



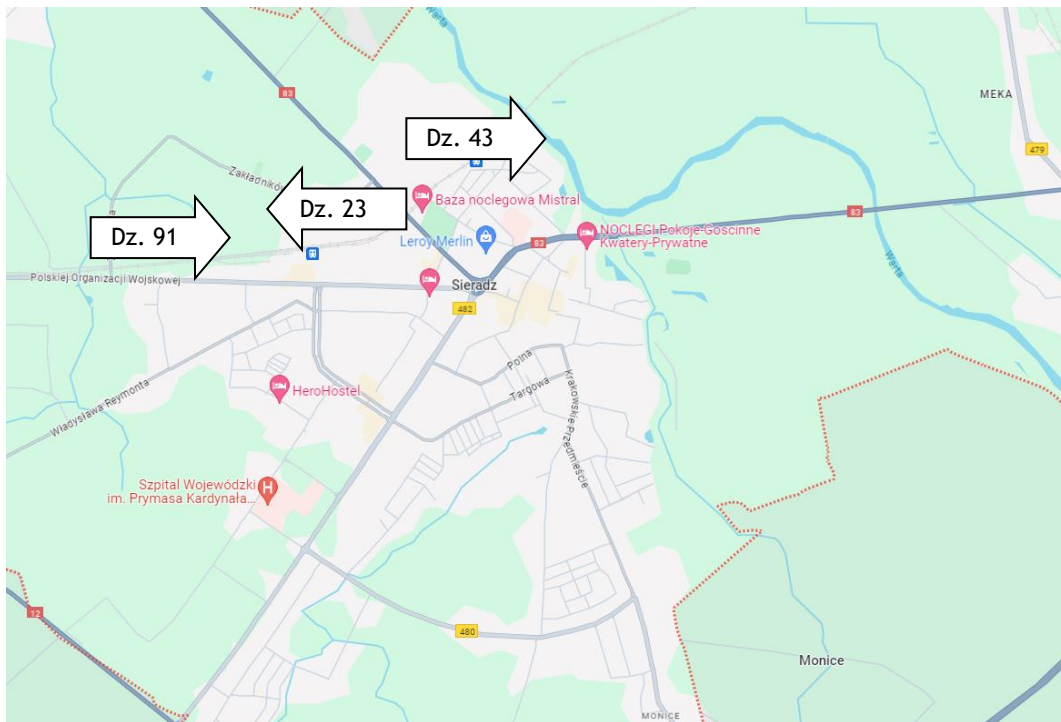
OPERAT SZACUNKOWY

PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK GRUNTU położonych w Sieradzu, pow. sieradzki, woj. łódzkie

Działka nr 23 o powierzchni 0,2872 ha - obręb 0001, ul. Zakładników 65

Działka nr 91 o powierzchni 0,0740 ha - obręb 0001, ul. P.O.W. 148

Działka nr 43 o powierzchni 0,0978 ha - obręb 0002, ul. Nad Wartą



Wykonawczynie operatu:
Magdalena Wójcicka
rzeczoznawca majątkowy
Nr upr. 6975



17 stycznia 2024 r.

SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.	4
2. Określenie celu wyceny.	4
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawa materialno-prawna.....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
3.4. Materiały pomocnicze.	5
4. Daty istotne dla operatu.	5
5. Uwarunkowania planistyczne.	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości.	5
6.1. Stan prawny.	5
6.2. Opis przedmiotu wyceny z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.	6
6.2.1. Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.	6
6.2.2. Opis przedmiotu wyceny.	7
7. Analiza rynku nieruchomości.....	11
8. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny.....	11
8.1. Przyjęta wartość oraz podejście, metoda i technika.	11
8.2. Podejście porównawcze.	12
8.3. Metoda porównywania parami:.....	12
9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	13
9.1. Określenie wartości działek	13
9.2. Wyliczenie wartości działki nr 23	14
9.3. Wyliczenie wartości działki nr 91	15
9.4. Wyliczenie wartości działki nr 43	16
10. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży - WSW	17
11. Wynik końcowy wraz z wnioskami i ich uzasadnieniem.....	18
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe.	18
13. Załączniki.	19

