanych miejsc parkingowych.

Dojazd i wejście do nieruchomości bezpośrednio z ulicy.

Odległość do centrum w linii prostej ca 350m

Powyższa lokalizacja charakteryzuje się atrakcyjnością z uwagi na bliskość centrum miasta .

Województwo łódzkie jest jednym z 16 województw i położone jest w centralnej części kraju. Utworzone zostało w 1999r.

Miasto Aleksandrów Łódzki położony jest w Polsce w województwie łódzkim, w powiecie zgierskim.

Należy do aglomeracji łódzkiej, jako miasto satelickie Łodzi.

Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. miasto miało 21 739 mieszkańców.

Miasto graniczy administracyjnie z Łodzią (około 11 km na północny zachód od centrum miasta)

i wiejską częścią gminy Aleksandrów Łódzki. Przez miasto przebiegają drogi krajowe Nr 71,72, które w centrum miasta krzyżują się. W latach 1910–1991 Aleksandrów Łódzki z Łodzią łączyła linia tramwajowa, przez wiele lat była to linia Nr 44. Od 1 stycznia 2004 r. połączenia z Łodzią zapewniają linie autobusowe.

Odnotowana stopa bezrobocia na maj 2022 5,1% w Aleksandrowie Łódzkim i Polsce.

Opis budynku, w którym zlokalizowane jest prawo.

Jest to budynek wielorodzinny, wolnostojący, podpiwniczony, niski, 4 kondygnacyjny, (parter+ 3 piętra) , 4 klatkowy, bez windy wybudowany w technologii tradycyjnej, o ścianach zewnętrznych ocieplonych i malowanych, oddany do użytkowania w roku 1963 tym (wiek budynku na 2022r.ca 59 lat).Powyższy budynek zlokalizowany jest w kompleksie budynków i nie różni się architekturą od budynków sąsiednich. Teren wokół budynku jest urządzony i zagospodarowany. Gospodarka remontowa budynku prowadzona jest na bieżąco, klatki schodowe malowane. Budynek w całości użytkowany jest na cel mieszkalny.

Stan techniczny budynku określono jako: średni wg skali poniżej.

bardzo dobry (0-15%), *dobry* (16-30%), średni (31-50%), zadowolający zużycie(51-70%), zły zużycie (>70%).Budynek w całości użytkowany jest na cel mieszkalny.

opis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego :

mieszkanie Nr 33 zlokalizowane jest na I piętrze i orientacji na jedną stronę świata .

Posiada oddzielne wejście bezpośrednio z klatki schodowej .Klatka zlokalizowana jest jako druga od ulicy.

powierzchnia użytkowa mieszkania wg danych z administracji nieruchomości wynosi **35,73m²**.(bez pom. piwnicy i loggi), mieszkania w dniu wizji nie mierzono.

program użytkowy:

dwa pokoje rozkładowe w tym jeden z loggią + kuchnia + łazienka z WC + przedpokój /mieszkanie jest rozkładowe, o orientacji na jedną stronę świata

Do mieszkania przynależy pomieszczenie komórki zlokalizowane w piwnicy o pow. 2,67m²

* media miejskie

* układ pomieszczeń wg rzutu mieszkania udostępnionego przez administrację w zał.

opis mieszkania z dnia wizji

-stolarka okienna biała PCV ,parapety marmurowe

-stolarka drzwiowa po wymianie

-ściany gipsowane i malowane,

-oświetlenie halogenowe na sufitach z k-g

-pokoje: na podłogach panele,

-w kuchni na ścianie pas glazury, na podłodze terakota, urządzenia w standardzie kuchnia gazowa, zlewozmywak

-w łazience ściany w glazurze, na podłodze terakota, urządzenia kabina prysznicowa, umywalka, sedes stojący, armatura w standardzie

-w korytarzu na podłodze terakota.

Mieszkanie posiada instalacje ee, wod - kan ,gaz co miejskie .

