

Rzecznik majątkowy
mgr inż. Krystyna Złotnicka
uprawnienia państwowe Nr 1306 nadane przez
Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa

Postanowienie Sądu Rejonowego dla
Łodzi-Śródmieścia XIV Wydział
Gospodarczy ds. Upadłościowych
i Restrukturyzacyjnych
sygn. akt. LD1M/GU/82/2022
obecnie LD1M/GUp-s/332/2022

Kopia nr 1

Operat szacunkowy -aktualizacja

z określenia wartości rynkowej udziałów do nieruchomości gruntowych
niezabudowanych w prawie własności

położonych w miejscowości i obrębie Łęg Ręczyński, gminie Ręčno, powiecie
piotrkowskim, woj. łódzkim w:
udziale 1/3 działka o Nr 74/5
udziale 1/30 działka o Nr 74/2

Oznaczenie według katastru:

- | | | |
|-------------------------------|------------------|-----------------|
| - nazwa obrębu: | 06 Łęg Ręczyński | |
| - numery ewidencyjne działek: | 74/2 | 74/5 |
| - numery ksiąg wieczystych: | PTIP/00111171/6 | PTIP/00111260/7 |

wg działu II KW

miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego

Łódź dnia 20 września 2024 r.



*Ozniesienie
Nawłosa 10/23*

4. Istotne daty

4.1	data sporządzenia aktualizacji operatu	20 września	2024r.
4.2	data, na którą określono wartość przedmiotu operatu	20 września	2024r.
4.3	data, na którą określono i uwzględniono stan	sierpień	2023r.
4.4	data dokonania lustracji	sierpień	2023r.

5 Opis i określenie stanu

Stan prawny

Prawo własności działki o Nr 74/2 uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych.

Badanie z KW PTIP/00111171/6 z dnia 20.09. 2024 r. znajduje się poniżej.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1, 2

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	74/2		1, 2
Identyfikator działki	101007_2.0006.AR_1.74/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, ŁĘG RĘCZYŃSKI		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, PIOTRKOWSKI, RĘCZNO, ŁĘG RĘCZYŃSKI
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PT1P / 00038401 / 2, 0,0583 HA		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0583 HA	1, 2

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1/10
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA BARBARA BULIŃSKA, WOJCIECH, HALINA, 89092414625		
Lp. 2.	---		Nr

					podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	36 /60		---12, 13, 14, 15, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JAN WŁADYSŁAW CISZEWSKI, BRONISŁAW, ZOFIA, 60062301291				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /10		---7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	BEATA ANNA PODKOMÓRKA, MACIEJ, MARIA, 75033001924				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /30		---11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA MAŁGORZATA KWIATKOWSKA, STANISŁAW, IWONA, 89101506749				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /30		---11
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PATRYK MATEUSZ KWIATKOWSKI, STANISŁAW, IWONA, 92091703838				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /20		---16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA ŻUREK, SŁAWOMIR, JADWIGA, 84010505582				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 /20		---12, 13, 14, 15, 16
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SŁAWOMIR JAROSŁAW MARDYŁA, ZDZISŁAW, ELŻBIETA, 80042507334				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	1 /30		---17
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN WOJCIECH MIESZCZAK, ZYGMUNT, DOROTA, 86092500815				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					

Lp. 1.		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	18
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	

Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI PATRYKA KWIATKOWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ STOSOWNIE DO TREŚCI POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA ŁODZI - ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI ,XIV WYDZIAŁ DS.UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2022R. SYGN. AKT LD1M/GU/82/2022
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Prawo własności działki o Nr **74/5** uregulowano w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych.
Badanie z KW PTIP/00111260/7 z dnia 20.09. 2024 r. znajduje się poniżej.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

	Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1
	1, 2

Działki ewidencyjne		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Numer działki	74/5	1, 2
Identyfikator działki	101007_2.0006.AR_1.74/5	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0006, ŁĘG RĘCZYŃSKI	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŁÓDZKIE, PIOTRKOWSKI, RĘCZNO, ŁĘG RĘCZYŃSKI	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	PT1P / 00038401 / 2, 0,1000 HA	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele		Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1/3	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JUSTYNA MAŁGORZATA KWIATKOWSKA, STANISŁAW, IWONA, 89101506749	
Lp. 2.	---	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3 1/3	---3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PATRYK MATEUSZ KWIATKOWSKI, STANISŁAW, IWONA, 92091703838	

Lp. 3.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 4 1/3	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARCIN WOJCIECH MIESZCZAK, ZYGMUNT, DOROTA, 86092500815	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	4
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	Z UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WYNOŚĄCEGO 1/3 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO JUSTYNY KWIATKOWSKIEJ WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3273/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM MICHAŁA PAWLAKA Z WNIOSKU WIERZycIELA PROKURY NIESTANDARYZOWANEGO SEKURTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 22-04-2020 R. SYGN. VI NC-E 338118/20	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI PATRYKA KWIATKOWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ STOSOWNIE DO TREŚCI POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA ŁODZI - ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI ,XIV WYDZIAŁ DS.UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2022R. SYGN. AKT LD1M/GU/82/2022	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

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 gruntowych niezabudowanych
- **obszar rynku:** wieś Łęg Ręczyński ,gmina Ręczno
- **okres badania:** 0.1 2021r.do chwili obecnej
- **ustalenia planu miejscowego:** jak w opisie w pkt.6
- **ekonomiczna analiza rynku:** po wzroście cen
- **podaż i popyt** o różnej dynamice w badanym okresie
- **elementy środowiska naturalnego działek** tereny o różnym stopniu zagospodarowania.

9 Określenie wartości rynkowej

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

lp.	obręb	data transakcji	Wg geodezji/	pow. działki gruntu w m ² własność	cena 1m ² działki gruntu
3	06.Łęk Ręczyński	11.2023		871	30,00
1	06 Łęk Ręczyński	08.2022		650	23,08
2	06 Łęk Ręczyński	07.2022		600	25,00
	12 Ręczno	06.2022		1339	26,00
	12 Ręczno	05.2022		836	35,89
	06 Łęk Ręczyński	03.2021	grunty Bp	663	36,16

9.2 Aktualizacja cen na datę wyceny

Nie wykonano aktualizacji cen na datę wyceny .

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	lokalizacja ogólna	<i>Dla cechy lokalizacja ogólna przyjęto dwa stany</i> strefa I- średnia strefa II- zadowalająca
2	20	lokalizacja szczegółowa	<i>Dla cechy lokalizacja szczegółowa przyjęto dwa stany</i> strefa I- średnia strefa II- zadowalająca
3	0	stan prawny	<i>Dla cechy stan prawny</i> zbieżne prawo własności
4	0	przeznaczenie	<i>Dla cechy przeznaczenie</i> zbieżne
5	0	powierzchnia	<i>Dla cechy powierzchnia</i> zbieżne działki do 1000m ²
6	20	kształt	<i>Dla cechy kształt przyjęto dwa stany</i> foremna –działka regularna ,pozwalająca na racjonalne zagospodarowanie nieforemna
7	20	media	<i>Dla cechy media przyjęto dwa stany</i> ee, woda brak
8	0	dojazd	<i>Dla cechy dojazd przyjęto</i> zbieżny
ogółem	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 1

Data transakcji 08.2022r. położenie obręb 6 Łęk Ręczyński, stan prawny: nieruchomość niezabudowana w prawie własności położona przy drodze nieutwardzonej bez uzbrojeń o pow.650m², w sąsiedztwie z zabudową luźną .

Nieruchomość składa się z pojedynczej działki gruntu położonej przy drodze wewnętrznej.

Dla powyższego terenu istnieje mpzp.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 23,08 zł./m²

Nieruchomość Nr 2

Data transakcji 07.2022r. położenie obręb 6 Łęk Ręczyński, stan prawny: nieruchomość niezabudowana w prawie własności położona przy drodze nieutwardzonej uzbrojonej w ee, wodę o pow.600m², w sąsiedztwie niezabudowanym .

