

**EWANIEWIADOMSKA**  
KANCELARIA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

Egz. nr 1  
Rep. Nr 5/2022

## OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej,  
położonej w obrębie 32 Zyгры (powiat poddębicki, gmina  
Zadzim) pod adresem Maksymilianów 11, oznaczonej jako  
działka ew. nr 269/1 (KW nr SR2L/00009271/8)**



**ZLECIENIODAWCA:** Syndyk masy upadłości Elżbiety Gogolewskiej

**AUTORKA:** Ewa Niewiadomska

Rzecznawca majątkowy uprawnienia

MTBiGM w zakresie szacowania nieruchomości nr 5731

*Autorka jest członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, a także członkiem Łódzkiego Stowarzyszenia Analityków Rynku Nieruchomości, działającego pod patronatem ŁSRM*



Łódź, dnia 3 lutego 2022 r.

## RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <p><u>Przedmiotem wyceny</u> jest nieruchomość gruntowa, położona w obrębie 32 Zygry (powiat poddębicki, gmina Zadzim) pod adresem Maksymilianów 11, oznaczona jako <b>działka ew. nr 269/1</b> o powierzchni <b>0,4953 ha</b>, zabudowana <b>budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym</b> o powierzchni użytkowej 132,8 m<sup>2</sup> (i pow. netto 218,7 m<sup>2</sup>) i <b>budynkiem gospodarczym</b> o powierzchni użytkowej/netto 496,9 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach prowadzi księgę wieczystą <b>KW Nr SR2L/00009271/8</b>.</p> <p>Nieruchomość w części zabudowanej jest ogrodzona, nie jest nieutwardzona i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W sąsiedztwie przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna.</p> <p><u>Zakres wyceny</u> obejmuje <b>prawo własności</b> przedmiotowej nieruchomości.</p> |                         |
| CEL WYCENY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości <b>dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym</b> Elżbiety Gogolewskiej (sygn. akt XIV GUp 431/21).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |
| DATY ISTOTNE DLA WYCENY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| Data określenia stanu nieruchomości:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 20 października 2021 r. |
| Data, na którą określono wartość nieruchomości:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 lutego 2022 r.        |
| PODEJŚCIE I METODA WYCENY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| WARTOŚĆ RYNKOWA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |
| <h3 style="margin: 0;">330 000 złotych</h3> <p style="margin: 0;">Słownie: trzysta trzydzieści tysięcy złotych</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| OBCIĄŻENIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| <p>W dziale IV księgi wieczystej ujawnione są <u>dwie hipoteki umowne</u>: hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Ireneusza Sobczaka o sumie 80 000,00 złotych oraz hipoteka umowna łączna zwykła na rzecz Banku Spółdzielczego w Poddębicach Oddziału w Zadzimiu o sumie 130 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu obrotowego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |



**Autorka operatu**

Ewa Niewiadomska

## SPIS TREŚCI

|        |                                                                                                |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Informacje podstawowe .....                                                                    | 5  |
| 1.1.   | Przedmiot i zakres wyceny .....                                                                | 5  |
| 1.2.   | Cel wyceny .....                                                                               | 5  |
| 1.3.   | Podstawa formalna wyceny .....                                                                 | 5  |
| 1.4.   | Podstawy prawne i metodyczne wyceny .....                                                      | 5  |
| 1.4.1. | Podstawy prawne .....                                                                          | 5  |
| 1.4.2. | Podstawy metodyczne .....                                                                      | 5  |
| 1.5.   | Daty istotne dla wyceny .....                                                                  | 5  |
| 1.6.   | Źródła danych o nieruchomości .....                                                            | 6  |
| 2.     | Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości .....                       | 6  |
| 2.1.   | Stan prawny nieruchomości według księgi wieczystej .....                                       | 6  |
| 2.2.   | Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i kartoteki budynków .....                         | 7  |
| 2.3.   | Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości .....                                           | 8  |
| 2.4.   | Ochrona konserwatorska .....                                                                   | 8  |
| 2.5.   | Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość .....        | 8  |
| 2.6.   | Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo .....                                                       | 11 |
| 2.7.   | Stan zagospodarowania terenu .....                                                             | 13 |
| 2.8.   | Stan techniczno-użytkowy budynków na terenie działki ew. nr 269/1 .....                        | 16 |
| 2.8.1. | Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego .....                            | 16 |
| 2.8.2. | Stan techniczno-użytkowy istniejącego budynku gospodarczego .....                              | 18 |
| 2.8.3. | Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego do rozbiórki .....                              | 19 |
| 3.     | Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny .....                                                   | 20 |
| 3.1.   | Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości .....                                                | 20 |
| 3.2.   | Metodyka wyceny nieruchomości .....                                                            | 22 |
| 4.     | Wycena nieruchomości .....                                                                     | 22 |
| 4.1.   | Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami typu zagrodowego ..... | 22 |
| 4.2.   | Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości .....                                              | 26 |
| 4.2.1. | Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości .....                                               | 26 |
| 4.2.2. | Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny .....                                        | 27 |
| 4.2.3. | Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości .....                                               | 27 |
| 4.2.4. | Analiza wyniku i wnioski .....                                                                 | 30 |
| 5.     | Klauzule i zastrzeżenia .....                                                                  | 31 |



## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

|                       |                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Załącznik nr 1</b> | Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej KW nr SR2L/00009271/8.                                                  |
| <b>Załącznik nr 2</b> | Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 października 2021 r.                                                                  |
| <b>Załącznik nr 3</b> | Mapa zasadnicza z dnia 13 października 2021 r.                                                                           |
| <b>Załącznik nr 4</b> | Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.                                                                                |
| <b>Załącznik nr 5</b> | Kopia polisy - ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. |



## 1. Informacje podstawowe

### 1.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w obrębie 32 Zygry (powiat poddębicki, gmina Zadzim) pod adresem Maksymilianów 11, oznaczona jako **działka ew. nr 269/1** o powierzchni **0,4953 ha**, zabudowana **budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym** o powierzchni użytkowej 132,8 m<sup>2</sup> (i pow. netto 218,7 m<sup>2</sup>) i **budynkiem gospodarczym** o powierzchni użytkowej/netto 496,9 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach prowadzi księgę wieczystą **KW Nr SR2L/00009271/8**.

Zakres wyceny obejmuje **prawo własności** przedmiotowej nieruchomości.

### 1.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym** Elżbiety Gogolewskiej (sygn. akt XIV GUp 431/21).

### 1.3. Podstawa formalna wyceny

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego przez syndyka masy upadłości Elżbiety Gogolewskiej, Joannę Gałązkę, firmie **EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego** z siedzibą w Łodzi, przy ul. Sterlinga 27/29 lok. 805.

### 1.4. Podstawy prawne i metodyczne wyceny

#### 1.4.1. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 65 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.).

#### 1.4.2. Podstawy metodyczne

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PFSRM obowiązujące na dzień wyceny, w tym:

- Nota interpretacyjna *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*.

### 1.5. Daty istotne dla wyceny

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Data dokonania oględzin nieruchomości:          | 20 października 2021 r. |
| Data określenia stanu nieruchomości:            | 20 października 2021 r. |
| Data, na którą określono wartość nieruchomości: | 3 lutego 2022 r.        |
| Data sporządzenia wyceny:                       | 3 lutego 2022 r.        |

## 1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta KW nr SR2L/00009271/8 (wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej stanowi *Załącznik nr 1*);
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 października 2021 r. (*Załącznik nr 2*);
- Mapa zasadnicza z dnia 12 października 2021 r. (*Załącznik nr 3*);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zadzim, przyjęte uchwałą Rady Gminy Zadzim nr XL/220/06 z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienione uchwałą Rady Gminy Zadzim nr IV/21/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r.;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone 20 października 2021 r. (dokumentacja fotograficzna stanowi *Załącznik nr 4*);
- Baza danych WALOR oraz informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości pozyskane w Starostwach Powiatowych, analiza wybranych aktów notarialnych.

## 2. Opis i określenie stanu i uwarunkowań planistycznych nieruchomości

### 2.1. Stan prawny nieruchomości według księgi wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość wpisana jest do księgi wieczystej KW Nr SR2L/00009271/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Poddębicach. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości zbadano treść księgi wieczystej, udostępnioną na portalu internetowym Ministerstwa Sprawiedliwości [www.ekw.ms.gov.pl](http://www.ekw.ms.gov.pl). Wydruk z elektronicznej wersji księgi stanowi *Załącznik nr 1* do operatu.

**Tabela 1. Stan prawny nieruchomości gruntowej według księgi wieczystej**

| NR KSIĘGI WIECZYTEJ        | KW Nr SR2L/00009271/8                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TYP KSIĘGI:                | NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA                                                                                                                    |
|                            | DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI                                                                                                     |
|                            | Działki ewidencyjne                                                                                                                      |
| Numer działki              | 269/1                                                                                                                                    |
| Obręb ewidencyjny          | 32                                                                                                                                       |
| Położenie                  | Woj. łódzkie, powiat poddębicki, gmina Zadzim, miejscowość Zyгры                                                                         |
| Sposób korzystania         | Grunty orne, grunty rolne zabudowane                                                                                                     |
| Obszar całej nieruchomości | 0,4953 ha                                                                                                                                |
|                            | DZIAŁ I-Sp – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ                                                                                           |
| -                          | Brak wpisów.                                                                                                                             |
|                            | DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ                                                                                                                      |
| Właściciel                 | Elżbieta Zofia Gogolewska (c. Jana i Marianny)                                                                                           |
|                            | DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA                                                                                             |
| Numer wpisu                | 1                                                                                                                                        |
| Rodzaj wpisu               | Ograniczone prawo rzeczowe                                                                                                               |
| Treść wpisu                | Dożywotnia służebność osobista określona w §10 umowy darowizny z dnia 30 sierpnia 1996 r. Rep. A nr 2199/96 (k. akt 8-10 w KW nr 12299). |
| Osoba fizyczna             | Piotr Gogolewski, Elżbieta Gogolewska                                                                                                    |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer wpisu                     | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rodzaj wpisu                    | Ostrzeżenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Treść wpisu                     | Ostrzega się, iż co do nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą wszczęto postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela: IR Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Biskupicach Ołobocznych celem wyegzekwowania należności określonych w wezwaniu do ich zapłaty wydanym przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku Krzysztofa Skrzypka w dniu 10 stycznia 2020 roku, w sprawie Km 1531/13 (k.267). |
| DZIAŁ IV – HIPOTEKA             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Numer hipoteki                  | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rodzaj hipoteki                 | Hipoteka umowna kaucyjna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Suma, waluta                    | 80 000,00 złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny | Przyszłe roszczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Inne informacje                 | Hipoteka zabezpiecza spłatę ewentualnych roszczeń Ireneusza Sobczaka - następcy prawnego Tadeusza Sobczaka z tytułu umowy o współpracy z dnia 14 marca 2008 r. zawartej pomiędzy Tadeuszem Sobczakiem a Łukaszem Szymonem Gogolewskim.                                                                                                                                                                              |
| Wierzyciel hipoteczny           | Ireneusz Sobczak (s. Tadeusza i Teresy)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Numer hipoteki                  | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rodzaj hipoteki                 | Hipoteka umowna łączna zwykła                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Suma, waluta                    | 130 000,00 złotych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Odsetki                         | Zmienne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wierzytelność i stosunek prawny | Kapitał kredytu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Termin zapłaty                  | 31.03.2011 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Księga współobciążona           | SR2L/00031777/8, SR2L/00017406/3, SR2L/00029716/6, SR2L/00010354/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Inne informacje                 | Hipoteka umowna łączna zwykła zabezpiecza spłatę kapitału kredytu obrotowego w wysokości 130.000,00 (sto trzydzieści tysięcy) złotych, udzielonego Łukaszowi Gogolewskiemu na podstawie umowy nr 223/08/OR/10 z dnia 09 lipca 2010 roku oraz aneksu nr 1/2010 do w/w umowy kredytu z dnia 14 lipca 2010 roku.                                                                                                       |
| Wierzyciel hipoteczny           | Bank Spółdzielczy w Poddębicach Oddział w Zadziimiu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 2.2. Stan nieruchomości według ewidencji gruntów i kartoteki budynków

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 12 października 2021 r. (*Załącznik nr 2*) **działka ew. nr 269/1** położona jest w jednostce ewidencyjnej 101106\_2 Zadzim w obrębie **32 Zyгры** i zajmuje powierzchnię **4 953 m<sup>2</sup>**.

**Tabela 2. Dane ewidencyjne działek, wchodzących w skład wycenianej nieruchomości**

| Nr działki | Oznaczenie i opis użytku          | Pow. użytku (ha) | Pow. działki (ha) |
|------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| 269/1      | Br-RIVa - grunty rolne zabudowane | 0,3304           | 0,4953            |
|            | Br-RIVb - grunty rolne zabudowane | 0,0043           |                   |
|            | RIVa - grunty orne klasy IVa      | 0,0206           |                   |
|            | RIVb - grunty orne klasy IVb      | 0,1400           |                   |

Jako dokument własności działki ew. nr 269/1 wskazano księgę wieczystą **KW Nr SR2L/00009271/8**.

Jako właściciela nieruchomości ujawniono **Elżbietę Zofię Gogolewską** (c. Jana i Marianny).

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 12 października 2021 r. (*Załącznik nr 2*) wyceniana nieruchomość, oznaczona jako działka ew. nr 269/1 obrębu 32 Zyгры, zabudowana jest następującymi budynkami:



- budynkiem mieszkalnym, o 1 kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy równej 115 m<sup>2</sup>,
- budynkiem produkcyjnym usługowym i gospodarczym o powierzchni zabudowy 559 m<sup>2</sup>,
- budynkiem produkcyjnym usługowym i gospodarczym o powierzchni zabudowy 82 m<sup>2</sup>.

### 2.3. Wnioski z analizy stanu prawnego nieruchomości

Zapisy księgi wieczystej są zgodne z zapisami ewidencji gruntów w zakresie oznaczenia ewidencyjnego działki, jej powierzchni, sposobu korzystania z gruntu i informacji o właścicielu.