SKRÓT Z OPERATU

Położenie nieruchomości	Województwo:	łódzkie		
	Powiat:	sieradzki		
	Jednostka ewidencyjna	Sieradz - miasto		
Dane z ewidencji gruntów i budynków	Obręb:	0002	0001	0001
	Nr działek:	43	23	91
	Powierzchnia:	978 m ²	2872 m ²	740 m ²
Skrócony opis nieruchomości	Trzy niezabudowane działki gruntu, położone w trzech różnych lokalizacjach na terenie Sieradza.			
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej działek na potrzeby postępowania upadłościowego			
Daty istotne dla wyceny	Data, z której przyjęto stan nieruchomości - 05.01.2024 r. Data wizji terenowej - 05.01.2024 r. Data, z której przyjęto poziom cen - 17.01.2024 r. Data sporządzenia operatu - 17.01.2024 r.			
Oszacowane wartości	Działka	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży	
	Nr 23 ul. Zakładników 65	95 000 zł	71 000 zł	
	Nr 91 ul. POW 148	24 000 zł	18 000 zł	
	Nr 43 ul. Nad Wartą	20 000 zł	15 000 zł	
Wykonawca operatu	<p>Rzecznawca Majątkowy Magdalena Wójcicka Nr uprawnień 6975</p> 			

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny są trzy niezabudowane działki gruntu:

- **działka nr 23**, o powierzchni 0,2872 ha, położona w Sieradzu, przy ul. Zakładników 65, w jednostce ewidencyjnej Sieradz - miasto, (powiat sieradzki, woj. łódzkie), obręb 0001;
- **działka nr 91**, o powierzchni 0,0740 ha, położona w Sieradzu, przy ul. P.O.W. 148, w jednostce ewidencyjnej Sieradz - miasto, (powiat sieradzki, woj. łódzkie), obręb 0001;
- **działka nr 43**, o powierzchni 0,0978 ha, położona w Sieradzu, przy ul. Nad Wartą, w jednostce ewidencyjnej Sieradz - miasto, (powiat sieradzki, woj. łódzkie), obręb 0002.

Dla działek nie została założona księga wieczysta.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny objęto prawo własności wyżej opisanych działek w aktualnym stanie użytkowym.

2. Określenie celu wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotowej działek na potrzeby postępowania upadłościowego prowadzonego pod sygn. akt. XIV GU 1023/21.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 03.01.2023 r. wykonania wyceny nieruchomości w sprawie o sygn. akt XIV GU 1023/21, wystawione przez Joannę Gałązka - syndyka masy upadłości Małgorzaty Piątek nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Wykonawczyni: Magdalena Wójcicka Rzecznawca Majątkowy, nr upr. 6975

3.2. Podstawa materialno-prawna.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 344 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 1520 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 1610 z późniejszymi zmianami)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 5 września 2023 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 1832 z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna z dnia 05.01.2024 r.
- dane z ewidencji gruntów uzyskane w Starostwie Powiatowym w Sieradz Wydziale Geodezji i Kartografii
- dane z SUIKZP miasta Sieradz
- informacje zawarte na stronach internetowych: <http://sieradz.e-mapa.net/>, <https://www.google.pl>, <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl>
- informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku

3.4. Materiały pomocnicze.

J. Dydenko Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe. Wyd. Wolters Kluwer Polska 2012.

R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne. Educaterra, Olsztyn 2016

J. Dydenko, Szacowanie nieruchomości, Wolters Kluwer, 2020

4. Daty istotne dla operatu.

Data, z której przyjęto stan nieruchomości	5 stycznia 2024 r.
Data wizji terenowej	5 stycznia 2024 r.
Data, z której przyjęto poziom cen	17 stycznia 2024 r.
Data sporządzenia operatu	17 stycznia 2024 r.

5. Uwarunkowania planistyczne.

Zgodnie ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego opracowanego dla miasta Sieradza zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej nr VI/41/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. wyceniane działki położone są na obszarach:

- dz. nr 23, 91: tereny u żytkowane rolniczo lub niezagospodarowane.
- dz. nr 43: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości.

6.1. Stan prawny.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie danych z ewidencji gruntów oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Dnia 16.06.2023 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu I Wydział Cywilny wydał postanowienie w sprawie INs 1084/22 o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Jadwidze Rutkowskiej.