Mieszkanie jest po remoncie w roku 2009 w tym wymianie instalacji elektrycznej, kaloryferów

Stan mieszkania w dniu wizji pokazano na zdjęciach w zał.

Mieszkanie jest użytkowane na cel mieszkalny w stanie czystym i zadbanym .

Stan techniczny mieszkania określono wg skali poniżej.

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

Dla cechy wykończenie przyjęto wg skali poniżej.

wysokie -wykończenie nowe na ponad średnim poziomie

dobrze,-wykończenie na średnim poziomie nowe

średnie - wykończenie na średnim poziomie nie nowe

niskie -standard podstawowy

niskie i do remontu.

6.Przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dla powyższego terenu istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała Nr XXVII?241/04

z 16 grudnia 2004r. Powyższy teren oznaczony jest D40 MW stanowiący teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Analiza sposobu najkorzystniejszego użytkowania

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

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowane jest na cel mieszkalny zgodnie z funkcją w studium.

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.

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

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

art.152 pkt.3 Określono wartość rynkową przy zastosowaniu podejścia porównawczego.

art.153 Zastosowano podejście porównawcze które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te skorygowano ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano z uwagi na znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

art.154 Dokonano wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie, 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 dookreślenia wartości rynkowej stosuje się podejście mieszane.

Poniżej podejścia, metody, techniki wyceny nieruchomości.

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

7.4. Uzasadnienie wyboru podejścia

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

§ 49 Wartość rynkową określono podejściem porównawczym.

§ 3 Wykonano analizą rynku .

§ 4 Z uwagi na znajomość cen transakcyjnych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych podobnych będącej przedmiotem wyceny a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen zastosowano podejście porównawcze.

pkt.2 W podejściu porównawczym zastosowano metodę porównywania parami.

Do określenia wartości rynkowej zastosowano następującą procedurę wg norm zawodowych:

Utworzono zbiór do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny. Udziałów podobnych nie odnotowano.

Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.

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

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 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

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

Przeprowadzono porównanie wycenianego prawa kolejno z prawami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i praw wybranych do porównań.

Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdego prawa przyjętego do porównań przy użyciu określonych poprawek.

Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

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 określono ze wzoru:

$W_n = W(m^2) \times p \times K$ gdzie :

W_n - wartość rynkowa szacowanego prawa

W - wartość rynkowa jednostkowa $1 m^2$ szacowanego prawa

p - powierzchnia szacowanego prawa

K - współczynnik eksperta [0,9 - 1,1]

*** Określono wartość na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (w m^2pu)

Zastosowano definicje:

Def. próba reprezentatywna to :

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

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

Nieruchomość podobna należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

7.5. Rodzaj określanej wartości rynkowej

Określono wartość rynkową do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

(dla aktualnego sposobu jego użytkowania) na cel mieszkalny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami według stanu z dnia wizji i cen rynkowych z dnia oszacowania wybierając próbę reprezentatywną.

8. Analiza i charakterystyka rynku praw

8.1. Określenie rynku praw

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

-rodzaj rynku: rynek lokalny do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych

-obszar rynku: miasto Aleksandrów Łódzki, spółdzielnia mieszkaniowa w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Dmochowskiego 1

-okres badania:01. 2021r. do chwili obecnej

- ustalenia mpzp: tereny wielkich zespołów mieszkaniowych
- ekonomiczna analiza rynku: średni popyt w tej lokalizacji i trend wzrostowy słabnący
- elementy środowiska naturalnego: zabudowa wielorodzinna
- ograniczenia: ograniczone prawo rzeczowe.

8.2 Badanie rynku

Pandemia korono-wirusa zmieniła preferencje na rynku nieruchomości. Zgodnie z badaniem rynku nieruchomości przez PKO ceny wzrosły między innymi napędzane niskimi stopami procentowymi oraz ich perspektywą przy scenariuszu inflacji. Spowodowało to zwiększoną podaż i wzrost cen.

