

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI PODSTOŁA POD
NUMEREM PORZĄDKOWYM 27, GMINA DRUŻBICE, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 84 O POWIERZCHNI 2,7103
HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1B/00071031/6**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygn. akt. V Gup 7/22



Data opracowania: 09 listopada 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI PODSTOŁA POD
NUMEREM PORZĄDKOWYM 27, GMINA DRUŻBICE, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 84 O POWIERZCHNI 2,7103
HA, KSIĘGA WIECZYSTA PT1B/00071031/6

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27 (gmina Drużbice) na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale [REDAKTOWANE] którzy nabyli to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 2602/2013, z dnia 2013-08-21.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Bełchatowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PT1B/00071031/6.

Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 84 położonej w Podstole pod numerem porządkowym 27 (gm. Drużbice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należących do Roberta Drożdża.

Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 84 położonej w Podstole pod numerem porządkowym 27 (gm. Drużbice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłości.

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, bez uwzględnienia ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

110 000,00 zł

słownie: sto dziesięć tysięcy złotych

1. Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	09 listopada 2022 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	07 listopada 2022 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	15 października 2022 roku
Data oględzin	15 października 2022 roku

6. **Autor operatu:** rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 5726, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
6.1 Wybór metodologii wyceny	18
6.2 Sposób wyceny	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
8.1 Określenie trendu czasowego	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą ...	24
8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części nieruchomości w podejściu porównawczym bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą	28
8.4 Określenie wartości ograniczonego prawa służebności osobistej	29
8.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części nieruchomości w podejściu porównawczym z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą	31
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	31
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna udostępnionej części budynku mieszkalnego.
2. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 20 października 2022 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym;
- b. położenie nieruchomości: dz. ewid. 84, miejscowość Podstoła pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, powiat bełchatowski, województwo łódzkie;
- c. powierzchnia gruntu: 2,7103 ha;
- d. numer księgi wieczystej: PT1B/00071031/6.

Zakres wyceny

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 84 położonej w Podstole pod numerem porządkowym 27 (gm. Drużbice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych należący do Roberta Drożdża.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w prawie własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 84 położonej w Podstole pod numerem porządkowym 27 (gm. Drużbice) oraz w prawie własności zabudowań na niej posadowionych.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez pana Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie Huberta Sidowskiego, syndyka masy upadłościowej, mającego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi. Sygnatura akt: V GUp 7/22.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1728) – UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone przez PFSRM – stan obowiązujący na datę sporządzenia operatu szacunkowego – jako zasady dobrej praktyki, zalecane do stosowania.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 15 października 2022 roku.
2. Uchwała nr XXII/137/01 z dnia 28 czerwca 2001 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 20 października 2022 roku.
4. Dane z portali: <https://druzbice.e-mapa.net/>; <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>.
5. Badanie KW o numerze PT1B/00071031/6 z dnia 21 października 2022 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Bełchatowie).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>09 listopada 2022 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 listopada 2022 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>15 października 2022 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>15 października 2022 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1B/00071031/6**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 84

Identyfikator działki: 100103_2.0036.84

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 36, Podstola

Położenie: województwo łódzkie, powiat bełchatowski, gmina Drużbice, miejscowość Podstola

Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): PT1B/00016949/1; 2,7103 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,7103 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w [REDAKTOWANO] i w udziale ½ Robertowi Stanisławowi Drożdżowi, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy darowizny, nr rep 2602/2013, z dnia 2013-08-21.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1B / 7093 / 22 / 1 - 2022-09-15, 12:39:44 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

1. Inny wpis.

W ramach współwłasności zabudowanej nieruchomości (działki nr 84) [REDAKTOWANO] będzie korzystał z połowy budynku mieszkalnego z wejściem od strony północnej wraz z prawem korzystania z podwórza, zaś Robert Stanisław Drożdż będzie korzystał z połowy budynku mieszkalnego z wejściem od strony zachodniej wraz z prawem korzystania z podwórza.

2. Prawo osobiste.

Nieodpłatna i dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania w dwóch pokojach i wspólnego korzystania z kuchni, znajdujących się od strony południowej w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr 84 wraz z prawem korzystania z podwórza - na rzecz [REDACTED]

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

• **Według ewidencji gruntów:**

Własność (w udziale 1/2):

Nr działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
84		grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0,0474	2,7103	PT1B/00071031/6 Rep. A 2602/13
		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0,1009		
		lasy	LsIv	0,7744		
		lasy	LsV	0,2873		
		grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RIVb	0,2254		
		grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-RV	0,2209		
		pastwiska trwałe	PsVI	0,2184		
		grunty orne	RIVb	0,4591		
		grunty orne	RV	0,0358		
		grunty orne	RVI	0,0358		
		grunty pod rowami	W-PsVI	0,0053		