Dział III księgi wieczystej zawiera ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz wpis ograniczonego prawa rzeczowego: **dożywotnej służebności osobistej** określonej w § 10 umowy darowizny z dnia 30 sierpnia 1996 r. Rep. A nr 2199/96 (k. akt 8-10 w KW nr 12299) **na rzecz Piotra Gogolewskiego i Elżbiety Gogolewskiej**. Zgodnie z okazanym autorce skróconym odpisem aktu zgonu, jedna z osób, którym przysługuje służebność osobista – Piotr Gogolewski – zmarł w dniu 25.12.2021 r. w Maksymilianowie. Druga z osób uprawnionych – Elżbieta Gogolewska – żona zmarłego Piotra Gogolewskiego, została właścicielką nieruchomości na mocy umowy darowizny, zawartej aktem notarialnym rep. A nr 2864/2006, zawartym w dniu 27.10.2006 r. przed notariuszem Renatą Wojciechowską. Zgodnie z art. 247 Kodeksu cywilnego, ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Biorąc pod uwagę powyższe, **służebność osobista, ujawniona w dziale III księgi wieczystej, wygasła z mocy prawa.**

W dziale IV księgi wieczystej ujawnione są dwie hipoteki umowne: hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Ireneusza Sobczaka o sumie 80 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty ewentualnych roszczeń z tytułu umowy o współpracy z dnia 14 marca 2008 r. zawartej pomiędzy Tadeuszem Sobczakiem a Łukaszem Szymonem Gogolewskim oraz hipoteka umowna łączna zwykła na rzecz Banku Spółdzielczego w Poddębicach Oddziału w Zadzimiu o sumie 130 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu obrotowego, udzielonego Łukaszowi Gogolewskiemu (oprócz wycenianej nieruchomości, hipoteka obciąża jeszcze 4 inne nieruchomości).

Na dzień wyceny, w działach księgi wieczystej brak jest wzmianek o złożonych wnioskach o dokonanie nowego wpisu do księgi wieczystej lub zmianę wpisów istniejących.

Zapisy ewidencji budynków, w zakresie informacji o budynku mieszkalnym, są niezgodne ze stanem faktycznym. Budynek mieszkalny ma 2 kondygnacje nadziemne i jest w całości podpiwniczony. Pełny opis stanu faktycznego znajduje się w p. 2.8.1.

### 2.4. Ochrona konserwatorska

Nieruchomość nie jest objęta ani gminną ewidencją zabytków, ani rejestrem zabytków.

### 2.5. Uwarunkowania planistyczne terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość

Na dzień wyceny, obszar, na którym położona jest wyceniana nieruchomość, **nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.**

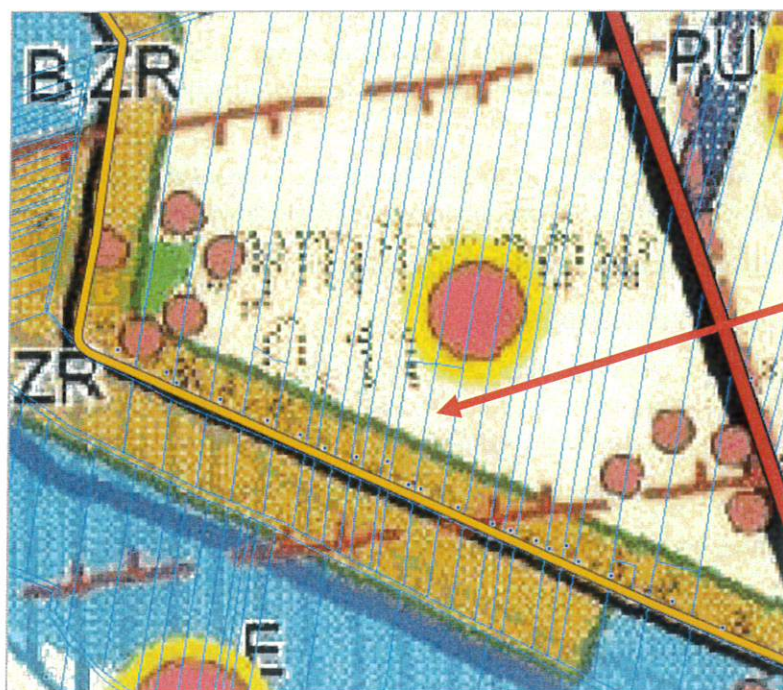
Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na dzień wyceny na analizowanym terenie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zadzim, przyjęte uchwałą Rady Gminy Zadzim nr XL/220/06 z dnia 1 czerwca 2006 r., zmienione uchwałą Rady Gminy Zadzim nr IV/21/2015 z dnia 30 stycznia 2015 r. Według zapisów studium, przedmiot wyceny położony jest na terenie oznaczonym jako:

- **B,ZR – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych** (zabudowana część działki, przylegająca od południa do drogi gminnej),
- **R – 1 – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej** (pozostała, północna część działki).

W Zygrach zlokalizowana jest stacja nadawczo-odbiorcza związana z przebiegającymi przez teren gminy korytarzami teletransmisyjnymi. Ze stacji RTCN Zyгры rozchodzą się trzy korytarze w kierunku stacji Chełmiec, Nowosolna i Łódź. Kanały te posiadają szerokość 250 m po obu stronach linii wyznaczającej kanał (szerokość pasa 500 m). W pasie tym ogranicza się zabudowę do 15 m n.p.t., planowanie wyższej zabudowy musi być uzgadniane indywidualnie z Telekomunikacją Polską S.A. Cały teren nieruchomości położony jest w granicach jednego z ww. korytarzy teletransmisyjnych.

Na północ od nieruchomości znajduje się stanowisko archeologiczne.



**Rysunek 1. Fragment rysunku studium z zaznaczeniem przedmiotu wyceny**

*Źródło: zadzim.e-mapa.net*

Polityka przestrzenna gminy dla terenów oznaczonych symbolami B,ZR i R-1, wynikająca z treści obowiązującego studium, jest następująca:

1. **Tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem B/ZR:**
  - Dopuszczalne zagospodarowanie:
    - adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy,
    - dopuszcza się wymianę budynków, modernizację i rozbudowę,
    - dopuszcza się zabudowę istniejących rezerw terenowych,

- dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej w zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwej działalności produkcyjno-usługowej,
  - należy dążyć do wprowadzenia pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
  - dopuszcza się realizację mieszkalnictwa, usług i funkcji produkcyjnej. Usługi i zakłady produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granicę działki,
  - realizacja zabudowy następuję w oparciu o plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego lub decyzje w trybie indywidualnym
- Ograniczenia w zagospodarowaniu:
- warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z rygorów sanitarnych (uciążliwość ograniczona do granicy własnej działki, zakaz realizacji obiektów uciążliwych),
  - warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z ochrony środowiska kulturowego (ochrona dziedzictwa kulturowego, ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej oraz stref archeologicznych),
  - warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z obowiązujących planów miejscowych (intensywność zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna).

## **2. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone symbolem R1:**

- Dopuszczalne zagospodarowanie:
- adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy zagrodowej tj. rozbudowa i wymiana budynków w ramach istniejącego siedliska zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się wymianę budynków, modernizację i rozbudowę,
  - możliwość realizacji nowej zabudowy rolniczej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - realizacja zabudowy następuję w oparciu o decyzje w trybie indywidualnym,
  - wskazane jest wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu:
- warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z zakazu realizacji obiektów innych niż związanych z produkcją rolną,
  - warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - warunki ograniczające swobodne inwestowanie wynikające z ochrony środowiska kulturowego (ochrona dziedzictwa kulturowego, ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych i obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej oraz stref archeologicznych).

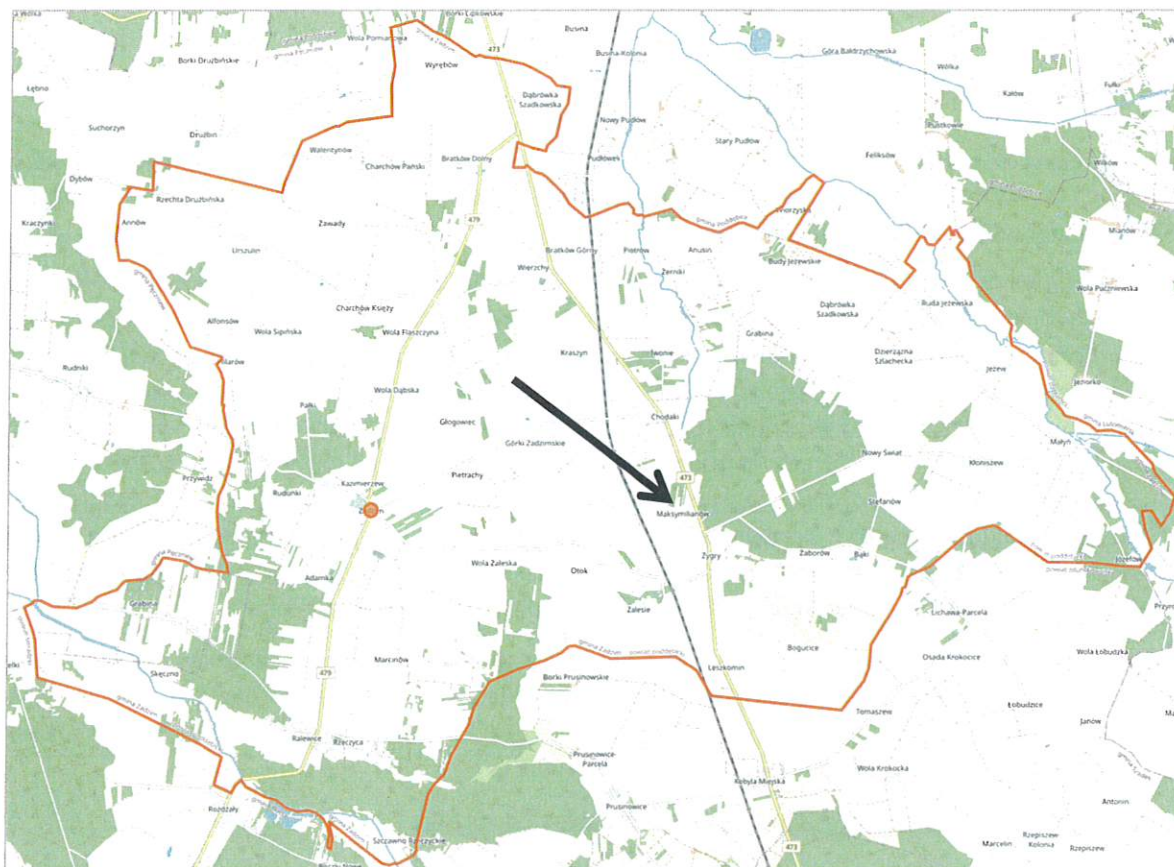
**Aktualny sposób wykorzystywania nieruchomości jest zgodny z funkcjami wskazanymi w studium.**



## 2.6. Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo

Nieruchomość gruntowa zabudowana, będąca przedmiotem wyceny, położona jest we wsi Maksymilianów w obrębie Zyгры w gminie Zadzim.

Lokalizację przedmiotu wyceny na mapie gminy Zadzim ilustruje rysunek nr 2.



### Rysunek 2. Lokalizacja nieruchomości na planie gm. Zadzim

Źródło: *openstreetmap.org*

## Gmina Zadzim – uwarunkowania społeczno-ekonomiczne

Gmina Zadzim położona jest w centralnej Polsce, w województwie łódzkim, w południowej części powiatu poddębickiego. Graniczy z gminami Pęczniew i Poddębice (powiat poddębicki), Lutomiersk (powiat pabianicki), Wodzierady (powiat łaski), Szadek (powiat zduńskowolski), Warta (powiat sieradzki). Jest to gmina wiejska, zajmująca powierzchnię około 144 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 16,5% powierzchni powiatu poddębickiego. Według stanu na 1 stycznia 2021 r. gminę zamieszkiwało 4936 osób, co daje 34 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Liczba ludności gminy systematycznie spada (w 1997 r. gminę zamieszkiwało ok. 5900 osób). Wynika to zarówno z ujemnego przyrostu naturalnego jak i ujemnego salda migracji.

Podstawową funkcją gminy jest rolnictwo, uzupełniającymi obsługa rolnictwa i obsługa mieszkańców. Ze względu na fakt, że gmina znajduje się w obrębie powiatu poddębickiego to w Poddębicach znajdują się obiekty i instytucje z zakresu ponadpodstawowej infrastruktury społecznej.

Gmina charakteryzuje się średnio korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. Decydujący wpływ na rozwój produkcji rolnej, a w szczególności na strukturę upraw i wysokość plonów mają gleby. Na terenie gminy przeważają gleby średniej jakości zaliczane o III i IV klasy bonitacyjnej. Pod względem jakości gleb teren gminy jest bardzo zróżnicowany przestrzennie. Udział gleb dobrych (klas I-IV) w poszczególnych wsiach wynosi od 19,8% do 89,2% (we wsi Zyгры wynosi on 36,7%). Zgodnie

z treścią studium, lasy pokrywają niespełna 14% powierzchni gminy. Największy z kompleksów leśnych gminy o powierzchni 522,75 ha znajduje się na terenie wsi Zyгры, na wschód od wycenianej nieruchomości.

Gmina Zadzim jest objęta koncesją Ministerstwa Ochrony Środowiska dla firmy Wielkopolska Energia S.A. w zakresie poszukiwania ropy naftowej i gazu ziemnego. Na terenie gminy Zadzim występują tereny i obszary górnicze: „Kolonja Iwonie A”, „Dzierżazna Szlachecka”, „Zyгры IV C”, „Zyгры II/1”, „Zyгры III”.

W 2019 r. na terenie gminy zarejestrowanych było 337 podmiotów gospodarczych, w tym 4,7% w sektorze rolniczym, 14,5% w sektorze przemysłowym i ok. 18% w sektorze budowlanym. Do największych podmiotów gospodarczych na terenie gminy należą: Zakład Handlowo-Usługowy „Margol” S.C. w Kazimierzewie (skup zbóż, materiały budowlane, nawozy, nasiona, usługi rolnicze), PPHU „Gucio” w Zadzimiu (producent odzieży lekkiej).