Obecnie przesłanką większego zainteresowania zakupem nieruchomości i w konsekwencji wzrostu ich cen przy ograniczonym potencjale podaży jest ochrona zgromadzonego kapitału.

Ostatnie ograniczenia kredytowe spowodowały wystudzenie rynku .

8.2.1 Badanie rynku praw podobnych na rynku wtórnym

Zbadano rynek wtórny ofert podobnych w biurach obrotu nieruchomości w zakresie:

rynku praw do spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych podobnych.

Odnotowano oferty podobne w tej lokalizacji za mieszkania 2 pokojowe o pow. pu ca 36-47m² w stanach od remontu- po remoncie na piętrach środkowych 5400- 7600 zł/m².

Zbadano rynek wtórny zrealizowanych transakcji podobnych na rynku wtórnym:

W pierwszej kolejności badaniem objęto spółdzielcze własnościowe lokale mieszkalne podobne w budynku w którym zlokalizowane jest prawo i w budynkach sąsiednich.

Z uwagi na brak odnotowanych transakcji w badanym okresie badaniem objęto budynki w sąsiedztwie administrowane przez spółdzielnię mieszkaniową z siedzibą na Dmochowskiego 1.

Odnotowane transakcje dostępne w dniu badania zestawiono w tabeli poniżej.

Odnotowane transakcje podobne w tej lokalizacji to mieszkania 2/3 pokojowe o pow. pu ca 36-48m² w różnym standardzie położone na parterze i piętrach.

9. Określenie wartości rynkowej

9.1 Utworzono zbiór do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiący podstawę wyceny. Udziałów w prawach podobnych nie odnotowano.

9.2 Nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny przyjmując transakcje najnowsze

lp	Lokalizacja ulica	data transakcji	powierzchnia użytkowa w m ² pu. zł.	piętro.	cena 1m ² pu. zł.
1	Daszyńskiego	05.2022	46,20	4	5823
2	Konopnickiej	04.2022	36,14	1	5257
3	Bratoszewskiego	04.2022	48,17	0	7058
4	Bratoszewskiego	03.2022	32,30	4	6502
5	Aleja Wyzwolenia	02.2022	38,65	3	5459
6	Konopnickiej	02.2022	43,00	1	5581

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

***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 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych , trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

Cechy rynkowe praw i ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego i zestawiono w tabeli poniżej i w oparciu o dane własne o cenach transakcyjnych i cechach praw 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 najmniejszą i największą.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zastały ustalone cechy rynkowe i wagi opisane poniżej

Lp.	Cechy rynkowe	ocena
1	lokalizacja ogólna : i otoczenie	30% <i>Dla cechy lokalizacja ogólna i szczegółowa przyjęto trzy stany:</i> -strefa I dobra - położenie w bliskości centrum -strefa II średnia położenie w bliskości centrum przy szkole -strefa III zadowalająca położenie w oddaleniu od centrum
2	stan prawny	0% <i>Dla cechy stan prawny</i> zbieżne spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych
3	przeznaczenie w mpzp sposób korzystania	0% <i>Dla cechy sposób korzystania</i> zbieżne tereny wielkomieszkaniowe
4	stan techniczny zabudowy	0% <i>Dla cechy stan techniczny zabudowy</i> zbieżne budynki niskie z lat 70 tych
5	standard lokalu	60% <i>Dla cechy standard i atrakcyjność przyjęto trzy stany</i> -dobry wykończenie średnie po remoncie -średni po remoncie nie nowy -niski do remontu
6	piętro	10% <i>Dla cechy piętro przyjęto trzy stany</i> -dobre 1 piętro -średnie środkowe -niskie parter
7	powierzchnia użytkowa	0% <i>Dla cechy pu</i> zbieżna,
8	media	0% <i>Dla cechy wyposażenie lokali w media</i> zbieżne
	dojazd	0% <i>dla cechy dojazd</i> zbieżne

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

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji.04.2022r. położenie Aleksandrów Łódzki ul. Konopnickiej

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane w sąsiedztwie prawa wycenianego przy ulicy w budynku niskim z lat 70 –tych ,położone na 1 piętrze budynku bez windy o powierzchni użytkowej mieszkania pu ca 36,14n m² ,mieszkanie 2 pokojowe .Standard mieszkania przyjęto jako niski.