Dane z rejestru gruntów:

jednostka ewidencyjna: **Sieradz Miasto**
 obręb: **0001 (101401_1.0001)**
 współwłaściciele: **6/64 Małgorzata Piątek, pozostałe udziały współwłasność osób fizycznych**

Nr dz.	Polozenie dzialki	Oznaczenie uzytku	Symbol klasouzytku	Powierzchnia		Nr KW
				uzytku [ha]	dzialki [ha]	
23	Ul. Zakładników 65	Grunty orne	R IIIb	0.1979	0.2872	AN 199/97 PS NS 469/96
		Grunty orne	RIVb	0.0189		
		Grunty orne	RV	0.0488		
		Grunty orne	RVI	0.0216		
91	Ul. P.O.W. 148	Grunty orne	RV	0.0704	0.0740	AN 199/97 PS NS 469/96
		Rowy	W	0.0036		

jednostka ewidencyjna: **Sieradz Miasto**
 obręb: **0002 (101401_1.0002)**
 współwłaściciele: **6/64 Małgorzata Piątek, pozostałe udziały współwłasność osób fizycznych**

Nr dz.	Polozenie dzialki	Oznaczenie uzytku	Symbol klasouzytku	Powierzchnia		Nr KW
				uzytku [ha]	dzialki [ha]	
43	Ul. Nad Wartą	Nieuzytki	N	0.0848	0.0978	AWZ 2131/73 PS NS 469/96
		Grunty orne	RVI	0.0130		

6.2. Opis przedmiotu wyceny z uwzględnieniem stanu technicznego i użytkowego.

6.2.1. Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo.

Wyceniane działki położone są w Sieradzu.

SIERADZ

Sieradz to 44 - tysięczne miasto leżące u brzegu rzeki Warty, pełniące rolę ważnego ośrodka administracyjno-gospodarczego w zachodniej części województwa łódzkiego. Przez miasto przebiegają: droga krajowa nr 14 relacji Łódź-Wrocław, droga krajowa nr 12 w kierunku na Kalisz i Poznań, droga krajowa nr 83 w kierunku na Turek oraz linia kolejowa wschód-zachód (Warszawa - Łódź - Sieradz - Ostrów Wlkp. - Poznań - Wrocław) o znaczeniu krajowym. W odległości 60 km od miasta znajduje się Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega zaś droga ekspresowa S8. Powierzchnia Sieradza wynosi 51,22 km², co stanowi 3,5% powierzchni powiatu sieradzkiego.



Źródło: <http://www.umsieradz.pl>

6.2.2. Opis przedmiotu wyceny.

Przedmiot wyceny stanowią trzy niezabudowane działki gruntu, położone w różnych lokalizacjach.



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Działka nr 23 położona przy ul. Zakładników 65. Działka o powierzchni 2872 m², o kształcie zbliżonym do bardzo wydłużonego prostokąta, o szerokości ok. 8 - 9 m. Działka niezagospodarowana, zadrzewiona i zakrzewiona. Użytek działki stanowią grunty orne o przewadze IIIb klasy bonitacyjnej. Działka posiada dostęp do pełnego uzbrojenia biegnącego w ulicy.

Dojazd do działki nr 23 odbywa się ulicą Zakładników, drogą o nawierzchni asfaltowej, działka położona jest bezpośrednio przy ulicy, w otoczeniu zabudowy komercyjnej, terenów niezabudowanych.



Fot. ul. Zakładników, otoczenie dz. nr 23



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>



Fot. widok na teren dz. nr 23

Działka nr 91 położona przy ul. POW 148. Działka o powierzchni 740 m², o kształcie prostokąta. Działka niezagospodarowana, zadrzewiona i zakrzewiona. Użytek działki stanowią grunty orne i rowy.

Dojazd do działki odbywa się boczną nitką ulicy P.O.W., drogą o nawierzchni gruntowej. Działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, położona jest w oddaleniu od drogi, nie ma zapewnionego dojazdu. Działka położona w otoczeniu terenów niezabudowanych, torów kolejowych, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, na tyłach działki zabudowa komercyjna.