Sieć osadnicza gminy jest dość równomiernie rozmieszczona w obrębie jej obszaru. Przeważa zabudowa o charakterze przysiółków skupionych lub rozproszonych z niewielką ilością siedlisk. Zwartą i dość liczną zabudowę mieszkaniowo-zagrodową z towarzyszącymi usługami posiada wieś gminna Zadzim. Na obszarze gminy funkcjonują dwie placówki oświatowe: Zespół Szkół w Zadzimiu (szkoła podstawowa i przedszkole) i szkoła podstawowa w Zygrach. Usługi w zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego dla potrzeb mieszkańców gminy świadczone są w Poddębicach, Warcie i w Sieradzu. W zakresie ochrony zdrowia mieszkańcy gminy mogą korzystać z Samodzielnego Publicznego Zakładu Ochrony Zdrowotnej w Zadzimiu, z filiami w Zygrach i Małyniu oraz z apteki w Zadzimiu. W miejscowości Zadzim, będącej siedzibą Urzędu Gminy, działają również: Gminna Biblioteka Publiczna, urząd pocztowy i oddział Banku Spółdzielczego w Poddębicach.

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa o znaczeniu krajowym zwana magistralą węglową Śląsk-Porty. Sieć dróg publicznych na obszarze gminy Zadzim składa się z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Gminę przecinają dwie drogi wojewódzkie: droga nr 473 relacji Uniejów - Szadek - Łask oraz droga nr 479 relacji Poddębice - Dąbrówka - Sieradz.

#### **Lokalizacja szczegółowa nieruchomości, otoczenie, sąsiedztwo**

Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Zyгры, pod adresem Maksymilianów 11. Według stanu na 2012 r. w Zygrach mieszkało 310 osób (źródło: studium), co czyniło z Zygyer jedną z większych wsi gminy Zadzim.

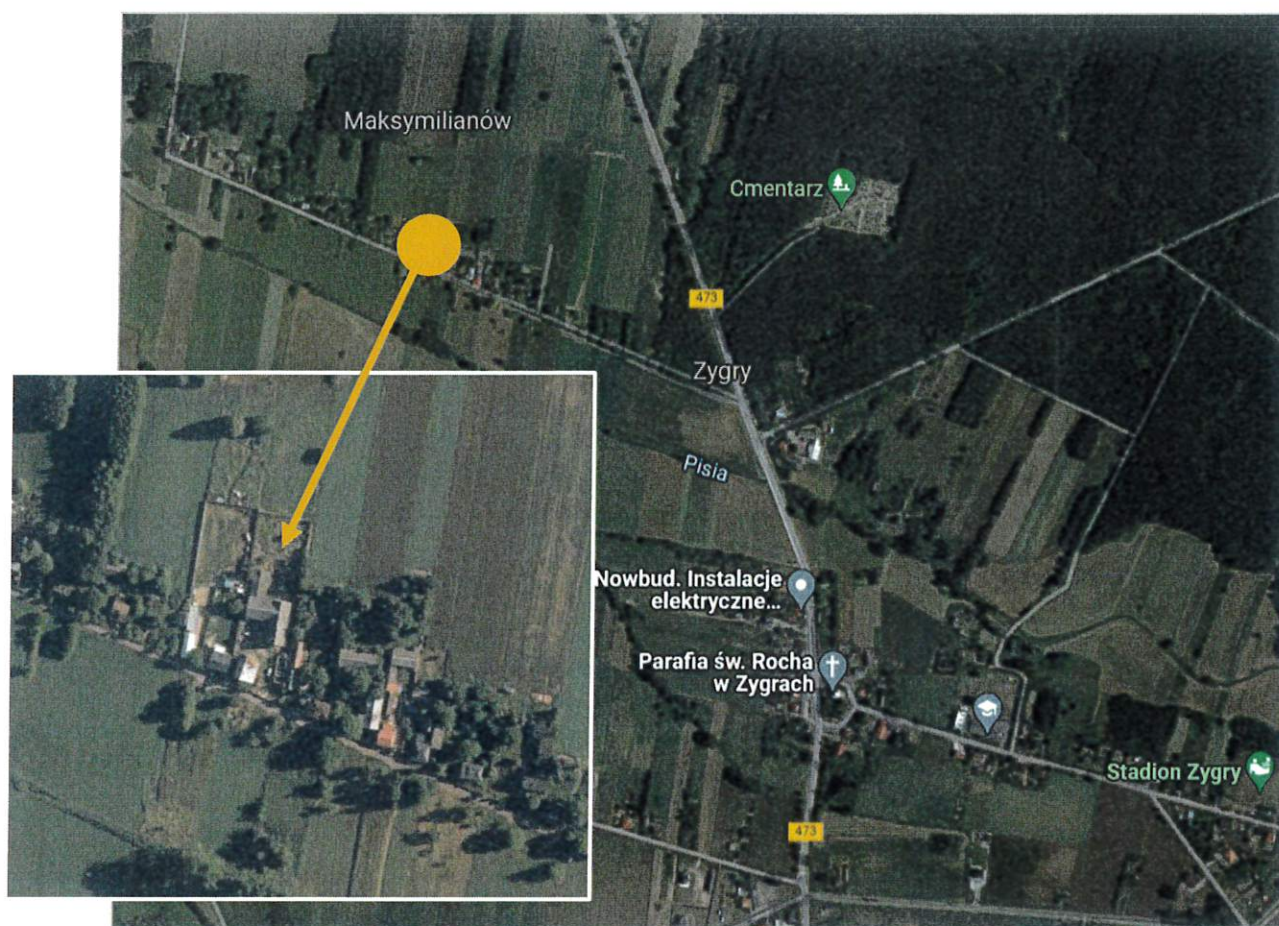
Główną drogą, przebiegającą przez Zyгры, jest droga wojewódzka nr 473 relacji Uniejów - Szadek - Łask, przecinająca gminę w kierunku północ-południe. Jest to droga o nawierzchni bitumicznej, w dobrym stanie technicznym. Na północ od Zygyer, mniej więcej równolegle do rzeki Pisia, od drogi wojewódzkiej nr 473 odchodzi droga gminna relacji Maksymilianów - Kolonia Chodaki, przy której położony jest przedmiot wyceny. Jest to droga o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym.

Zabudowa Maksymilianowa skupiona jest w całości wzdłuż ww. drogi gminnej, po jej północnej stronie. Ma ona charakter typowo wiejski, zagrodowy. Tereny na północ i na południe od terenów zabudowanych to tereny rolne, miejscami zalesione. W odległości ok. 100 m na południe od drogi gminnej (i od wycenianej nieruchomości) przepływa rzeka Pisia. W odległości ok. 0,5 km na wschód od przedmiotu wyceny, po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej, znajduje się największy z kompleksów leśnych w gminie Zadzim.

Maksymilianów nie ma własnego zaplecza handlowo-usługowego. Najbliższy sklep spożywczy znajduje się we wsi Zyгры (w odległości ok. 800 m od przedmiotu wyceny). W Zygrach mieści się również najbliższa szkoła podstawowa (ok. 1,2 km od nieruchomości), lokalny stadion i filia Zakładu Ochrony Zdrowotnej w Zadzimiu. Większe skupisko lokalnego handlu i usług znajdują się w Zadzimiu, ok. 8 km



na zachód od wycenianej nieruchomości (ok. 10 minut jazdy samochodem) oraz w miastach Szadek (ok. 10 km od nieruchomości) i Poddębice (ok. 15 km na północ od nieruchomości).



**Rysunek 3. Otoczenie nieruchomości, dostęp do infrastruktury społecznej**

*Źródło: [google.pl/maps/](https://google.pl/maps/), [geoportal.lodzkie.pl/imap/](https://geoportal.lodzkie.pl/imap/)*

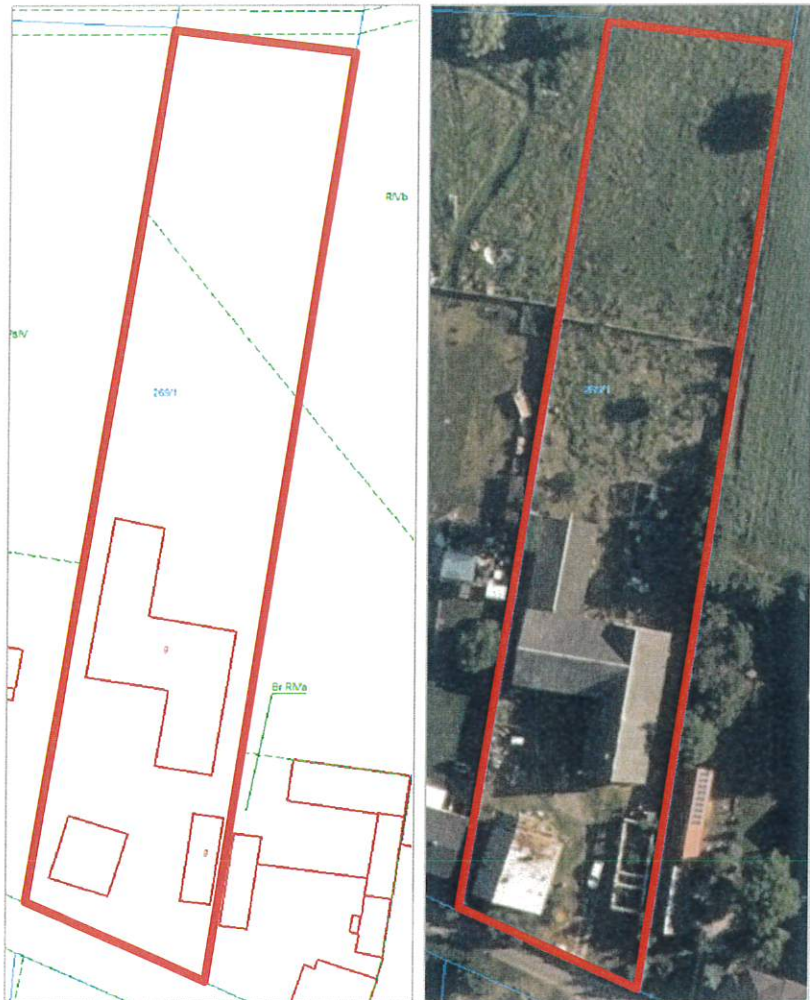
Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości od strony zachodniej i wschodniej stanowi zabudowa mieszkalna typu zagrodowego, od strony północnej – tereny rolne niezabudowane, od strony południowej – droga gminna oraz położone po jej przeciwnej stronie niezabudowane tereny rolne (użytki zielone).

## **2.7. Stan zagospodarowania terenu**

W tabeli nr 3 opisano stan zagospodarowania działki ew. nr 269/1 oraz ich dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej.



Tabela 3. Stan zagospodarowania działki ew. nr 269/1

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dane ewidencyjne na dzień wyceny</b> | Działka ew. nr 269/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mapa ewidencyjna i ortofotomapa</b>  |  <p>Źródło: mapy.geoportal.gov.pl</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Powierzchnia gruntu</b>              | 4 953 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kształt i wymiary działek</b>        | Działka ma kształt zbliżony do podłużnego trapezu prostokątnego. Szerokość działki wynosi ok. 32 m, długość (głębokość) – ok. 150-160 m. Szerokość frontu: ok. 33,5 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zagospodarowanie terenu</b>          | <p>Południowa część działki nr 269/1, przylegająca do drogi gminnej, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (południowo-zachodni narożnik działki), budynkiem gospodarczym (na północ od budynku mieszkalnego) oraz pozostałościami dawnego budynku gospodarczego (położonego na wschód od budynku mieszkalnego, wzdłuż wschodniej granicy działki nr 269/1).</p> <p>Wjazd na teren działki z drogi gminnej zlokalizowany jest na wschód od budynku mieszkalnego i odbywa się poprzez rozwieraną dwuskrzydłową bramę wjazdową z blachy fałdowej (otwieraną ręcznie).</p> <p>Podjazd do budynku oraz podwórze pomiędzy ww. budynkami to powierzchnie nieutwardzone, w części gruntowe (wyjeżdżone), w części porośnięte trawą. Fragment podwórza, przylegający do zachodniej części budynku gospodarczego, wydzielono za pomocą ogrodzenia z siatki w ramach stalowych i urządzono wybieg dla kur. Miejscami występują nasadzenia roślin ozdobnych.</p> |



Teren na północ od budynku gospodarczego porośnięty jest dziko rosnącą, zaniedbaną roślinnością niską. W części południowo-wschodniej tego fragmentu działki nr 269/1 znajdują się pozostałości obiektu wykorzystywanego na cele rolnicze: słupy betonowe i elementy drewniane (o znacznym stopniu degradacji – omszałe i zawilgocone).



Zabudowana część nieruchomości jest w całości ogrodzona (ogrodzenie północne przebiega mniej więcej w odległości 34 m od najdalej wysuniętej na północ ściany budynku gospodarczego). Większość ogrodzenia wykonana jest z elementów betonowych prefabrykowanych, zaś fragment od strony zachodniej – z blachy fałdowanej, opartej na belkach drewnianych.

Część działki na północ od ogrodzenia nie jest obecnie użytkowana rolniczo – jest w całości porośnięta dziko rosnącą roślinnością niską.



Aktualne na dzień wyceny zagospodarowanie działki przedstawia dokumentacja fotograficzna stanowiąca *Załącznik nr 4* do operatu.

|                                             |                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ograniczenia w zagospodarowaniu</b>      | Nie zidentyfikowano ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zgodnie z funkcją w studium.                                                                              |
| <b>Dostęp do infrastruktury technicznej</b> | W sąsiedztwie przebiegają następujące sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna.                                       |
| <b>Dostęp do drogi publicznej</b>           | Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej), do której przylega od strony południowej. jest to droga dwukierunkowa o nawierzchni bitumicznej. |



## 2.8. Stan techniczno-użytkowy budynków na terenie działki ew. nr 269/1

### 2.8.1. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego

W tabeli nr 4 opisano stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiącego część składową działki ew. nr 269/1.