84

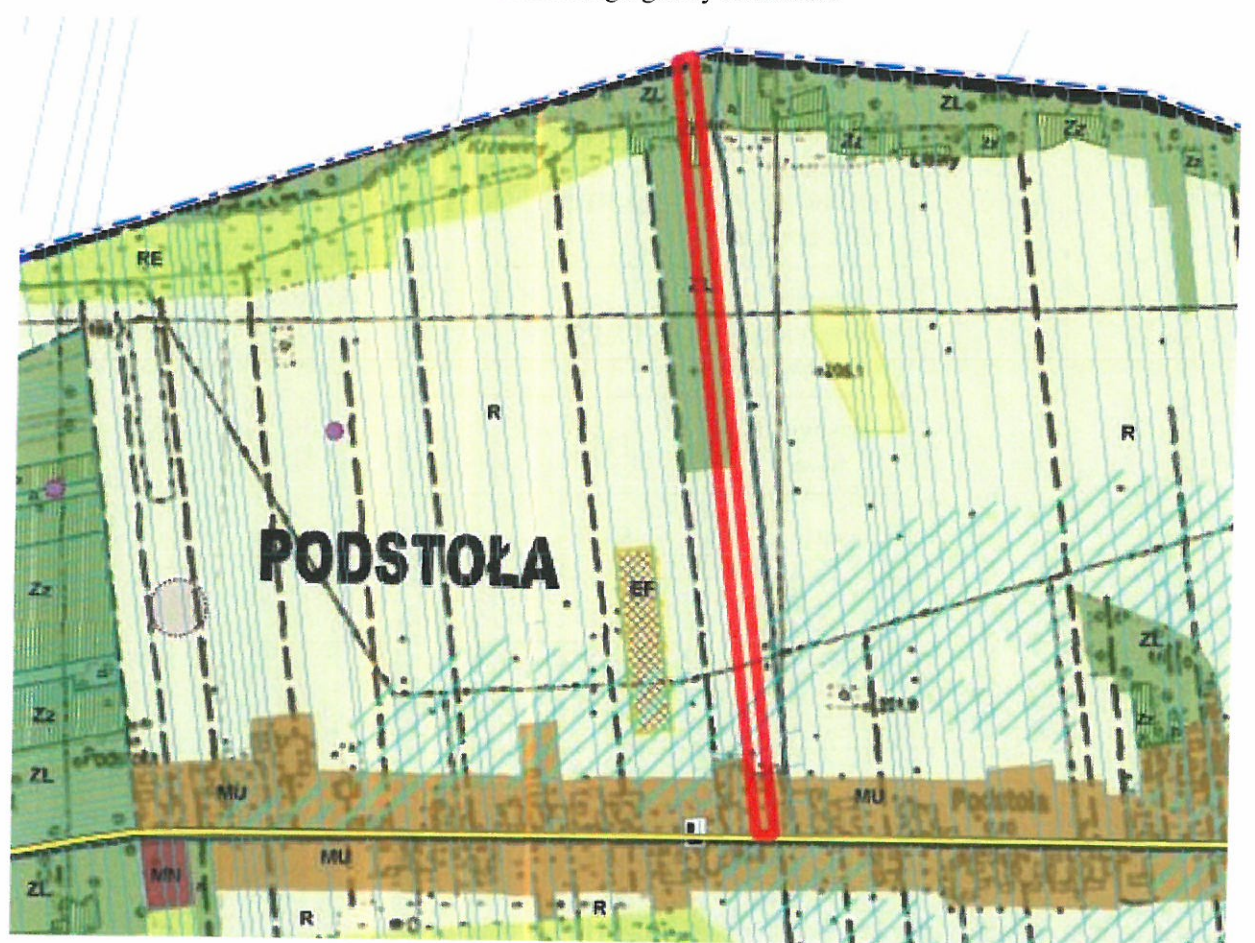
Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 października 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 84 położonej w obrębie 0036 Podstoła, gmina Drużbice, o pow. 2,7103 ha znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100103_2.0036.145_BUD. Budynek posiada 1,5 kondygnacji (naziemnej) o pow. zabudowy 128,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.