Fot. droga dojazdowa, otoczenie dz. nr 91



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>



Fot. widok na teren dz. nr 91

Działka nr 43 ma przypisany adres Nad Wartą, do działki dojeżdża się ulicą Mostową, drogą o nawierzchni gruntowej. Działka nie graniczy z ulicą, położona jest za wałem przeciwpowodziowym, od strony rzeki Warty. W otoczeniu zabudowa jednorodzinna, tereny niezabudowane wzdłuż Warty.

Działka o powierzchni 978 m², o kształcie nieregularnym. Działka niezagospodarowana, użytek działki stanowią grunty orne i nieużytki.



Fot. droga dojazdowa, otoczenie dz. 43



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>



Fot: widok na teren usytuowania działki

7. Analiza rynku nieruchomości

Analizie poddany został rynek niezabudowanych działek na terenie Sieradza i miejscowości podmiejskich Sieradza, okres badania cen 2 lata wstecz od daty wyceny. Podstawą do analizy rynku były dane dotyczące cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku oraz informacje uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Lokalny rynek transakcji obejmujący obrót prawem własności nieruchomości niezabudowanych jest zadowalająco rozwinięty jeżeli chodzi o typowe działki budowlane, słabo rozwinięty w zakresie działek nietypowych ze względu na kształt, położenie czy dojazd. Prywatni inwestorzy poszukują przede wszystkim działek budowlanych. Działki bez charakteru budowlanego kupowane są na powiększenie nieruchomości albo inne cele, nie zawsze budowlane.

Wpływ na ceny działek ma przede wszystkim lokalizacja, rodzaj drogi dojazdowej, powierzchnia, otoczenie, kształt, możliwości zagospodarowania.

Zbiór transakcji wyłonionych z większego zbioru poddanego analizie, to nieruchomości różniące się tylko kilkoma z w/w atrybutów cenotwórczych, gdzie ceny kształtowały się w przedziale od 16,26 zł do 56,04 zł za 1 m² gruntu:

Jednostka ewid.	Data transakcji	Cena	Pole powierzchni gruntowej	Cna jednostkowa	Obręb
Sieradz - miasto	12.07.2023	60 000,00 zł	1606	37,36 zł	34 OBREB
Sieradz - miasto	04.09.2023	80 000,00 zł	1512	34,13 zł	19 OBREB
Sieradz - miasto	15.11.2023	45 000,00 zł	803	56,04 zł	34 OBREB
Sieradz - miasto	22.11.2023	140 000,00 zł	3259	42,96 zł	12 OBREB
Sieradz - miasto	14.12.2023	30 000,00 zł	537	55,87 zł	21 OBREB
Sieradz - gmina	15.10.2023	13 349,59 zł	821	16,26 zł	18 KLOCKO
Sieradz - gmina	15.10.2023	8520,33 zł	524	16,26 zł	18 KLOCKO

Źródło: opracowanie własne na podstawie monitoringu lokalnego rynku nieruchomości

8. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny.

8.1. Przyjęta wartość oraz podejście, metoda i technika.

W operacie szacunkowym została określona wartość rynkowa nieruchomości.

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 (definicja zgodna z art. 151 Ust.1. Ustawy o gospodarce

nieruchomościami z dn. 21.08.1997 - tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami)

Wyboru określonego podejścia i metody dokonuje się w uzależnieniu od wielu czynników, szczególnie od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Z uwagi na przedmiot wyceny i jej cel oraz okoliczności wynikające ze zlecenia zastosowano:

Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

8.3. Metoda porównywania parami polega na:

- 1) określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) podaniu charakterystyki wycenianej nier. z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

- 4) wyborze do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) utworzeniu par porównawczych, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) wyliczeniu poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruch. wycenianą, a nieruch. wybranymi.
- 7) określeniu wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) ostatecznym określeniu wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

9. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

9.1. Określenie wartości działek

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych - założenia do wyceny

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
Lokalizacja	2	położenie w centralnej/pośredniej strefie miasta
	1	położenie w strefie peryferyjnej miasta
Przeznaczenie	3	zabudowa mieszkaniowa/ usługowa - wydane warunki zabudowy
	2	zabudowa mieszkaniowa/ usługowa - studium
	1	tereny rolne - studium
Dojazd	2	drogą asfaltową
	1	drogą gruntową
Powierzchnia gruntu	3	powierzchnia poniżej 1000 m ²
	2	powierzchnia pomiędzy 1000 - 2000 m ²
	1	powierzchnia powyżej 2000 m ²
Możliwości zagospodarowania	2	działki bez utrudnień w zagospodarowaniu
	1	działki o cechach utrudniających zagospodarowanie (kształt, brak dostępu do drogi publicznej, położenie w trudnym terenie)