**Tabela 4. Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Funkcja budynku</b>                                                             | Budynek mieszkalny jednorodzinny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Zdjęcia budynku z zewnątrz</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Liczba kondygnacji</b>                                                          | 2 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Powierzchnia zabudowy</b>                                                       | <b>115 m<sup>2</sup></b><br>(według ewidencji budynków)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Powierzchnia użytkowa</b>                                                       | <b>132,8 m<sup>2</sup></b><br>(ustalono na podstawie pomiarów, wykonanych podczas oględzin)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Powierzchnia netto (bez balkonów i tarasu)</b>                                  | <b>218,7 m<sup>2</sup></b><br>(ustalono na podstawie pomiarów, wykonanych podczas oględzin)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rok budowy</b>                                                                  | Brak informacji o roku budowy budynku w ewidencji Starostwa Powiatowego. Właściciele nie okazali dokumentacji technicznej budynku podczas oględzin.<br>Na podstawie formy architektonicznej i zastosowanych rozwiązań zakładam, że budynek został wybudowany w latach 80. XX w.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Układ funkcjonalny</b>                                                          | Główne wejście do budynku mieszkalnego zlokalizowane jest od strony północnej – od podwórza.<br>Na <b>parterze</b> budynku mieszkalnego znajdują się 4 pokoje, kuchnia z jadalnią, łazienka, WC i przedpokój.<br>Na <b>poddaszu</b> użytkowym urządzono pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienkę (na dzień oględzin niewykończoną), przedpokój oraz część nieużytkową, dostępną bezpośrednio z łazienki.<br>W <b>podpiwniczeniu</b> znajduje się pomieszczenie kotłowni ze składem opału oraz pomieszczenia o charakterze gospodarczo-magazynowym.<br>Komunikację między parterem a poddaszem zapewniają schody o konstrukcji drewnianej, zaś między parterem a podpiwniczeniem – schody żelbetowe. |
| <b>Opis konstrukcji i wykończenia zewnętrznego budynku</b>                         | Budynek o konstrukcji tradycyjnej: ściany murowane, dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą fałdowaną, stropy żelbetowe.<br>Elewacje budynku otynkowane (tynk niebarwiony, elewacje niemalowane), balkony na parterze i poddaszu bez barierek, za wyjątkiem tarasu/balkonu na poziomie poddasza od strony podwórza i fragmentu wschodniego balkonu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | na parterze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Standard<br/>wykończenia</b> | <p><b>PARTER</b></p> <p><u>Posadzki</u>: w 3 pokojach na parterze panele podłogowe, w 2 pokojach – wykładzina rulonowa z PVC; w kuchni i przedpokoju – panele podłogowe i płytki ceramiczne, w łazience i WC – płytki ceramiczne;</p> <p><u>Ściany</u>: w pokojach ściany malowane, w pokoju obok kuchni na fragmencie jednej ze ścian tapeta; w kuchni ściany malowane, nad zlewem i kuchenką fragment ściany wykończony płytkami ceramicznymi; w łazience i WC – płytki ceramiczne; w przedpokoju większość ścian otynkowana bez warstwy wykończeniowej; w przedsionku ściany otynkowane bez warstwy wykończeniowej;</p> <p><u>Sufity</u>: malowane, w przedpokoju i przedsionku bez warstwy wykończeniowej;</p> <p><u>Okna i drzwi balkonowe</u>: skrzynkowe, w ramach drewnianych;</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne</u>: zróżnicowane: drewniane lub płytowe z naświetlami, harmonijkowe;</p> <p><u>Drzwi zewnętrzne</u>: drewniane, od wewnątrz obite panelami podłogowymi;</p> <p><u>Wyposażenie łazienki</u> stanowią: zabudowana wanna, umywalka wisząca.</p> <p><u>Wyposażenie WC</u>: kompakt WC, umywalka stojąca.</p> <p><b>PODDASZE</b></p> <p><u>Posadzki</u>: w przedpokoju deski; w 1. pokoju wykładzina rulonowa z PVC, w 2. pokoju – wykładzina dywanowa i wykładzina rulonowa z PVC; w łazience płytki ceramiczne;</p> <p><u>Ściany</u>: w przedpokoju boazeria, w pokojach ściany malowane oraz dodatkowo na jednej ze ścian panele ściennie imitujące boazerię, w łazience większość ścian otynkowana bez warstwy wykończeniowej, część wykończona płytkami ceramicznymi;</p> <p><u>Sufity</u>: malowane, w łazience sufit otynkowany bez warstwy wykończeniowej;</p> <p><u>Okna i drzwi balkonowe</u>: skrzynkowe, w ramach drewnianych;</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne</u>: typowe płytowe z naświetlami z okresu budowy, drzwi do nieużytkowej części poddasza drewniane;</p> <p><u>Wyposażenie łazienki</u> stanowią: kompakt WC, brodzik prysznicowy i część armatury prysznic, rozprowadzona instalacja wod.-kan. pod inne elementy wyposażenia.</p> <p><b>PIWNICA</b></p> <p><u>Posadzki</u>: w korytarzu płytki z PVC, w pozostałych pomieszczeniach posadzki betonowe;</p> <p><u>Ściany</u>: w jednym z pomieszczeń ściany malowane, w pozostałych – otynkowane bez warstwy wykończeniowej, miejscami nieotynkowane;</p> <p><u>Sufity</u>: otynkowane, niemalowane;</p> <p><u>Okna</u>: skrzynkowe, w ramach drewnianych;</p> <p><u>Drzwi wewnętrzne</u>: typowe płytowe z naświetlami z okresu budowy, drzwi do nieużytkowej części poddasza drewniane;</p> <p>W jednym z pomieszczeń gospodarczych zamontowana jest umywalka. Pomieszczenia gospodarcze wyposażone w grzejniki żeliwne żeberkowe.</p> <p>Schody z parteru na poddasze drewniane, z parteru do piwnicy – żelbetowe, ze stopniami wykończonymi płytkami ceramicznymi.</p> <p>Stan budynku i standard jego wykończenia <u>na dzień oględzin</u> ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <u>Załącznik nr 4</u> do operatu szacunkowego.</p> |

|                   |                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Instalacje</b> | elektryczna<br>wodociągowa (z sieci)<br>kanalizacja (lokalna – szambo)<br>C.O., c.w.u. (lokalne – piec na opał stały) |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.8.2. Stan techniczno-użytkowy istniejącego budynku gospodarczego

W Tabeli 5 nr 5 opisano stan techniczno-użytkowy istniejącego budynku gospodarczego, stanowiącego część składową działki ew. nr 269/1.

**Tabela 5. Stan techniczno-użytkowy istniejącego budynku gospodarczego**

| Funkcja budynku                                                                                                                                                                  | Budynek gospodarczy rolnictwa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|-----------------------------------|------------------|--|-------|------|-------|------|----------|------|---------------|-----|-----------------|--|---------------|-------|---------------|------|--------|------|----------------|--|---------------|-------|-----------------|-------|
| Zdjęcia budynku z zewnątrz                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| <div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Liczba kondygnacji                                                                                                                                                               | 1 kondygnacja nadziemna, nipoziwniczony<br>(w części 2 kondygnacje – powierzchnia nad stropem parteru wykorzystywana na cele magazynowe, dostępna z drabiny)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Powierzchnia zabudowy                                                                                                                                                            | 559 m <sup>2</sup><br>(według ewidencji budynków)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Powierzchnia użytkowa / netto                                                                                                                                                    | 496,9 m <sup>2</sup><br>(ustalono na podstawie pomiarów, wykonanych podczas oględzin)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Układ funkcjonalny                                                                                                                                                               | <p>Poniższa tabela zawiera zestawienie pomieszczeń w budynku gospodarczym oraz ich powierzchnię, ustaloną na podstawie pomiarów, wykonanych podczas oględzin nieruchomości.</p> <table><tr><th>Pomieszczenie</th><th>Pow. użytkowa (w m<sup>2</sup>)</th></tr><tr><td colspan="2">Część południowa</td></tr><tr><td>Pokój</td><td>16,5</td></tr><tr><td>Pokój</td><td>15,9</td></tr><tr><td>Korytarz</td><td>30,1</td></tr><tr><td>Pomieszczenie</td><td>6,8</td></tr><tr><td colspan="2">Część centralna</td></tr><tr><td>Pomieszczenie</td><td>147,8</td></tr><tr><td>Pomieszczenie</td><td>61,8</td></tr><tr><td>Kurnik</td><td>92,1</td></tr><tr><td colspan="2">Część północna</td></tr><tr><td>Pomieszczenie</td><td>125,9</td></tr><tr><td>RAZEM Pow. uż.:</td><td>496,9</td></tr></table> |  | Pomieszczenie | Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> ) | Część południowa |  | Pokój | 16,5 | Pokój | 15,9 | Korytarz | 30,1 | Pomieszczenie | 6,8 | Część centralna |  | Pomieszczenie | 147,8 | Pomieszczenie | 61,8 | Kurnik | 92,1 | Część północna |  | Pomieszczenie | 125,9 | RAZEM Pow. uż.: | 496,9 |
| Pomieszczenie                                                                                                                                                                    | Pow. użytkowa (w m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Część południowa                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pokój                                                                                                                                                                            | 16,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pokój                                                                                                                                                                            | 15,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Korytarz                                                                                                                                                                         | 30,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pomieszczenie                                                                                                                                                                    | 6,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Część centralna                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pomieszczenie                                                                                                                                                                    | 147,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pomieszczenie                                                                                                                                                                    | 61,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Kurnik                                                                                                                                                                           | 92,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Część północna                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| Pomieszczenie                                                                                                                                                                    | 125,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |
| RAZEM Pow. uż.:                                                                                                                                                                  | 496,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |               |                                   |                  |  |       |      |       |      |          |      |               |     |                 |  |               |       |               |      |        |      |                |  |               |       |                 |       |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Opis konstrukcji i wykończenia zewnętrznego budynku</b></p> | <p>Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Ściany budynku wybudowano z cegły ceramicznej lub bloczków betonowych, strop nad parterem w południowej i centralnej części obiektu żelbetowy. Dachy dwuspadowe o konstrukcji drewnianej, kryte eternitem.</p> <p>W pomieszczeniu o powierzchni 147,8 m<sup>2</sup> strop wsparty dodatkowo na dwóch rzędach słupków stalowych, w pomieszczeniu kurnika – na słupach betonowych.</p> <div data-bbox="485 425 1355 748">  </div> <p>W części północnej budynku, niższej od części centralnej i południowej, ściany wzniesiono z bloczków betonowych, dach wsparty jest na ww. ścianach oraz słupkach betonowych, konstrukcja dachu stalowo-drewniana (krokwie stalowe, połączone z słupkami wsporczymi, płatwie drewniane).</p> <div data-bbox="699 889 1131 1214">  </div> |
| <p><b>Standard wykończenia</b></p>                                | <p><u>Posadzki</u>: betonowe, w jednym z pomieszczeń w południowo-zachodniej części budynku - deski;</p> <p><u>Ściany</u>: w części pełniącej funkcję stodoły nieotynkowane, w pozostałych pomieszczeniach otynkowane, malowane lub białkowane;</p> <p><u>Sufity</u>: malowane lub białkowane;</p> <p><u>Okna</u>: drewniane;</p> <p><u>Drzwi</u>: drewniane;</p> <p><u>Wrota</u>: stalowe lub drewniane;</p> <p>W pokoju w południowo-zachodniej części budynku znajduje się piec typu „KOZA”.</p> <p>Stan budynku i standard jego wykończenia <u>na dzień oględzin</u> ilustruje dokumentacja fotograficzna, stanowiąca <i>Załącznik nr 4</i> do operatu szacunkowego.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Instalacje</b></p>                                          | <p>elektryczna</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 2.8.3. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego do rozbiórki

W Tabeli 6 nr 6 opisano stan techniczno-użytkowy pozostałości budynku gospodarczego, położonego na działce ewidencyjnej 269/1.



**Tabela 6. Stan techniczno-użytkowy budynku gospodarczego do rozbiórki**

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Funkcja budynku</b>                                                             | Pozostałości budynku gospodarczego<br>(na dzień oględzin obiekt niespełniający definicji budynku, wynikającej z przepisów Prawa Budowlanego)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zdjęcia budynku z zewnątrz</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Liczba kondygnacji</b>                                                          | 1 kondygnacja nadziemna, niepodpiwniczony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Powierzchnia zabudowy</b>                                                       | <b>82 m<sup>2</sup></b><br>(według ewidencji budynków)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Opis konstrukcji i stan techniczny</b>                                          | Na dzień oględzin budynek gospodarczy, oznaczony w ewidencji numerem 1.3_BUD o powierzchni zabudowy 82 m <sup>2</sup> jest obiektem w stanie do rozbiórki. Obiekt w całości pozbawiony jest dachu i stropu (lub stropodachu), występują liczne ubytki w ścianach zewnętrznych, brak części stolarki drzwiowej i okiennej, pozostałości stolarki w bardzo złym stanie technicznym. Wewnątrz budynku rosną obecnie samosiejki drzew i krzewów i roślinność trawiasta.<br><br>Konstrukcja pozostałości ścian mieszana: cegła, kamień polny, wapień. |

### 3. Uwarunkowania prawne i metodyka wyceny

#### 3.1. Uwarunkowania prawne wyceny nieruchomości

Ze względu na cel wyceny oraz ze względu na fakt, że wyceniana nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży, a podobne nieruchomości występują na rynku, w procesie wyceny zostanie określona **wartość rynkowa** nieruchomości.

Według zapisów art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: UGN):

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

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy, wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, a w przypadku, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają za zastosowanie jednego z powyższych podejść, stosuje się podejście mieszane. Według zapisów art. 154 ust. 1, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (...).

Uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, jej stan prawny, uwarunkowania planistyczne oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych, stwierdzono, że wartość wycenianej nieruchomości należy określić w **podejściu porównawczym**.

Według zapisów Art. 153 ust. 1 UGN **podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

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

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

§ 15. W **podejściu mieszanym** stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Zgodnie z zapisami art. 320 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, przy sprzedaży nieruchomości przez syndyka masy upadłości stosuje się odpowiednio przepisy art. 319 ww. ustawy o sprzedaży przedsiębiorstwa, zgodnie z którymi:

Art. 319 ust. 1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego. (...)

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

ust. 4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i 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.

W analizowanym przypadku nie występują części nieruchomości, które mogłyby stanowić odrębny przedmiot sprzedaży.

Dział III księgi wieczystej zawiera ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości oraz wpis **ograniczonego prawa rzeczowego**: dożywotnej służebności osobistej określonej w § 10 umowy darowizny z dnia 30 sierpnia 1996 r. Rep. A nr 2199/96 (k. akt 8-10 w KW nr 12299) na rzecz Piotra Gogolewskiego i Elżbiety Gogolewskiej. Zgodnie z okazanym autorce skróconym odpisem aktu zgonu, jedna z osób, którym przysługuje służebność osobista – Piotr Gogolewski – zmarł w dniu 25.12.2021 r. w Maksymilianowie. Druga z osób uprawnionych – Elżbieta Gogolewska – żona zmarłego Piotra Gogolewskiego, została właścicielką nieruchomości na mocy umowy darowizny, zawartej aktem notarialnym rep. A nr 2864/2006, zawartym w dniu 27.10.2006 r. przed notariuszem Renatą Wojciechowską. Zgodnie z art. 247 Kodeksu cywilnego, ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Biorąc pod uwagę powyższe, **służebność osobista**, ujawniona w dziale III księgi wieczystej, **wygaśa z mocy prawa**.