Cena 1 m² pu 5257zł.

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji.04.2022r. położenie Aleksandrów Łódzki ul. Bratoszewskiego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane w oddaleniu od prawa wycenianego w budynku niskim z lat 70 –tych ,położone na parterze budynku bez windy o powierzchni użytkowej mieszkania pu ca 48,17 m² ,mieszkanie 3 pokojowe .Standard mieszkania przyjęto jako dobry.

Cena 1 m² pu 7058 zł.

Nieruchomość Nr 5

Data transakcji.02.2022r. położenie Aleksandrów Łódzki ul. Aleja Wyzwolenia

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zlokalizowane w sąsiedztwie prawa wycenianego w budynku niskim z lat 70 –tych ,położone na 3 piętrze budynku bez windy o powierzchni użytkowej mieszkania pu ca 38,65 m² ,mieszkanie 2 pokojowe .Standard mieszkania przyjęto jako niski.

Cena 1 m² pu 5459zł.

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$$\Delta C = 7058 - 5257 = 1801 \text{ zł/m}^2 \text{ pu}$$

9.7 Przeprowadzono porównanie prawa wycenianego kolejno z wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen prawa wycenianego i wybranych do porównań.

*. Obliczono cenę transakcyjną każde go prawa przyjętego do porównań

* Obliczono wartości jednostkowe wycenianego prawa jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.8 Określono wartość wycenianego prawa na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

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

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

K – współczynnik korekcyjny zastosowano 1,050 z uwagi na atrakcyjność rynkową mieszkania

$$W_n = 6106 \times 35,73 \text{ m}^2 \times 1,050 = 229\,075 \text{ zł. przyjęto } 229\,000 \text{ zł.}$$

10 Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w mieście Aleksandrowie Łódzkim przy ulicy Kilińskiego Nr 26 m 33 według stanu z dnia wizji wykonanej w dn.06.07.2022 r.

i cen rynkowych z dnia 14.07 2022r.

podejściem porównawczym, metodą porównywania parami określono na kwotę:

229 000zł.

(słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tyś. zł.)

11. Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

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

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

Niniejszy operat sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Opracowanie zostało sporządzone do jednokrotnego wykorzystania do celu upadłości i wyłącznie do tego celu może być użyte, bez prawa odstępowania osobom trzecim.

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

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

Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za:

- tytuły własności i zobowiązania dotyczące praw do nieruchomości,
- nieuwzględnione w swojej opinii wady fizyczne przedmiotu opinii, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin,
- przyjęta ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- otrzymana wartość jest aktualna na dzień opracowania,
- o ile określona w operacie wartość nieruchomości miałaby zostać wykorzystana z istotną zwłoką od daty opracowania należy dokonać aktualizacji zgodnie z art.156/154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- ustalona wartość nie zawiera podatków ,opłat i Vat.
- operat sporządzono w 3 egzemplarzach.

- dokumentacja zdjęciowa

13 Załączniki w operacie w tym:

- pismo ze spółdzielni Zarzew
- lokalizacja ogólna
- lokalizacja szczegółowa
- przeznaczenie w mpzp
- rzut mieszkania
- lokalizacja komórki lokatorskiej
- zlecenie
- postanowienie sądu o ogłoszeniu upadłości