TABELA 1: Zestawienie podstawowych danych o transakcjach sprzedaży

Podstawowe dane nieruch. porównawczych	Oznaczenie nieruchomości		Data transakcji sprzedaży	Pow. nieruch. gruntowej [ha]	Pow. użytkowa budynku [m ²]	Cena jednostkowa nieruchomości
	Miejscowość	Gmina				
Nieruch. porównawcza 1	Sieradz	Wojstawska	2023.07.12	1606,00	60 000,00 zł	37,36 zł
Nieruch. porównawcza 2	Sieradz	Zagłoby	2023.11.22	3259,00	140 000,00 zł	42,96 zł
Nieruch. porównawcza 3	Sieradz	Droga Dąbrowska	2023.09.04	1512,00	80 000,00 zł	52,91 zł

Wartość (cena) maksymalna	56,04 zł
Wartość (cena) minimalna	16,26 zł
Delta (rozstęp) wartości (cen)	39,78 zł

TABELA 2: Wyznaczenie wag cech oraz poziomu jednostkowych korekt cen transakcyjnych

Ceny porównawcze	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	zagospodarowani
Waga cechy	30%	25%	20%	10%	15%
Wartość maksymalna	2	3	2	3	2
Wartość minimalna	1	1	1	1	1
Delta (rozstęp) wartości	1	2	1	2	1
Jednostkowa korekta ce	11,93 zł	4,97 zł	7,96 zł	1,99 zł	5,97 zł

9.2. Wyliczenie wartości działki nr 23

TABELA 3: Zestawienie wartości cech porównawczych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

Ceny porównawcze	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Dz. nr 23	2	1	2	1	1
Nieruch. porównawcza 1	1	1	1	2	2
Nieruch. porównawcza 2	2	3	3	1	2
Nieruch. porównawcza 3	2	3	3	2	2

TABELA 4: Oszacowanie poziomu korekt wyjściowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Nieruch. porównawcza 1	11,93 zł	0,00 zł	4,97 zł	-1,99 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 2	0,00 zł	-9,95 zł	-4,97 zł	0,00 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 3	0,00 zł	-9,95 zł	-4,97 zł	-1,99 zł	-5,97 zł

TABELA 5: Wyznaczenie szacunkowej wartości rynkowej nieruchomości jako średniej ważonej

	Cena wyjściowa	Suma korekt ceny wyjściowej	Skorygowana cena wyjściowa	Wartość wsp. korekcyjnego	Waga danej transakcji	Ważona cena wyjściowa
Nieruch. porównawcza 1	37,36 zł	8,95 zł	46,31 zł	1,00	35,00%	16,21 zł
Nieruch. porównawcza 2	42,96 zł	-20,88 zł	22,08 zł	1,00	35,00%	7,73 zł
Nieruch. porównawcza 3	52,91 zł	-22,87 zł	30,04 zł	1,00	30,00%	9,01 zł
Razem					100,00%	32,95 zł

Wartość rynkowa działki gruntu nr 23:

$$WR = 2872 \text{ m}^2 \times 32,95 \text{ zł/m}^2 = 94 632,40 \text{ zł przyjęto: } \mathbf{95 000 \text{ zł}}$$

9.3. Wyliczenie wartości działki nr 91

TABELA 3: Zestawienie wartości cech porównawczych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

Ceny porównawcze	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Dz. nr 91	2	1	1	3	1
Nieruch. porównawcza 1	1	1	1	2	2
Nieruch. porównawcza 2	2	3	3	1	2
Nieruch. porównawcza 3	2	3	3	2	2

TABELA 4: Oszacowanie poziomu korekt wyjściowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Nieruch. porównawcza 1	11,93 zł	0,00 zł	0,00 zł	1,99 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 2	0,00 zł	-9,95 zł	-9,95 zł	3,98 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 3	0,00 zł	-9,95 zł	-9,95 zł	1,99 zł	-5,97 zł