W dziale IV księgi wieczystej ujawnione są dwie hipoteki umowne: hipoteka umowna kaucyjna na rzecz Ireneusza Sobczaka o sumie 80 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty ewentualnych roszczeń z tytułu umowy o współpracy z dnia 14 marca 2008 r. zawartej pomiędzy Tadeuszem Sobczakiem a Łukaszem Szymonem Gogolewskim oraz hipoteka umowna łączna zwykła na rzecz Banku Spółdzielczego w Poddębicach Oddziału w Zadzimiu o sumie 130 000,00 złotych tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu obrotowego, udzielonego Łukaszowi Gogolewskiemu (oprócz wycenianej nieruchomości, hipoteka obciąża jeszcze 4 inne nieruchomości). Więcej informacji w tabeli nr 1 w p. 2.1. operatu szacunkowego oraz w *Załączniku nr 1* do operatu.

### 3.2. Metodyka wyceny nieruchomości

Z uwarunkowań prawnych opisanych w punkcie 3.1 wynika, iż wartość rynkową wycenianej nieruchomości należy określić w **podejściu porównawczym**.

W podejściu porównawczym, zgodnie z zapisami § 4 Rozporządzenia RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, stosuje się 3 metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku,

przy czym ostatnia z wymienionych metod służy do ustalania wartości katastralnej nieruchomości w powszechnej taksacji nieruchomości.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

**Metoda porównywania nieruchomości parami** polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o znanych cechach rynkowych poprzez jej porównanie kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Z porównania każdej pary, po wyliczeniu poprawek kwotowych, stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech, otrzymuje się inną wartość wycenianej nieruchomości, która stanowi skorygowaną cenę transakcyjną, jaką możemy uzyskać za nieruchomość wycenianą w odniesieniu do nieruchomości porównawczej. Z uzyskanych wyników wprowadza się wartość średnią.

## 4. Wycena nieruchomości

### 4.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych obiektami typu zagrodowego

W celu określenia wartości rynkowej prawa własności zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ew. nr 269/1 o pow. **4 953 m<sup>2</sup>**, badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych o powierzchni od 3 000 m<sup>2</sup> do 10 000 m<sup>2</sup>, zabudowanych budynkiem mieszkalnym wraz z towarzyszącą mu zabudową gospodarczą typu wiejskiego, położonych na terenach wiejskich powiatów: poddębickiego, zduńskowolskiego, łaskiego i sieradzkiego. Badanie transakcji obejmuje okres od stycznia 2020 r. do stycznia 2022 r.

Podsumowując, charakterystykę rynku określono poprzez:

- a) Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni od 3 000 m<sup>2</sup> do 10 000 m<sup>2</sup>, będących przedmiotem **prawa własności**, zabudowanych budynkiem



mieszkalnym o powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych od 80 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup> <sup>1</sup> oraz towarzyszącą mu zabudową gospodarczą rolnictwa o powierzchni całkowitej od 100 m<sup>2</sup> wzwyż; z analizy wyłączone nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, wybudowanymi po 2000 r. oraz budynkami starszymi po kapitalnym remoncie;

- b) Obszar rynku: tereny wiejskie powiatów: poddębickiego, zduńskowolskiego, łaskiego, sieradzkiego;
- c) Okres badania cen transakcyjnych: od stycznia 2020 r. do stycznia 2022 r.;
- d) Jednostka porównawcza: 1 m<sup>2</sup> gruntu.

W okresie monitorowania lokalnego rynku zanotowano łącznie **16 transakcji**, spełniających powyższe wymagania, wśród których  $C_{min}$  wynosi **180 000 zł**, zaś  $C_{max}$  kształtuje się na poziomie **370 000 zł**. Transakcje te zestawiono w tabeli nr 7.

---

<sup>1</sup> Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych została ustalona jako iloczyn powierzchni zabudowy tychże budynków i liczby kondygnacji nadziemnych, przy uwzględnieniu kształtu dachu każdego z budynków.

Tabela 7. Zestawienie transakcji przyjętych do dalszej analizy

| L.p. | Data transakcji | Gmina        | Obręb            | Pow. całkowita budynku mieszkalnego w m <sup>2</sup> | Powierzchnia gruntu w m <sup>2</sup> | Powierzchnia całkowita budynków gospodarczych w m <sup>2</sup> | Cena transakcji w zł |
|------|-----------------|--------------|------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1    | 19.11.2021      | Zadzim       | Zygry            | 141                                                  | 5600                                 | 103                                                            | 210 00               |
| 2    | 19.10.2021      | Szadek       | Prusinowice      | 71                                                   | 3948                                 | 214                                                            | 180 000 C            |
| 3    | 07.10.2021      | Szadek       | Choszczewo       | 87                                                   | 8000                                 | 306                                                            | 240 00               |
| 4    | 04.10.2021      | Szadek       | Łobudzice        | 91                                                   | 9000                                 | 267                                                            | 190 00               |
| 5    | 24.09.2021      | Szadek       | Tarnówka         | 97                                                   | 4620                                 | 236                                                            | 250 00               |
| 6    | 20.09.2021      | Sędziejowice | Pruszków         | 200                                                  | 6900                                 | 125                                                            | 370 000 C            |
| 7    | 24.08.2021      | Widawa       | Osieczno         | 106                                                  | 8774                                 | 162                                                            | 275 00               |
| 8    | 27.07.2021      | Wodzierady   | Magdalenów       | 91                                                   | 4600                                 | 328                                                            | 310 00               |
| 9    | 20.07.2021      | Szadek       | Górna Wola       | 102                                                  | 4200                                 | 100                                                            | 285 00               |
| 10   | 30.04.2021      | Uniejów      | Wielenin Kolonia | 115                                                  | 6268                                 | 156                                                            | 250 00               |
| 11   | 29.04.2021      | Braszewice   | Braszewice       | 234                                                  | 3574                                 | 283                                                            | 290 00               |
| 13   | 30.10.2020      | Uniejów      | Spicimierz       | 85                                                   | 4354                                 | 118                                                            | 180 000 C            |
| 14   | 23.10.2020      | Burzenin     | Niechmirów       | 242                                                  | 3533                                 | 233                                                            | 228 00               |
| 15   | 17.09.2020      | Błaszki      | Wrząca           | 128                                                  | 5965                                 | 560                                                            | 186 50               |
| 16   | 02.07.2020      | Błaszki      | Bukowina         | 122                                                  | 7900                                 | 398                                                            | 280 00               |

W analizowanym okresie w badanym segmencie rynku nie zaobserwowano zmian poziomu cen, które można wytłumaczyć wyłącznie upływem czasu. Nie dokonano zatem aktualizacji cen z tego tytułu.

Wszystkie nieruchomości, zestawione w tabeli nr 7, są zabudowane budynkiem mieszkalnym i przynajmniej jednym towarzyszącym mu budynkiem gospodarczym. Budynki mieszkalne, zgodnie z przyjętymi kryteriami podobieństwa do przedmiotu wyceny, charakteryzują się co najwyżej dobrym stanem technicznym, rozumianym jako zdolność budynku do dalszego ich wykorzystywania zgodnie z ich funkcją bez konieczności przeprowadzania generalnego remontu, z wymienioną stolarką okienną i zadbanymi elewacjami, ale o stopniu zużycia adekwatnym do wieku obiektu. Nie występują w powyższym zbiorze nieruchomości, zabudowane budynkami mieszkalnymi po generalnym remoncie, o współczesnym, bardzo dobrym standardzie wykończenia. Wszystkie nieruchomości, zestawione w tabeli nr 7, położone są na terenach wiejskich.

Cechami o decydującym wpływie na zróżnicowanie odnotowanych cen transakcyjnych były cechy związane z zabudową mieszkalną nieruchomości: stan techniczny budynku mieszkalnego, występowanie lub nie podpiwniczenia w budynku mieszkalnym oraz powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego (obliczona w sposób, określony w przypisie nr 1 na stronie 23 operatu). Istotne jest również sąsiedztwo poszczególnych nieruchomości (wyższe ceny osiągały nieruchomości położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy typu zagrodowego, niższe – nieruchomości położone w sąsiedztwie o dużym udziale gruntów niezabudowanych). Pomimo dużej rozpiętości powierzchni gruntu w granicach działek, zestawionych w tabeli nr 7, nie odnotowano istotnego wpływu powierzchni gruntu na ogólną cenę transakcyjną nieruchomości, należących do analizowanego segmentu rynku. Zaobserwowano natomiast nieznaczny wpływ na poziom cen kształtu nieruchomości (im działka mniej foremna i/lub im węższa, co przekłada się na utrudnienia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z jego funkcją, tym niższa cena nieruchomości) oraz łącznej powierzchni całkowitej budynków gospodarczych rolnictwa.

Ww. cechy rynkowe, mające wpływ na kształtowanie się cen transakcyjnych w analizowanym segmencie rynku, wraz z ich krótką charakterystyką, zawiera tabela nr 8.

**Tabela 8. Cechy rynkowe i ich wagi**

| L.p. | Cecha rynkowa                                           | Waga cechy | Ocena cechy rynkowej |                | Charakterystyka                                                                                                                          |
|------|---------------------------------------------------------|------------|----------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | <b>SĄSIEDZTWO</b>                                       | 25%        | 25%                  | <b>dobre</b>   | Nieruchomość położona w sąsiedztwie gruntów zabudowanych zabudową zagrodową lub budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.                  |
|      |                                                         |            | 0%                   | <b>średnie</b> | Nieruchomość położona w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy typu zagrodowego oraz terenów rolnych niezabudowanych.                         |
| 2    | <b>STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO<sup>2</sup></b> | 35%        | 35%                  | <b>dobry</b>   | Budynek mieszkalny dobrze utrzymany, wymieniona stolarka okienna, elewacje w zadowalającym stanie.                                       |
|      |                                                         |            | 17,5%                | <b>średni</b>  | Budynek mieszkalny wybudowany w latach 70.-90., ale słabo utrzymany (zaniedbane elewacje, okna do wymiany).                              |
|      |                                                         |            | 0%                   | <b>słaby</b>   | Budynek mieszkalny wybudowany przed 1970 r., średnio utrzymany (zaniedbane elewacje, pokrycie dachowe do remontu, okna do wymiany itp.). |

<sup>2</sup> Oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego na terenie działki nr 269/1 i na terenie nieruchomości, przyjętych do porównań, nie stanowią ekspertyz budowlanych. Przypisane oceny słowne cechy „stan techniczny budynku mieszkalnego” są umowne, zastosowane na potrzeby niniejszej wyceny.



|   |                                                                                    |     |       |         |                                                                                                                                                                                                           |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | POWIERZCHNIA<br>CAŁKOWITA<br>KONDYGNACJI<br>NADZIEMNYCH<br>BUDYNKU<br>MIESZKALNEGO | 10% | 10%   | 200-250 | Budynek o powierzchni całkowitej, liczonej jako iloczyn powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji nadziemnych, przy uwzględnieniu kąta nachylenia dachu, między 200 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup> . |
|   |                                                                                    |     | 7,5%  | 160-199 | Budynek o powierzchni całkowitej, liczonej j.w., między 160 m <sup>2</sup> a 199 m <sup>2</sup> .                                                                                                         |
|   |                                                                                    |     | 5%    | 130-159 | Budynek o powierzchni całkowitej, liczonej j.w., między 130 m <sup>2</sup> a 159 m <sup>2</sup> .                                                                                                         |
|   |                                                                                    |     | 2,5%  | 110-129 | Budynek o powierzchni całkowitej, liczonej j.w., między 110 m <sup>2</sup> a 129 m <sup>2</sup> .                                                                                                         |
|   |                                                                                    |     | 0%    | 85-109  | Budynek o powierzchni całkowitej, liczonej j.w., między 85 m <sup>2</sup> a 109 m <sup>2</sup> .                                                                                                          |
| 4 | ZABUDOWA<br>GOSPODARCZA                                                            | 5%  | 5%    | 351-600 | Łączna powierzchnia całkowita zabudowy gospodarczej na nieruchomości wynosi pomiędzy 351 m <sup>2</sup> a 600 m <sup>2</sup> .                                                                            |
|   |                                                                                    |     | 3,75% | 251-350 | Łączna powierzchnia całkowita zabudowy gospodarczej na nieruchomości wynosi pomiędzy 251 m <sup>2</sup> a 350 m <sup>2</sup> .                                                                            |
|   |                                                                                    |     | 2,5%  | 161-250 | Łączna powierzchnia całkowita zabudowy gospodarczej na nieruchomości wynosi pomiędzy 161 m <sup>2</sup> a 250 m <sup>2</sup> .                                                                            |
|   |                                                                                    |     | 1,25% | 121-160 | Łączna powierzchnia całkowita zabudowy gospodarczej na nieruchomości wynosi pomiędzy 121 m <sup>2</sup> a 160 m <sup>2</sup> .                                                                            |
|   |                                                                                    |     | 0%    | 100-120 | Łączna powierzchnia całkowita zabudowy gospodarczej na nieruchomości wynosi pomiędzy 100 m <sup>2</sup> a 120 m <sup>2</sup> .                                                                            |
| 5 | KSZTAŁT DZIAŁKI                                                                    | 5%  | 5%    | dobry   | Działka o foremnym kształcie – prostokąta lub trapezu prostokątnego.                                                                                                                                      |
|   |                                                                                    |     | 2,5%  | średni  | Działka o nieforemnym kształcie, ale łatwym do zagospodarowania jako siedlisko i ewentualnie część uprawiana rolniczo.                                                                                    |
|   |                                                                                    |     | 0%    | słaby   | Działka o wąskim i wydłużonym (niekiedy też nieregularnym) kształcie, co wprowadza ograniczenia w zabudowie budynkami typu zagrodowego i w pracach agrotechnicznych.                                      |
| 6 | PODPIWNICZENIE                                                                     | 20% | 20%   | jest    | Budynek mieszkalny podpiwniczony.                                                                                                                                                                         |
|   |                                                                                    |     | 0%    | brak    | Budynek mieszkalny niepodpiwniczony.                                                                                                                                                                      |

## 4.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

### 4.2.1. Założenia przyjęte do wyceny nieruchomości

- 1) Cenę minimalną i maksymalną wyznaczono z transakcji nieruchomościami podobnymi zestawionymi w tabeli nr 7:

$$C_{\max} = 370\,000 \text{ zł}$$

$$C_{\min} = 180\,000 \text{ zł}$$

$$\Delta C = 190\,000 \text{ zł}$$

- 2) Opis przedmiotu wyceny ozn. jako działka ew. nr 269/1, w kontekście cech rynkowych:

- Sąsiedztwo** – średnie (zabudowa typu zagrodowego na północ od drogi publicznej, tereny niezabudowane po stronie południowej);
- Stan techniczny budynku mieszkalnego** – średni (budynek wybudowany mniej więcej w latach 80. XX w., wymagający przeprowadzenia częściowego remontu oraz prac wykończeniowych);
- Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego** – 160-199 (pow. zabudowy:  $115 \text{ m}^2 \times 1,7 = 195,5 \text{ m}^2$ );

- d) **Zabudowa gospodarcza** – 351-600 (powierzchnia całkowita istniejącego budynku gospodarczego: 559 m<sup>2</sup>);
- e) **Kształt działki** – dobry (działka o foremnym kształcie, zbliżonym do trapezu prostokątnego);
- f) **Podpiwniczenie** – jest (budynek mieszkalny w całości podpiwniczony).