Tabela Z-1

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania					„X-2”		„X-3”		„X-5”	
			„2	„3	„5	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	zakres kwotowy zł/m ² pu	poprawka zł/m ² pu
1	30	średnia	dobra	zadowalająca	dobra	538	-269	538	+269	538	-269		
2	0	sp.wł.prawo											
3	0	tereny wielkich zespołów mieszkaniowych											
4	0	lata 70 te bud. niskie											
5	60	średni	niski	dobry	niski	1081	+541	1081	-541	1081	+541	+541	
6	10	dobrze	dobre	niskie	średnie	182		182	+182	182		+91	
7	0	35,73											
8	0	pełne miejskie											
razem 100%													
cena transakcyjna zł./m ² pu			5257	7058	5459		+272		-90			+363	
wartość szacowana zł./m ² pu							5529		6968			5822	
wartość średnia zł./m ² pu						5257zł/m ² pu min. < 6106 zł/m ² pu./< max 7058zł/m ² pu							

Dokumentacja zdjęciowa z dnia wizji

widok budynku



świdztwo szkoły i boiska szkolnego



łazienka



kuchnia



pokój



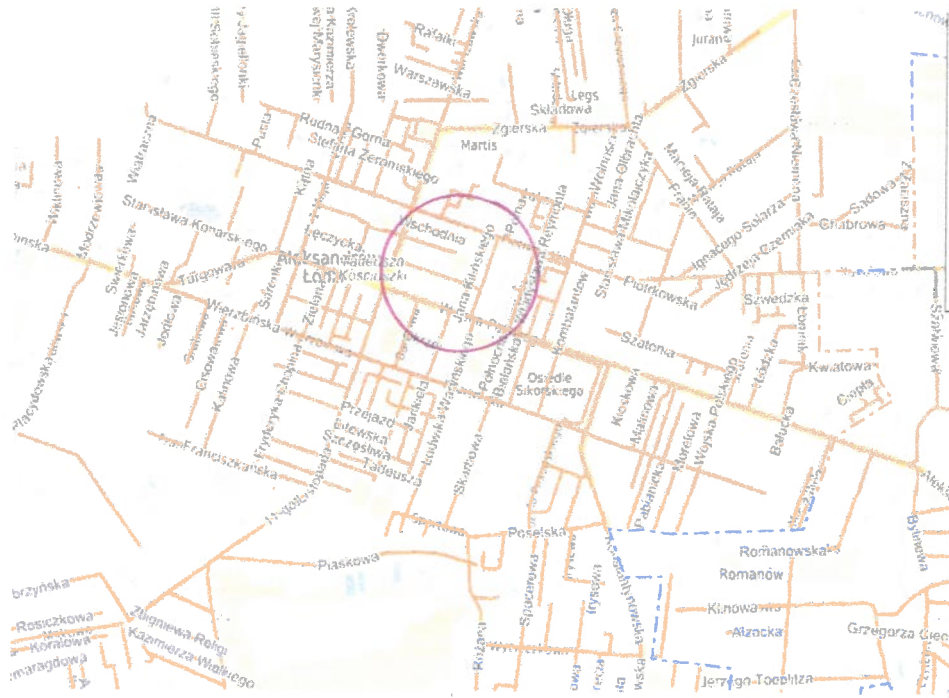
korytarz



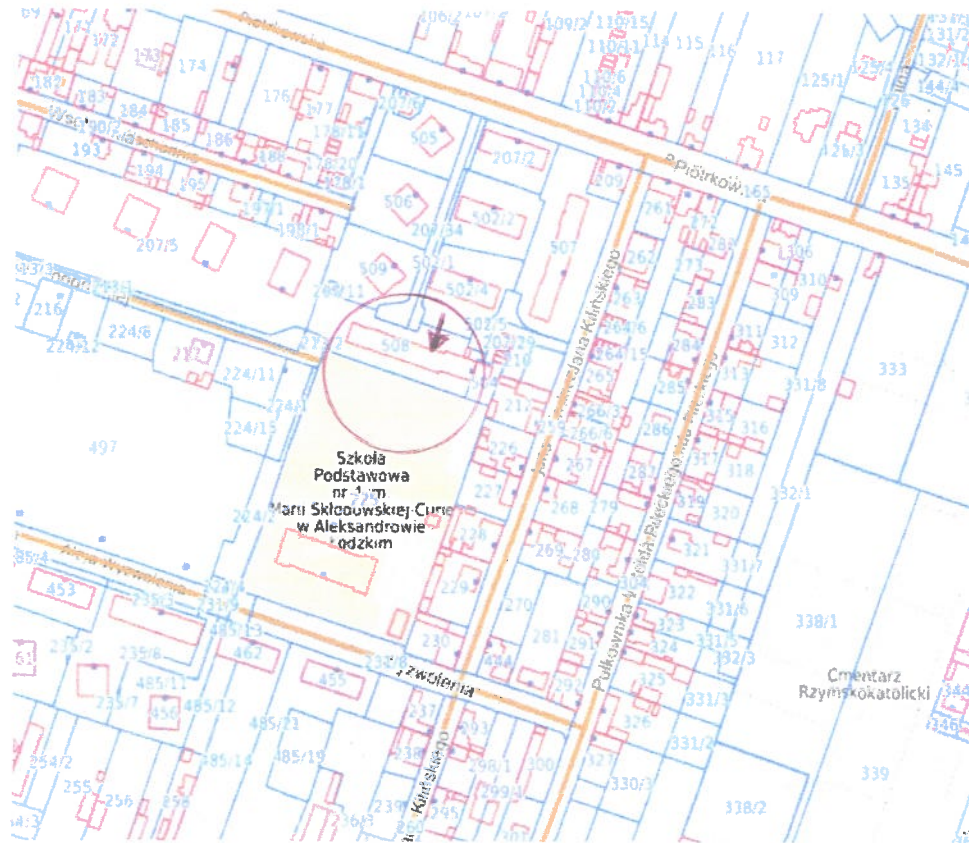
loggia



lokalizacja ogólna









Lokalizacja szczegółowa



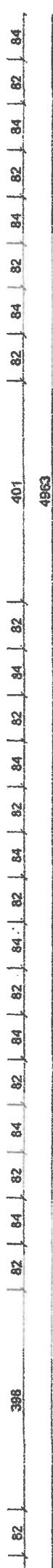