TABELA 5: Wyznaczenie szacunkowej wartości rynkowej nieruchomości jako średniej ważonej

	Cena wyjściowa	Suma korekt ceny wyjściowej	Skorygowana cena wyjściowa	Wartość wsp. korekcyjnego	Waga danej transakcji	Ważona cena wyjściowa
Nieruch. porównawcza 1	37,36 zł	7,96 zł	45,32 zł	1,00	35,00%	15,86 zł
Nieruch. porównawcza 2	42,96 zł	-21,88 zł	21,08 zł	1,00	35,00%	7,38 zł
Nieruch. porównawcza 3	52,91 zł	-23,87 zł	29,04 zł	1,00	30,00%	8,71 zł
Razem					100,00%	31,95 zł

Wartość rynkowa działki gruntu nr 91:

$$WR = 740 \text{ m}^2 \times 31,95 \text{ zł/m}^2 = 23\ 643 \text{ zł}$$

przyjęto: **24 000 zł**

9.4. Wyliczenie wartości działki nr 43

TABELA 3: Zestawienie wartości cech porównawczych nieruchomości wycenianej i nieruchomości podobnych

Ceny porównawcze	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Dz. nr 43	1	1	1	3	1
Nieruch. porównawcza 1	1	1	1	2	2
Nieruch. porównawcza 2	2	3	3	1	2
Nieruch. porównawcza 3	2	3	3	2	2

TABELA 4: Oszacowanie poziomu korekt wyjściowych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych

	Lokalizacja	Przeznaczenie	Dojazd	Powierzchnia gruntu	Możliwości zagospodarowania
Nieruch. porównawcza 1	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1,99 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 2	-11,93 zł	-9,95 zł	-9,95 zł	3,98 zł	-5,97 zł
Nieruch. porównawcza 3	-11,93 zł	-9,95 zł	-9,95 zł	1,99 zł	-5,97 zł

TABELA 5: Wyznaczenie szacunkowej wartości rynkowej nieruchomości jako średniej ważonej

	Cena wyjściowa	Suma korekt ceny wyjściowej	Skorygowana cena wyjściowa	Wartość wsp. korekcyjnego	Waga danej transakcji	Ważona cena wyjściowa
Nieruch. porównawcza 1	37,36 zł	-3,98 zł	33,38 zł	1,00	35,00%	11,68 zł
Nieruch. porównawcza 2	42,96 zł	-33,81 zł	9,15 zł	1,00	35,00%	3,20 zł
Nieruch. porównawcza 3	52,91 zł	-35,80 zł	17,11 zł	1,00	30,00%	5,13 zł
Razem					100,00%	20,02 zł

Wartość rynkowa działki gruntu nr 43:

$$WR = 978 \text{ m}^2 \times 20,02 \text{ zł/m}^2 = 19 579,56 \text{ zł}$$

przyjęto: **20 000 zł**

10. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży - WSW

Wartość dla wymuszonej sprzedaży definiuje się jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku lokalnego określono okoliczności mające wpływ na wysokość ceny nabycia, tj.: koniunktura na rynku nieruchomości uzależniona od czynników makroekonomicznych, aktywność lokalnego rynku nieruchomości, której wyznacznikiem jest ilość transakcji zawieranych, atrakcyjność lokalizacji, rodzaj nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwzględniając rodzaj nieruchomości, stan prawny oraz lokalne uwarunkowania ekonomiczne określono wartość przedmiotu wyceny dla wymuszonej sprzedaży z zastosowaniem współczynnika 0,75.

Działka	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
Nr 23 - ul. Zakładników 65	95 000 zł	71 000 zł
Nr 91 - ul. POW 148	24 000 zł	18 000 zł
Nr 43 - ul. Nad Wartą	20 000 zł	15 000 zł

11. Wynik końcowy wraz z wnioskami i ich uzasadnieniem.

Operat sporządzono w celu określenia wartości rynkowej niezabudowanych działek gruntu:

Działka	Wartość rynkowa	Udział Małgorzaty Piątek (6/64)	Wartość dla wymuszonej sprzedaży	Udział Małgorzaty Piątek (6/64)
Nr 23 ul. Zakładników 65	95 000 zł	8 906 zł	71 000 zł	6 656 zł
Nr 91 ul. POW 148	24 000 zł	2 250 zł	18 000 zł	1 687 zł
Nr 43 ul. Nad Wartą	20 000 zł	1 875 zł	15 000 zł	1 406 zł



Wartość rynkowa przedmiotu wyceny została określona na podstawie analizy rynku lokalnego, danych zawartych w aktach notarialnych (dostępnych do dnia wyceny), danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, a także w oparciu o cechy wycenianej nieruchomości i przyjęte założenia.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, oszacowane wartości można uznać za adekwatne w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości. Oszacowane wartości mieszczą się w przedziale cenowym określonym dla lokalnego rynku nieruchomości.

Określone wartości są wartościami rynkowymi przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe.

- Operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

13. Załączniki.

- wypisy z rejestru gruntów
- polisa ubezpieczeniowa OC rzeczoznawcy majątkowego

STAROSTA SIERADZKIPlac Wojewódzki 3
98-200 Sieradz

Województwo : łódzkie

Powiat : sieradzki

Jednostka ewidencyjna : 101401_1 Sieradz - miasto

Obr b : 0001 (101401_1.0001)

(nazwa organu wydaj cego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GKI.6621.1. 56.2024

z dnia: 17.01.2024

Jednostka rejestrowa : G.76

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własno ci / władania	Udział
1	MAŁGORZATA PI TEK Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
2	KAMILA KINGA RUTKOWSKA Rodzice:ANDRZEJ,EWA JAROSŁAWA IWASZKIEWICZA 5/2; 98-220 ZDU SKA WOLA;	Własno	3/64
3	BENEDYKT RUTKOWSKI Rodzice:JÓZEF,STANISŁAWA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	40/64
4	GRZEGORZ JÓZEF RUTKOWSKI Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 8; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
5	JACEK WIESŁAW RUTKOWSKI Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
6	SEBASTIAN BENEDYKT RUTKOWSKI Rodzice:ANDRZEJ,EWA JAROSŁAWA IWASZKIEWICZA 5/2; 98-220 ZDU SKA WOLA;	Własno	3/64

Numer działki	Poło enie działki	Opis u ytku	Oznaczenie u ytków i konturów klasyfikac.	Pow. u ytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własno ci
23	UL.ZAKŁADNIKÓW 65	grunty orne	RIIIb	0,1979	0,2872	AWZ 2131/73
		grunty orne	RIVb	0,0189		PS I NS 1084/22
		grunty orne	RV	0,0488		PS.NS 469/96
		grunty orne	RVI	0,0216		
Id działki: 101401_1.0001.23						
91	UL.P.O.W. 148	grunty orne	RV	0,0704	0,0740	AWZ 2131/73
		Rowy	W	0,0036		PS I NS 1084/22 PS.NS 469/96
Id działki: 101401_1.0001.91						

Razem powierzchnia działek :

0,3612 ha

Słownie : trzy tysi ce sze set dwana cie m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 17.01.2024

Sporz dził : Sławomir Z. Puławski

**Z up. STAROSTY
ZAST PCA NACZELNIKA
Wydziału Geodezji i Kartografii
Sławomir Ryszard Puławski**

17.01.2024

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ

STAROSTA SIERADZKIPlac Wojewódzki 3
98-200 Sieradz

Województwo : łódzkie

Powiat : sieradzki

Jednostka ewidencyjna : 101401_1 Sieradz - miasto

Obr b : 0002 (101401_1.0002)

(nazwa organu wydaj cego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

GKI.6621.1. 56.2024

z dnia: 17.01.2024

Jednostka rejestrowa : G.56

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własno ci / władania	Udział
1	MAŁGORZATA PI TEK Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
2	KAMILA KINGA RUTKOWSKA Rodzice:ANDRZEJ,EWA JAROSŁAWA IWASZKIEWICZA 5/2; 98-220 ZDU SKA WOLA;	Własno	3/64
3	BENEDYKT RUTKOWSKI Rodzice:JÓZEF,STANISŁAWA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	40/64
4	GRZEGORZ JÓZEF RUTKOWSKI Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 8; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
5	JACEK WIESŁAW RUTKOWSKI Rodzice:BENEDYKT,JADWIGA MOSTOWA 1A; 98-200 SIERADZ;	Własno	6/64
6	SEBASTIAN BENEDYKT RUTKOWSKI Rodzice:ANDRZEJ,EWA JAROSŁAWA IWASZKIEWICZA 5/2; 98-220 ZDU SKA WOLA;	Własno	3/64