#### 4.2.2. Opis nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny

W tabeli nr 9 dokonano zestawienia cech nieruchomości wycenianej i nieruchomości najbardziej do niej podobnych, przyjętych do porównań.

**Tabela 9. Ocena cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych**

|                                                                            | Przedmiot wyceny                                                                                      | Nieruchomości przyjęte do porównań                                                         |                                                                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | Maksymilianów 11, Zygry                                                                               | Nr 6                                                                                       | Nr 8                                                                                                     | Nr 11                                                                                                |
|                                                                            |                                                                                                       | Pruszków                                                                                   | Magdalenów                                                                                               | Brąszewice                                                                                           |
| <b>Cena transakcyjna [zł]</b>                                              | x                                                                                                     | 370000 zł                                                                                  | 310000 zł                                                                                                | 290000 zł                                                                                            |
| <b>Data transakcji</b>                                                     | x                                                                                                     | 20.09.2021                                                                                 | 27.07.2021                                                                                               | 29.04.2021                                                                                           |
| <b>SĄSIEDZTWO</b>                                                          | <b>średnie</b><br>[zabudowa zagrodowa i tereny niezabudowane]                                         | <b>dobre</b><br>[zwarta zabudowa typu wiejskiego]                                          | <b>średnie</b><br>[zabudowa zagrodowa i tereny niezabudowane]                                            | <b>średnie</b><br>[zabudowa zagrodowa i tereny niezabudowane]                                        |
| <b>STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO</b>                                | <b>średni</b><br>[budynek mniej więcej z lat 80. XX w., wymagający częściowego remontu i wykończenia] | <b>dobry</b><br>[budynek dobrze utrzymany – zadbane elewacje, wymieniona stolarka okienna] | <b>dobry</b><br>[budynek dobrze utrzymany, elewacje w zadowalającym stanie, wymieniona stolarka okienna] | <b>średni</b><br>[budynek z lat 80. XX w., średnio utrzymany, nieotylnowany, do częściowego remontu] |
| <b>POWIERZCHNIA CAŁKOWITA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKU MIESZKALNEGO</b> | <b>161-199</b><br>[195,5 m <sup>2</sup> ]                                                             | <b>200-250</b><br>[200 m <sup>2</sup> ]                                                    | <b>85-109</b><br>[91 m <sup>2</sup> ]                                                                    | <b>200-250</b><br>[234 m <sup>2</sup> ]                                                              |
| <b>ZABUDOWA GOSPODARCZA</b>                                                | <b>351-600</b><br>[559 m <sup>2</sup> ]                                                               | <b>121-160</b><br>[125 m <sup>2</sup> ]                                                    | <b>251-350</b><br>[328 m <sup>2</sup> ]                                                                  | <b>251-350</b><br>[283 m <sup>2</sup> ]                                                              |
| <b>KSZTAŁT DZIAŁKI</b>                                                     | <b>dobry</b><br>[działka o foremnym kształcie]                                                        | <b>dobry</b><br>[działka o foremnym kształcie]                                             | <b>dobry</b><br>[działka o foremnym kształcie]                                                           | <b>dobry</b><br>[działka o foremnym kształcie]                                                       |
| <b>PODPIWNICZENIE</b>                                                      | <b>jest</b><br>[budynek mieszkalny w całości podpiwniczony]                                           | <b>brak</b><br>[budynek mieszkalny niepodpiwniczony]                                       | <b>brak</b><br>[budynek mieszkalny niepodpiwniczony]                                                     | <b>brak</b><br>[budynek mieszkalny niepodpiwniczony]                                                 |

#### 4.2.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

W tabeli nr 10 dokonano porównania wycenianej nieruchomości kolejno z nieruchomościami podobnymi, biorąc pod uwagę ustalone w wyniku przeprowadzonej analizy rynku cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę nieruchomości. Różnica ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań stanowi podstawę naniesienia odpowiednich poprawek.

Przyjęto zasadę, że porównanie odbywa się w odniesieniu do nieruchomości wycenianej, tzn. stwierdza się, że nieruchomość będąca przedmiotem wyceny jest lepsza (+) lub gorsza (-) od nieruchomości podobnych (nr 6, 8 i 11), przyjętych do porównań.



Tabela 10. Obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej niezabudowanej, ozn. jako działka ew.nr 269/1 o pow. 4 953 m<sup>2</sup>

| L.p.                               | Cechy rynkowe                                                             | Waga<br>cechy<br>[%] | Zakres<br>kwotowy<br>[zł] | Opis cechy<br>nieruch.<br>wycenianej | Nieruchomość nr 6 |               |         | Nieruchomość nr 8 |               |         | Nieruchomość nr 11 |               |         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|---------|-------------------|---------------|---------|--------------------|---------------|---------|
|                                    |                                                                           |                      |                           |                                      | Pruszków          |               |         | Magdalenów        |               |         | Braszewice         |               |         |
|                                    |                                                                           |                      |                           |                                      | Opis<br>cechy     | Poprawki<br>% | zł      | Opis<br>cechy     | Poprawki<br>% | zł      | Opis<br>cechy      | Poprawki<br>% | zł      |
| 1                                  | Sąsiedztwo                                                                | 25                   | 47 500                    | średnie                              | dobre             | -25           | -47500  | średnie           | 0             | 0       | średnie            | 0             | 0       |
| 2                                  | Stan techniczny budynku<br>mieszkalnego                                   | 35                   | 66 500                    | średni                               | dobry             | -17,5         | -33250  | dobry             | -17,5         | -33250  | średni             | 0             | 0       |
| 3                                  | Powierzchnia całkowita<br>kondygnacji nadziemnych<br>budynku mieszkalnego | 10                   | 19 000                    | 161-200                              | 201-250           | -2,5          | -4750   | 85-110            | 7,5           | 14250   | 201-250            | -2,5          | -4750   |
| 4                                  | Zabudowa gospodarcza                                                      | 5                    | 9 500                     | 351-600                              | 121-160           | 3,8           | 7125    | 251-350           | 1,3           | 2375    | 251-350            | 1,3           | 2375    |
| 5                                  | Kształt działki                                                           | 5                    | 9 500                     | dobry                                | dobry             | 0             | 0       | dobry             | 0             | 0       | dobry              | 0             | 0       |
| 6                                  | Podpiwniczenie                                                            | 20                   | 38 000                    | jest                                 | brak              | 20            | 38000   | brak              | 20            | 38000   | brak               | 20            | 38000   |
| Cena transakcyjna zł               |                                                                           |                      |                           |                                      |                   |               | 370 000 |                   |               | 310 000 |                    |               | 290 000 |
| Suma poprawek                      |                                                                           |                      |                           |                                      |                   | -21,2         | -40375  |                   | 11,3          | 21375   |                    | 18,8          | 35625   |
| Cena transakcyjna po poprawkach zł |                                                                           |                      |                           |                                      |                   |               | 329 625 |                   |               | 331 375 |                    |               | 325 625 |
| Wartość w zł                       |                                                                           |                      |                           |                                      |                   |               |         |                   |               | 328 875 |                    |               |         |

$$\Delta C = C_{MAX} - C_{MIN} = 370\,000 \text{ zł} - 180\,000 \text{ zł} = 190\,000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_N = \frac{329\,625 \text{ zł} + 331\,375 \text{ zł} + 325\,625 \text{ zł}}{3} = 328\,875 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu:  $W_N = 330\,000 \text{ zł}$**

**Słownie: trzysta trzydzieści tysięcy złotych**



#### 4.2.4. Analiza wyniku i wnioski

Wartość rynkowa nieruchomości na poziomie 330 000 zł mieści się w przedziale cen transakcyjnych, zanotowanych na analizowanym rynku w okresie od stycznia 2020 r. do stycznia 2022 r., tj. od 180 000 zł do 370 000 zł i jest wyższa od ceny średniej (248 300 zł).

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Cena maksymalna:                                 | 370 000 zł        |
| <b>Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości:</b> | <b>330 000 zł</b> |
| Cena średnia:                                    | 248 300 zł        |
| Cena minimalna:                                  | 180 000 zł        |

Wskaźnik wartości rynkowej w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego na dz. nr 269/1 (obliczonej w sposób wymieniony w przypisie nr 1 na stronie 23 operatu) wynosi **1 682 zł/m<sup>2</sup>**. Jest to poziom zbliżony do średniej cen jednostkowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych na nieruchomościach podobnych, zestawionych w tabeli nr 7, o powierzchniach całkowitych kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych większych niż 120 m<sup>2</sup> (średnio ok. 1545 zł/m<sup>2</sup>, przy cenie minimalnej 942 zł/m<sup>2</sup> i maksymalnej równej 2295 zł/m<sup>2</sup>). Ceny jednostkowe wyższe od 2000 zł/m<sup>2</sup> w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. całk. budynku mieszkalnego osiągnęły niemal wyłącznie nieruchomości zabudowane budynkami małymi, o powierzchni poniżej 120 m<sup>2</sup> (jedyne wyjątek stanowi nieruchomość, położona w Bukowinie).

W przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wartość rynkowa wynosi **2 485 zł/m<sup>2</sup>**, zaś na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej całej zabudowy działki – 524 zł/m<sup>2</sup>.

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> gruntu zabudowanego w granicach działki nr 269/1 wynosi ok. **67 zł/m<sup>2</sup>**. Jest to wartość zbliżona do maksymalnej wśród nieruchomości podobnych o powierzchni gruntu zbliżonej do przedmiotu wyceny, tj. od 41 zł/m<sup>2</sup> gruntu do ok. 68 zł/m<sup>2</sup> gruntu.

Poziomy ww. wskaźników są uzasadnione cechami wycenianej nieruchomości.

Mocnymi stronami przedmiotu wyceny są: relatywnie duża – na tle nieruchomości podobnych – powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, duża powierzchnia całkowita budynku gospodarczego, fakt, że budynek mieszkalny jest w całości podpiwniczony oraz foremny kształt działki nr 269/1, łatwy do zagospodarowania zgodnie z funkcją nieruchomości.

Słabymi stronami przedmiotu wyceny są z kolei: stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego (budynek nadaje się do częściowego remontu i wykończenia zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz) oraz mniej korzystne sąsiedztwo nieruchomości niż w przypadku nieruchomości podobnych o najlepszej ocenie tej cechy rynkowej.

Podobnie jak wszystkie nieruchomości, stanowiące podstawę oszacowania wartości rynkowej, przedmiot wyceny ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ma również dostęp do energii elektrycznej i wody z sieci gminnej.

## 5. Klauzule i zastrzeżenia

1. Wyceny dokonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 1.3. oraz wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.2. operatu.
3. Wyceny dokonano według cen na dzień sporządzenia operatu, tj. 3 lutego 2022 r. Może on być wykorzystywany do celu wymienionego w punkcie 1.2. przez okres 12 miesięcy od wymienionej daty, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez autorkę.
4. Wykonana wycena opiera się na oględzinach nieruchomości, informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zleceniodawcę. Zakłada się, że nie ukryto żadnych informacji mogących mieć wpływ na wartość przedmiotu wyceny a przedstawiony w udostępnionych dokumentach stan prawny i techniczno-użytkowy uznano za wiarygodny.
5. **Wartość określona w operacie nie jest powiększona o podatki, w szczególności podatek VAT, oraz o opłaty związane ze sprzedażą nieruchomości.**
6. Wyklucza się odpowiedzialność autorki wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
7. Ewentualne błędy edytorskie nie mają wpływu na oszacowanie wartości.
8. Obliczenia zamieszczone w operacie zostały wykonane w arkuszu kalkulacyjnym MS Excel – ewentualne błędy zaokrągleń nie mają wpływu na poziom oszacowanej wartości.