Nieruchomość składa się z pojedynczej działki gruntu położonej przy drodze nieutwardzonej.

Dla powyższego terenu istnieje mpzp.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 25,00 zł./m²

Nieruchomość Nr 3

Data transakcji 11.2023 położenie obręb 6 Łęk Ręczyński, stan prawny: nieruchomość niezabudowana w prawie własności położona przy drodze nieutwardzonej bez uzbrojeń o pow.871m², w sąsiedztwie z zabudową luźną .

Nieruchomość składa się z pojedynczej działki gruntu położonej przy drodze wewnętrznej.

Dla powyższego terenu istnieje mpzp.

Cena 1 m² niezabudowanej działki gruntu 30,00 zł./m²

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m² działki gruntu

9.6 Określono zakres przedziału cenowego z formuły

$W = (C_{max} - C_{min}) \times \Delta C \times 100\%$ gdzie:

W- waga danej cechy

C min – cena minimalna skorygowana w zł.

C max – cena maksymalna skorygowana w zł.

ΔC zakres przedziału cenowego w zł.

9.7 Określono zakres przedziału cenowego.

$\Delta C = 30,00 - 23,08 = 6,92 \text{ zł/m}^2$

9.8 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 skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

Obliczenia przeprowadzono w tabeli w tabeli Z-1

9.9 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:

$WRN = W \times P \times K$ gdzie: $W=28,80 \text{ zł./m}^2$

$P=1000 \text{ m}^2$

$K=0,900$ za udział w nieruchomości

$K-1,100$ za nakłady

udział 1/3

$28,80 \times 1000 \times 0,900 \times 1,100 = 28\,512 \text{ zł.}$ stąd udział 1/3 = 9504 zł. w zaokrągleniu 10 000 zł.

10 Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkową prawa własności WRU dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości gruntowych niezabudowanych w udziałach (1/3, 1/30) położonych w woj. łódzkim, powiecie piotrkowskim, miejscowości i gminie Ręczno, obręb Lęk Ręczyński określono: podejściem porównawczym, metodą porównywania parami na:

Udział 1/3 w działce o Nr 74/5 na 10 000 zł. wraz z udziałem w działce drogowej.
w tym udział 1/30 w działce drogowej o Nr 74/2 na 300 zł.

Operat szacunkowy z września 2023r. jest aktualny.

11 Wnioski i uzasadnienia

Określono wartość rynkową zgodnie ze zleceniem.

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

Zleceńbiorca 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 2 egzemplarzach.

13 Załączniki

- operat szacunkowy z września 2023r.



Tabela Z-1

cechy rynkowe według tablicy	waga cechy %	wyceniana nieruchomości „X”	prawa przyjęte do porównania			„X-1”		„X-2”		„X-3”	
			„1”	„2”	„3”	zakres kwotowy w zł/m ²	poprawka w zł/m ²	zakres kwotowy w zł/m ²	poprawka w zł/m ²	zakres kwotowy w zł/m ²	poprawka w zł/m ²
1	40	średnia	zbieżna	gorsza	zbieżna	2,77		2,77	+2,77	2,77	
2	20	średnia	zbieżna	gorsza	zbieżna	1,38		1,38	+1,38	1,38	
3	0	własność	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
4	0	mpzp	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
5	0	1000	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
6	20	foremny	zbieżne	gorsza	zbieżne	1,38		1,38	+1,38	1,38	
7	20	ce, woda	gorsze	zbieżne	gorsze	1,39	+1,39	1,39		1,39	+1,39
8	0	gruntowy	zbieżne	zbieżne	zbieżne						
razem	100%										
wartość transakcyjna zł./m ²			23,08	25,00	30,00		+1,39		+5,53		+1,39
wartość szacowana zł./m ²							24,47		30,53		31,39
średnia wartość zł./m ²						23,08min=zł./m ² < 28,80 zł./m ² < max=30,00 zł./m ²					