Numer działki	Poło enie działki	Opis u ytku	Oznaczenie u ytków i konturów klasyfikac.	Pow. u ytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własno ci
43	NAD WART	nieu ytki	N	0,0848	0,0978	AWZ 2131/73
		grunty orne	RVI	0,0130		PS.NS 469/96

Id działki: 101401_1.0002.43

Razem powierzchnia działek :

0,0978 ha

Słownie : dziewi set siedemdziesi t osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzie : 17.01.2024

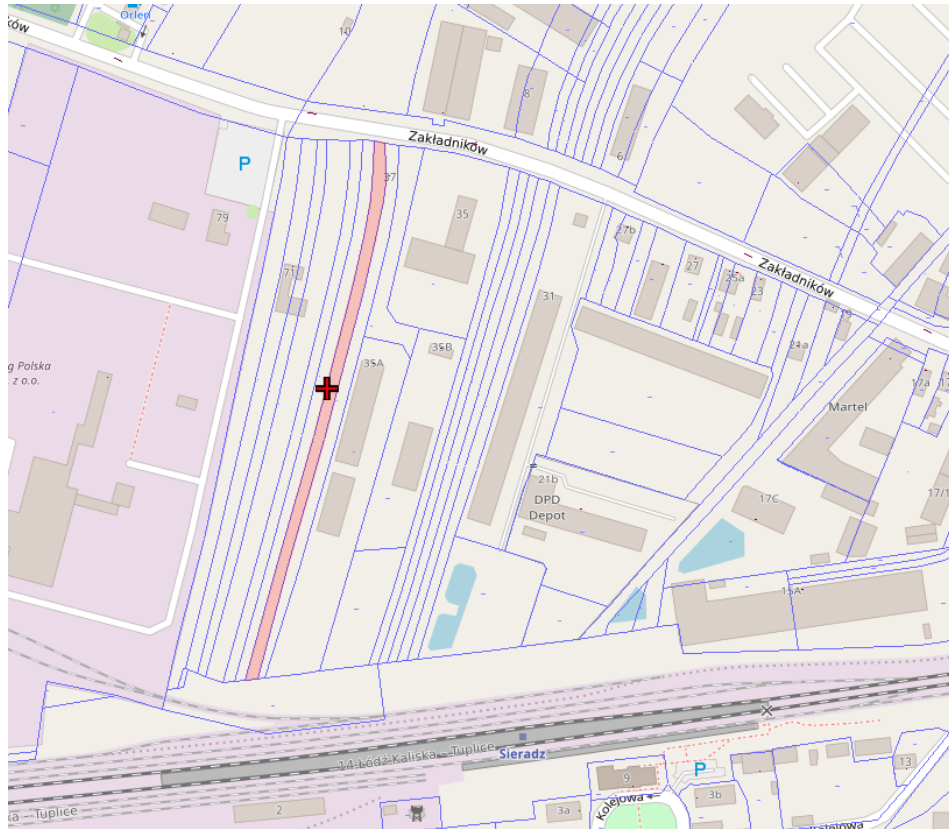
Sporz dził : Sławomir Z. Puławski

**Z up. STAROSTY
ZAST PCA NACZELNIKA
Wydziału Geodezji i Kartografii
Sławomir Ryszard Puławski****Sławomir
Ryszard
Puławski**Elektronicznie podpisany
przez Sławomir Ryszard
Puławski
Data: 2024.01.17 13:26:11
+01'00'

17.01.2024

(imi i nazwisko osoby reprezentuj cej organ

DZIAŁKA NR 23, OBRĘB 0001



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>

DZIAŁKA NR 91, OBRĘB 0001



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>

DZIAŁKA NR 43, OBRĘB 0001



Źródło: <http://sieradz.geoportal2.pl/>



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Magdalena Wójcicka

98-235 Błazki, Pułaskiego 16

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015277

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: 15/11/2023 - 14/11/2024
na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR
słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 1 048.00 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