Łódź, dn. 3 lutego 2022 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 1** Wydruk z elektronicznej wersji księgi wieczystej KW nr  
SR2L/00009271/8.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SR2L/00009271/8, STAN Z DNIA 2022-02-02 17:29

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

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                                                                                                    |                                      |                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                    |                                      |                                      | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości                                                                        |                                      | 2                                    | 1                 |
| Działki ewidencyjne                                                                                |                                      |                                      |                   |
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                  |                                      | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                                                      | 269/1                                |                                      | 1                 |
| Obręb ewidencyjny (numer)                                                                          | 32                                   |                                      |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)                             | Lp. 1.                               | 1 ŁÓDZKIE, PODDĘBICKI, ZADZIM, ZYGRY |                   |
| Sposób korzystania                                                                                 | GRUNTY ORNE, GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE |                                      |                   |
|                                                                                                    |                                      |                                      | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości                                                                         |                                      | 0,4953 HA                            | 1                 |
| Komentarz do migracji                                                                              |                                      |                                      |                   |
|                                                                                                    |                                      |                                      | Nr podstawy wpisu |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |                                      | 2                                    | ---               |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1                 | WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ I WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 8, /00031777/<br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./00001572/08/, 2008-06-26 12:10:00, 2008-09-16 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR2L/00009271/8**, STAN Z DNIA 2022-02-02 17:30

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

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **SR2L/00009271/8**, STAN Z DNIA 2022-02-02 17:30

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

## NIEUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                  |                   |                 |                  |                 |
|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| <u>Dział I-O</u> | <u>Dział I-Sp</u> | <u>Dział II</u> | <u>Dział III</u> | <u>Dział IV</u> |
|------------------|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

|                                                                                                 |                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                          | ---                                                   | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/<br>wielkość udziału/rodzaj współności) | Lp. 1. 1 1 / 1 ---                                    | 2                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki,<br>PESEL)            | ELŻBIETA ZOFIA GOGOLEWSKA, JAN, MARIANNA, 53050218822 |                   |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2                 | UMOWA DAROWIZNY, 2864/2006, 2006-10-27, RENATA WOJCIECHOWSKA KIEREPA, PODDĘBICE; 110-114<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002460/06/, 2006-11-02 09:10:00, 2006-11-07 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SR2L/00009271/8, STAN Z DNIA 2022-02-02 17:31

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

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|
| Lp. 1.                                  | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nr podstawy wpisu | --- |
| Numer wpisu                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 3   |
| Rodzaj wpisu                            | OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |     |
| Treść wpisu                             | DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA OKREŚLONA W §10 UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 30 SIERPNIA 1996 R. REP.A NR 2199/96 (K. AKT 8-10 W KW NR 12299)                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |     |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko) | Lp. 1. PIOTR GOGOLEWSKI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |     |
|                                         | Lp. 2. ELŻBIETA GOGOLEWSKA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |     |
| Lp. 2.                                  | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nr podstawy wpisu | --- |
| Numer wpisu                             | 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   | 20  |
| Rodzaj wpisu                            | OSTRZEŻENIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |     |
| Treść wpisu                             | OSTRZEŻA SIĘ, IŻ CO DO NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ WSZCZĘTO POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE Z WNIOSKU WIERZYTELA: IR INVESTMENT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W BISKUPICACH OŁOBOCZNYCH CELEM WYEGZEKOWANIA NALEŻNOŚCI OKREŚLONYCH W WEZWANIU DO ICH ZAPŁATY WYDANYM PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOFA SKRZYPKA W DNIU 10 STYCZNIA 2020 ROKU, W SPRAWIE KM 1531/13 (K.267). |                   |     |

## Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-----|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 2 | Nr podstawy wpisu | --- |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-----|

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3                 | UMOWA DAROWIZNY, 2199/96, 1996-08-30; 8-10, /00012299/<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./00002649/96/, 1996-09-24 00:00:00, 1996-11-25 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                     |
| 9                 | POSTANOWIENIE KOMORNIKA, KM 550/02, 2009-02-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU; 60, SR2L/00017406/3<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./SR2L/00000665/09/001, 2009-03-16 11:56:17, 2009-03-16-16.05.27.280538, NIE, 162-163<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 20                | WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1531/13, 2020-01-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁASKU KRZYSZTOF SKRZYPEK; 267<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./SR2L/00000599/20/001, 2020-02-17 10:45:00, 2020-03-04-13.12.51.332755, NIE, 264-265<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                    |

Powrót





## TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR SR2L/00009271/8, STAN Z DNIA 2022-02-02 17:31

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

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|
| Lp. 1.                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nr podstawy wpisu | 12, 13, 14 |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   | 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |            |
| Suma (słownie), waluta                                                                        | 80000,00 (OSIEMDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |            |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1. 1 PRZYSZŁE ROSZCZENIA                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |            |
| Inne informacje                                                                               | HIPOTEKA ZABEZPIECZA SPŁATĘ EWENTUALNYCH ROSZCZEŃ IRENEUSZA SOBCZAKA - NASTĘPCY PRAWNEGO TADEUSZA SOBCZAKA Z TYTUŁU UMOWY O WSPÓŁPRACĘ Z DNIA 14 MARCA 2008 R. ZAWARTEJ POMIĘDZY TADEUSZEM SOBCZAKIEM A ŁUKASZEM SZYMONEM GOGOLEWSKIM                                                                         |                   |            |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                         | Lp. 1. IRENEUSZ SOBCZAK, TADEUSZ, TERESA, 66071101451                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |            |
| Lp. 2.                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nr podstawy wpisu | 15         |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   | 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |            |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
| Suma (słownie), waluta                                                                        | 130000,00 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |            |
| Odsetki (rodzaj)                                                                              | ZMIENNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |            |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1. 1 KAPITAŁ KREDYTU                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |            |
| Termin zapłaty                                                                                | 2011-03-31                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |            |
| Księga współobciążona                                                                         | Lp. 1. Nr księgi wieczystej SR2L / 00031777 / 8                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|                                                                                               | Nr hipoteki 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
|                                                                                               | Lp. 2. Nr księgi wieczystej SR2L / 00017406 / 3                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|                                                                                               | Nr hipoteki 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
|                                                                                               | Lp. 3. Nr księgi wieczystej SR2L / 00029716 / 6                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|                                                                                               | Nr hipoteki 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |            |
|                                                                                               | Lp. 4. Nr księgi wieczystej SR2L / 00010354 / 4                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
|                                                                                               | Nr hipoteki 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |            |
| Inne informacje                                                                               | HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA ZABEZPIECZA SPŁATĘ KAPITAŁU KREDYTU OBROTOWEGO W WYSOKOŚCI 130.000,00 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁOTYCH, UDZIELONEGO ŁUKASZOWI GOGOLEWSKIEMU NA PODSTAWIE UMOWY NR 223/08/OR/10 Z DNIA 09 LIPCA 2010 ROKU ORAZ ANEKSU NR 1/2010 DO W/W UMOWY KREDYTU Z DNIA 14 LIPCA 2010 ROKU. |                   |            |
| <b>Wierzyciel hipoteczny</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |            |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W ZADZIMIU, PODDĘBICE, 00050291900000                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |

## Komentarz do migracji

|                                                                                                    |    |                   |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-----|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 11 | Nr podstawy wpisu | --- |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------|-----|

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11                | OŚWIADCZENIE BANKU - ZEZWOLENIE NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI UMOWNEJ ZWYKŁEJ ŁĄCZNEJ, 2009-04-20, BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W ZADZIMIU; 57, SR2L/00031777/8<br>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./SR2L/00001074/09/002, 2009-04-28 11:26:36, 2009-06-29-13.20.26.284468, NIE, 55-56, SR2L/00031777/8<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |
| 12                | USTANOWIENIE HIPOTEKI, 6675/2009, 2009-06-09, ANNA MISIAK, OSTRÓW WILEKOPOLSKI; 189-191<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./SR2L/00001524/09/001, 2009-06-16 10:30:01, 2009-08-28-16.09.46.813194, NIE, 189-191<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                       |
| 13                | USTANOWIENIE HIPOTEKI, 6675/2009, 2009-06-09, ANNA MISIAK, OSTRÓW WILEKOPOLSKI; 189-191<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./SR2L/00002247/09/001, 2009-09-10 15:00:51, 2009-10-22-17.09.40.013395, TAK<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                     |
| 14                | POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, DZ.KW 2247/09, 2009-10-12, SĄD REJONOWY W ŁASKU VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PODDĘBICACH, PODDĘBICE; 210<br>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./SR2L/00002247/09/001, 2009-09-10 15:00:51, 2009-10-22-17.09.40.013395, TAK<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                |
| 15                | OŚWIADCZENIE BANKU, 2010-07-22, BANK SPÓŁDZIELCZY W PODDĘBICACH ODDZIAŁ W ZADZIMIU; 82, SR2L/00031777/8<br>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./SR2L/00001776/10/001, 2010-07-23 16:18:59, 2010-08-23-16.37.57.151799, NIE, 78-81, SR2L/00031777/8<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)                                                              |

Powrót



02.02.2022, 17:31

**ZAŁĄCZNIK NR 2    Wypis z rejestru gruntów z dnia 12 października 2021 r.**

Nr kancelaryjny :

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 12.10.2021

Jednostka rejestrowa : G.143

GN.6621.2.2314.2021

| Lp | Podmiot ewidencyjny                                                                  | Charakter<br>własności / władania | Udział |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 1  | ELŻBIETA ZOFIA GOGOLEWSKA Rodzice: JAN, MARIANNA<br>MAKSYMILIANÓW 11; 99-232 ZADZIM; | Własność                          | 1/1    |

| Numer działki | Położenie działki | Opis użytku                | Oznaczenie<br>użytków i<br>konturów<br>klasyfikac. | Pow.<br>użytku<br>[ha] | Pow.<br>działki<br>[ha] | Nr KW lub inny<br>dokument<br>własności |
|---------------|-------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| 269/1         |                   | grunty rolne zabudowane    | Br-RIVa                                            | 0.3304                 | 0.4953                  | AN 2864/06                              |
|               |                   | grunty rolne<br>zabudowane | Br-RIVb                                            | 0.0043                 |                         | KW 9271                                 |
|               |                   | grunty orne                | RIVa                                               | 0.0206                 |                         |                                         |
|               |                   | grunty orne                | RIVb                                               | 0.1400                 |                         |                                         |

Id działki: 101106\_2.0032.269/1

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101106\_2.0032.269/1.1\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 1.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 115.00

Adres budynku: ZYGRY

Ident. działek: 101106\_2.0032.269/1

### Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 101106\_2.0032.269/1.2\_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze  
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/pod: 0.0/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 559.00

Adres budynku: ZYGRY

Ident. działek: 101106\_2.0032.269/1



Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

|                                                                         |                                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|
| Id budynku: 101106_2.0032.269/1.3_BUD                                   | Powierzchnia lokali wyodrębn.:    | 0.00 |
| Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa | Powierzchnia lokali niewyodrębn.: | 0.00 |
|                                                                         | Powierzchnia pom. przyn. lokali:  | 0.00 |
| Liczba kondyg. nad/pod: 0.0/ 0.0                                        |                                   |      |
| Pow zabud. [m2]: 82.00                                                  |                                   |      |
| Adres budynku: ZYGRY                                                    |                                   |      |
| Ident. działek: 101106_2.0032.269/1                                     |                                   |      |

Razem powierzchnia działek : 0.4953 ha

Słownie : cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.10.2021

Sporządził : Iwona Szymańska

Z up. Starosty  
Dominika Janczak  
12.10.2021 Stacjonariusz Wydziału Geodezji  
Kampania Gospodarki  
Nieruchomości  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)





**ZAŁĄCZNIK NR 3** Mapa zasadnicza z dnia 13 października 2021 r.

Zgodnie z art.18 ustawy z dn.17.07.1939r.-Prawo geodezyjne i katastralne (tj. Dz.U. 2016r. nr 160 z 10.10.2016, ze zm.) rozprawienie, prowadzenie w celu rozpoznania i rozprowadzania liniejskiej granicy wymaga zgody Starosty.

Data: 13.10.2021

Wydano do celów  
opiniotawczych.