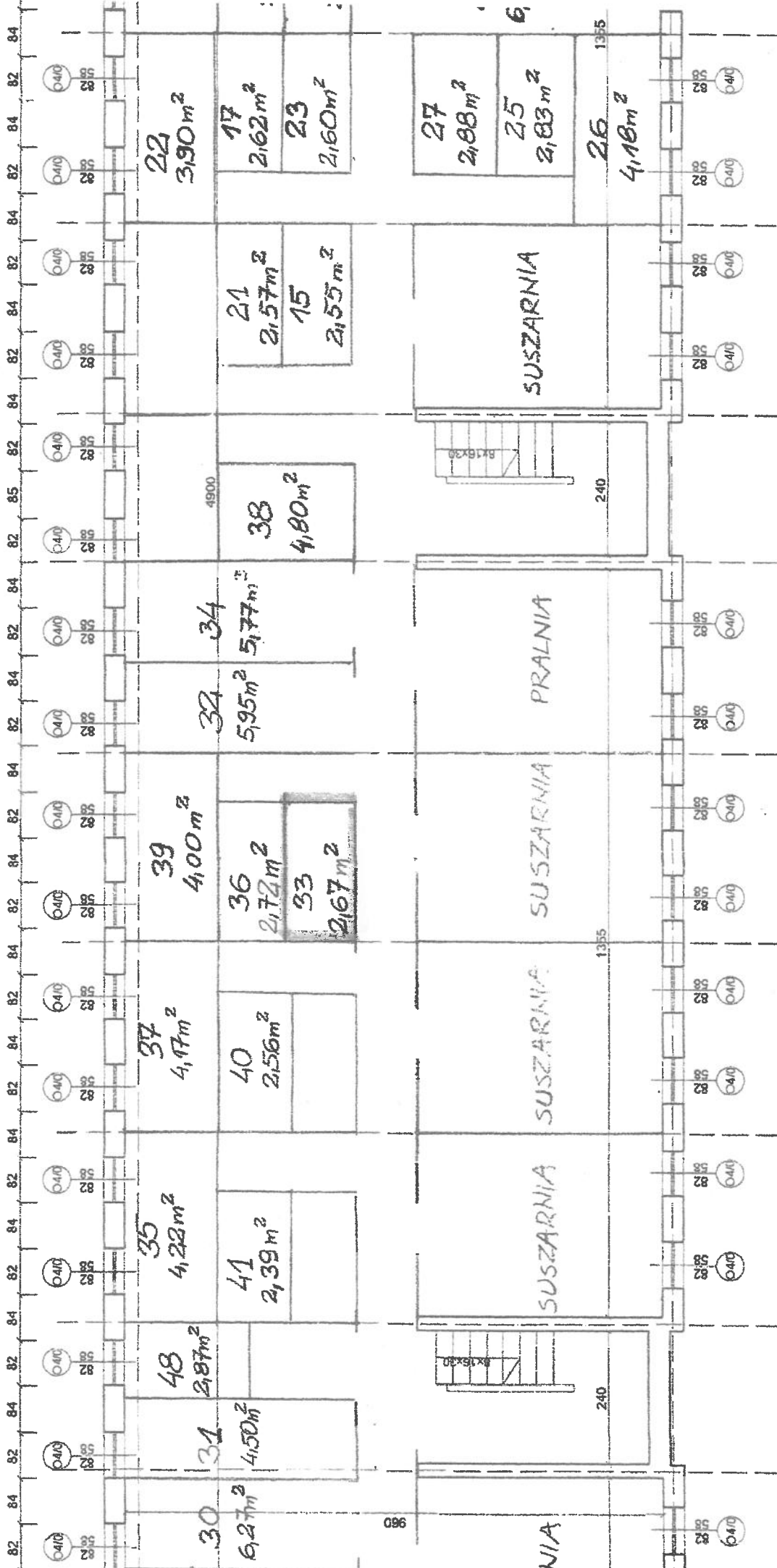
Opracowano na podstawie e mapa powiatu zgierskiego
przeznaczenie w mpzp

Informacja o obiekcie

- + Mapa ewidencyjna XML  
- + Adresy i ulice XML  
- Plany miejscowe XML  

Layer	idod_info_pkt
Layer	mpzp
Feature	9426715
oznaczenie	D40MW
opis	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
numer	NULL
plan_old	NULL
color	MW
numer_uchwały	XXVII/241/04
old	9426715





POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych

w następującym składzie:
przewodniczący: SSR Izabela Ścieszko-Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2021 roku w Łodzi
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Agaty Szpaczyńskiej

o ogłoszenie jej upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

1. ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika Agaty Szpaczyńskiej numer PESEL 70020508626, zamieszkałej w Aleksandrowie Łódzkim przy ulicy Kilińskiego 26 m 33 - jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej,
2. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Barbary Petryniak –Sidowskiej , numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 84 ;
3. określić, że postępowanie upadłościowe jest prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003r Prawo upadłościowe,
4. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności syndykowi na adres: 90-254 Łódź, ul.Piramowicza 2 lok. 12, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym,
5. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłej, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia w terminie trzydziestu dni od daty ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym,
6. przyznać i nakazać wypłacić syndykowi tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego w kwocie 500 zł (pięćset złotych).
7. przyznać od Skarbu Państwa i nakazać wypłacić ze środków Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi na rzecz adwokata Agnieszki Gliwnej prowadzącej Kancelarię Adwokacką w Łodzi, ul. Piotrkowska 49 lok. 6 kwotę 2214,00 (dwa tysiące dwieście czternaście) zł w tym kwotę 414 ,00 (czterysta czternaście) zł podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu;

Na oryginalne właściwe podpisy
za zgodności świadczą
Stażysta Wioleta Hunker