woj. łódzkie

powiat poddębicki

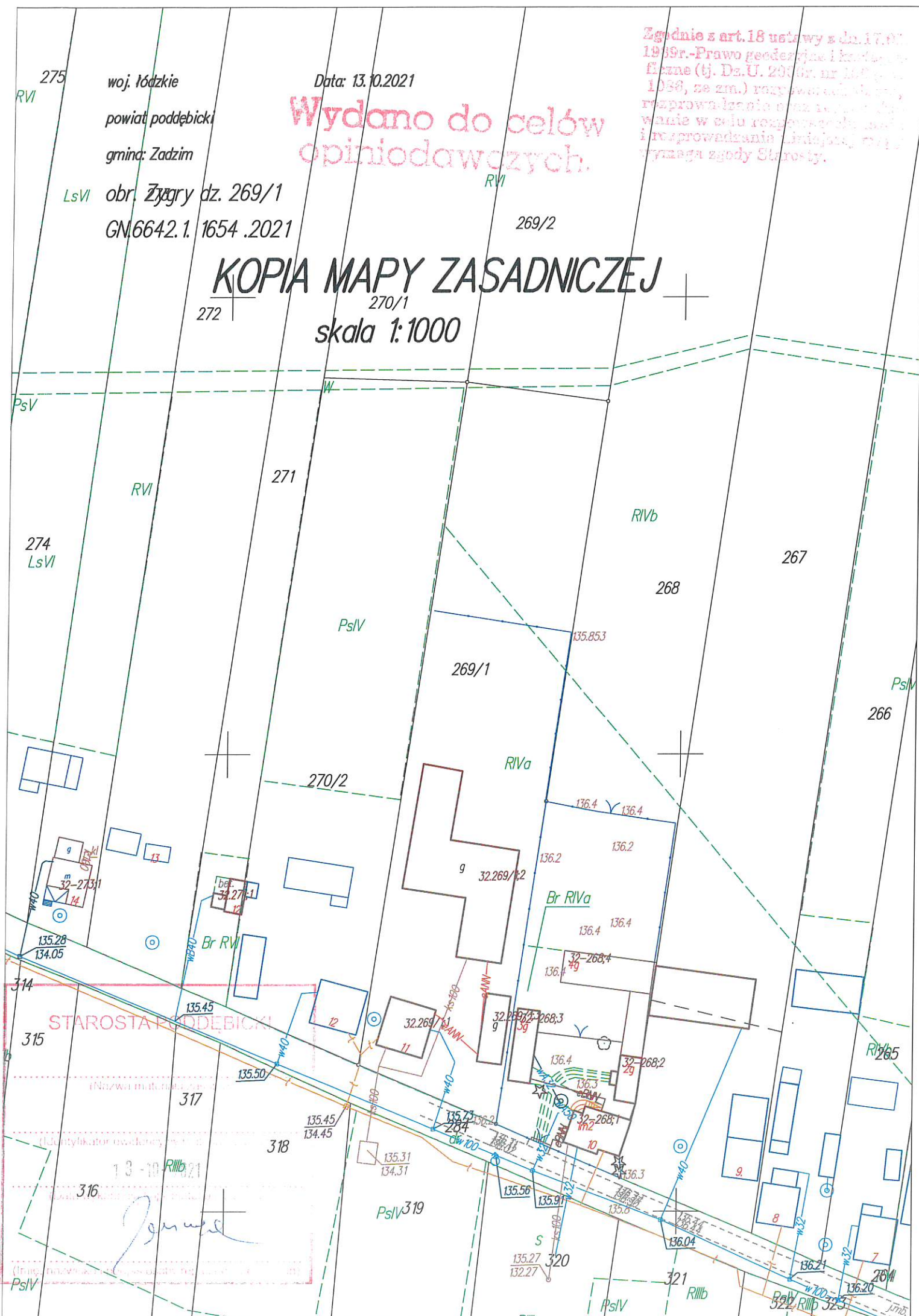
gmina: Zadzim

LsVI obr. Zygry dz. 269/1

GN.6642.1. 1654 .2021

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

skala 1:1000

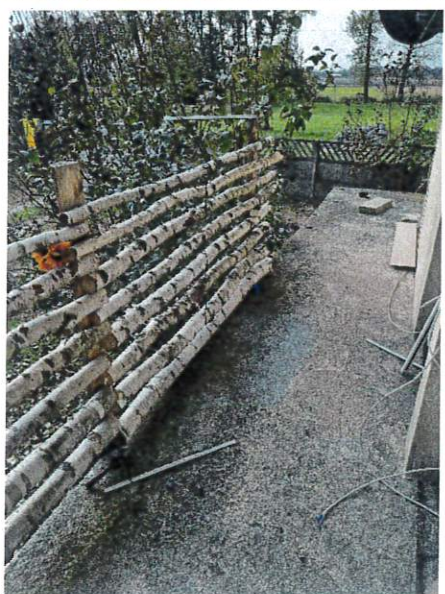


**ZAŁĄCZNIK NR 4    Dokumentacja fotograficzna nieruchomości.**



Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny

Budynek mieszkalny – widok z zewnątrz





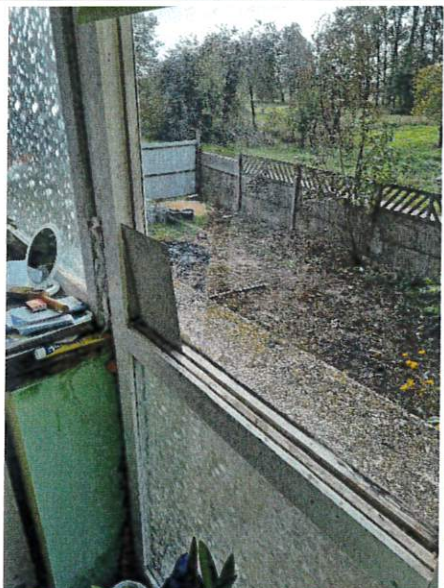


Wnętrze budynku mieszkalnego

Parter







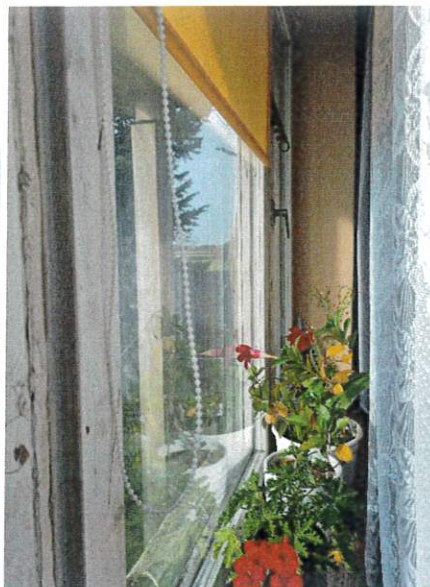
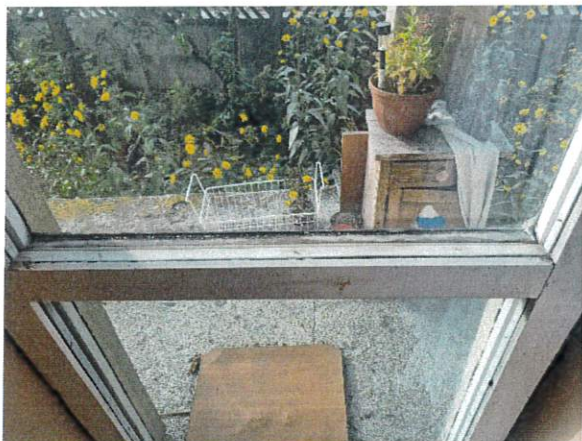








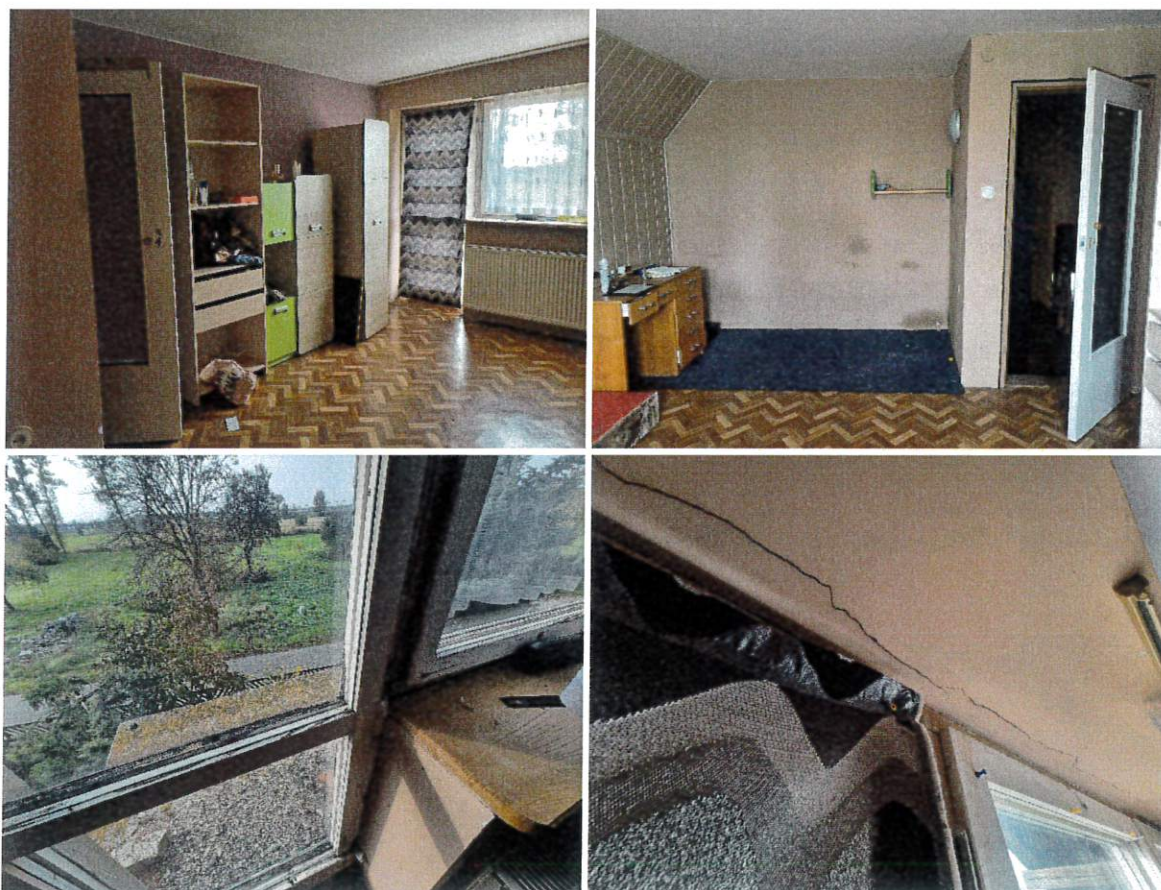








Poddasze















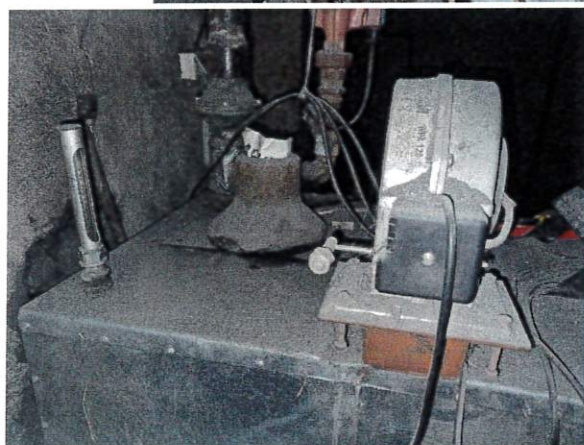
Piwnica









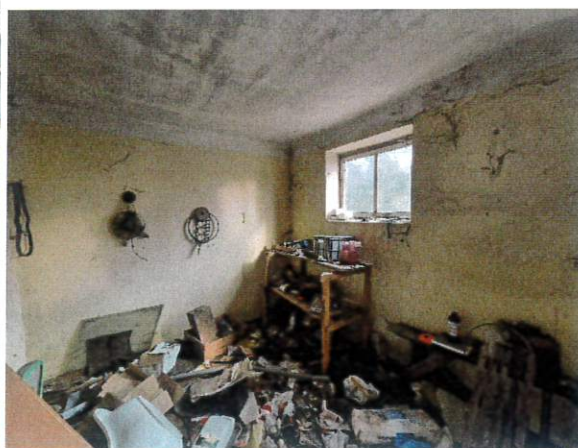
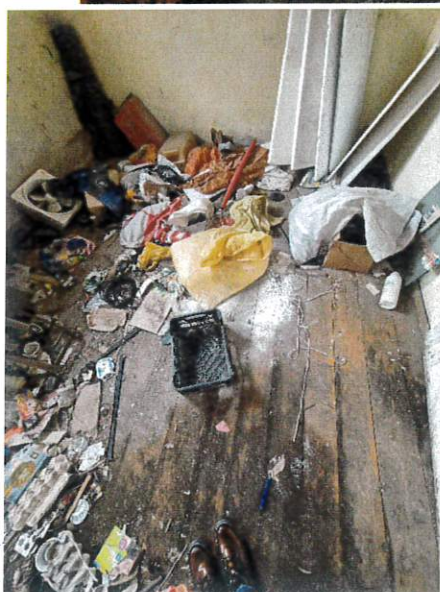




Budynek gospodarczy









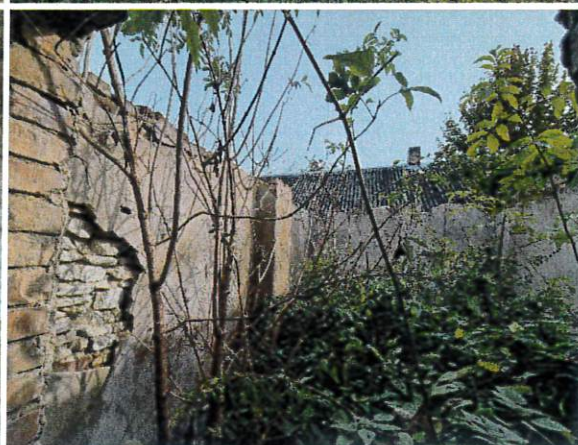
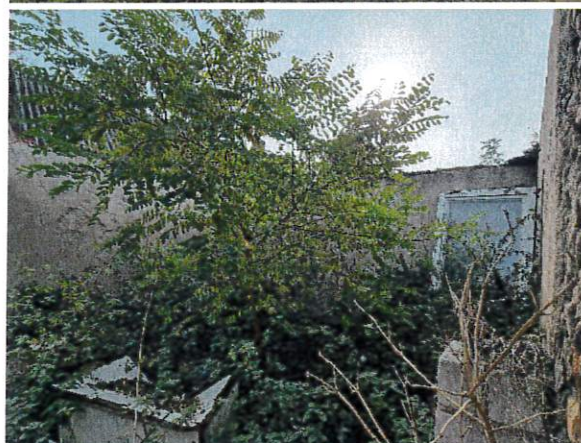








Pozostałości budynku gospodarczego

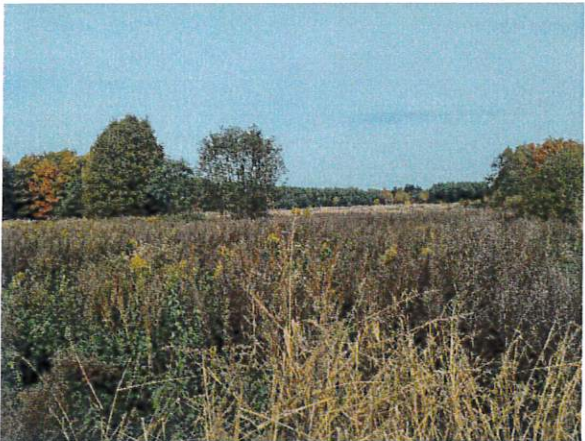




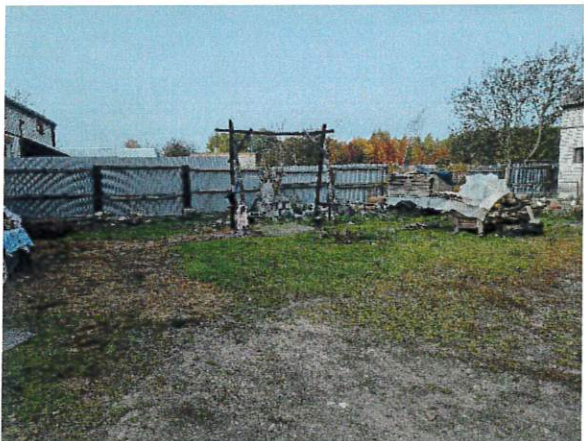
Zagospodarowanie terenu





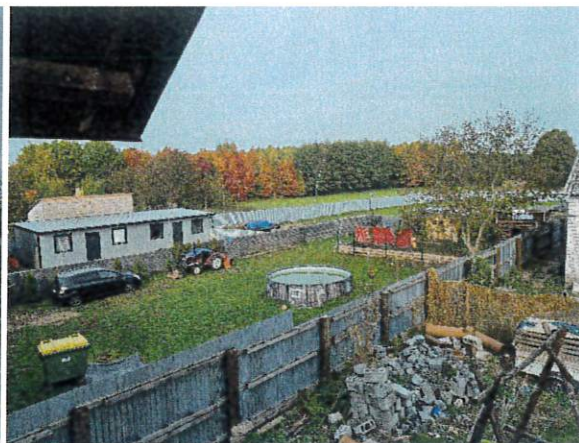








Sąsiedztwo









**ZAŁĄCZNIK NR 5** Kopia polisy – ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**EWA NIEWIADOMSKA Kancelaria  
Rzecznawcy Majątkowego**

**90-212 Łódź, Sterlinga 27/29 / 200e**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0010957**

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

**na okres: 07/06/2021 - 06/06/2022**

**na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR**

**słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 186.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