Stan techniczno-użytkowy określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 20 października 2022 r. (Załącznik nr 2). Na działce nr 84 położonej w obrębie 0036 Podstoła, gmina Drużbice, o pow. 2,7103 ha znajduje się budynek gospodarczy – identyfikator 100103_2.0036.374_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację (naziemną) o pow. zabudowy 41,00 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na datę wyceny na części terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie obowiązuje miejscowy plan 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. Brak jest danych w zakresie decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla przedmiotowej nieruchomości, więc przeznaczenie ustalono na podstawie 1. Uchwała nr XXII/137/01 z dnia 28 czerwca 2001 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drużbice. Zgodnie z zapisami wspomnianego dokumentu planistycznego wyceniana nieruchomość leży na terenach oznaczonych następującymi symbolami: MU – wielofunkcyjne tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej; R – tereny rolne (orne, łąki, pastwiska), ZL – tereny lasów, ZZ – tereny zalesień. Ponadto nieruchomość położona jest na obszarze melioracji szczegółowych.

Mapa 1: Załącznik graficzny do obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Drużbice.



MU	WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, JEDNORODZINNEJ	zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, produkcja nieuciążliwa, rekreacja indywidualna, tereny rolne	zakaz lokalizowania przedsięwzięć uciążliwych, zakazów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia powasznych awarii
------------------	---	--	--

R	TERENY ROLNE, w tym orne, łąki, pastwiska	tereny rolne, w tym orne, łąki, pastwiska, możliwość lokalizowania budowli i urządzeń rolniczych, możliwość lokalizowania zabudowy związanej z gospodarką rolną	zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi
ZL	TERENY LASÓW	lasy	gospodarowanie zgodnie z przepisami o lasach
Zz	TERENY ZALESIEŃ	tereny zalesień, tereny rolne - do czasu zalesienia	po zalesieniu - gospodarowanie zgodnie z przepisami o lasach

Źródło: <https://druzbyce.e-mapa.net/>

„Rozdział IV. Kierunki polityki, dotyczące układu przestrzennego gminy - terenów zabudowy i urządzeń.

1. Tereny, oznaczone na rys.nr 1 „Studium” symbolem: MN stanowią tereny budownictwa jednorodzinnego brutto tzn. pełnią funkcje mieszkaniowe z udziałem funkcji usługowej nieuciążliwej.

1.1. Polityka przestrzenna na terenach oznaczonych symbolem MN polega na realizowaniu zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usług podstawowych nieuciążliwych, po uprzednim przygotowaniu terenów pod tę zabudowę (podziale terenu na działki budowlane i wyposażeniu ich w niezbędne urządzenia towarzyszące - komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleni).

1.2. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów MN:

- porządkowanie i modernizowanie, uzupełnianie zagospodarowania, a także wyposażanie tych terenów w niezbędne urządzenia towarzyszące z zakresu infrastruktury technicznej,
- realizowanie nowej zabudowy z zachowaniem następujących zasad: przeznaczenie terenu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, z zachowaniem warunków dostępu do drogi publicznej, stosowanie niewielkich gabarytów zabudowy, nieprzekraczanie wysokości 2 kondygnacji naziemnych w budynkach mieszkalnych, preferowanie form architektury tradycyjnej i tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy z udziałem zadrzewień i zakrzewień,
- zapewnienie dostępności komunikacyjnej poszczególnych działek i obiektów, w tym budowa układu ulic z wyznaczeniem pasów dla rowerzystów, urządzeniem chodników z przystosowaniem dla potrzeb niepełnosprawnych,
- pojazdy związane z użytkowaniem poszczególnych działek powinny mieć zapewnione miejsce parkowania bądź garażowania w obrębie tych działek,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ze szczególnym uwzględnieniem odprowadzania i oczyszczania ścieków, uzupełnianiem istniejących braków w tym zakresie,
- w szczegółowych opracowaniach planistycznych oraz decyzjach planistycznych należy uwzględniać nieprzekraczalne granice terenów pod zabudowę oznaczone na rys. nr 1 „Studium”,
- realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po uprzednim opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, według oznaczeń na rys. studium
- na terenach zmeliorowanych decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego winny nakładać na inwestorów obowiązek uzgodnienia projektu z W.Z.M. i U.W – oddziałem właściwym dla danego terenu,
- tereny MN we wsiach Družbyce, Rasy, Nowa Wieś, Teresin, Kącik, Zwierzyniec, Wadlew winny posiadać m.p.z.p.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości **Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

Gmina Drużbice położona jest w południowej części województwa łódzkiego. Pod względem administracyjnym od 1999r. usytuowana w powiecie bełchatowskim jest jedną z 177 gmin należących do województwa łódzkiego (przed nowym podziałem administracyjnym należała do województwa piotrkowskiego). Zajmuje obszar 114,52 km². Od północy graniczy z gminą Dłutów (powiat pabianicki), od wschodu z gminą Grabica, od południowego-wschodu z gminą Wola Krzysztoporska (powiat piotrkowski), od południa z gminą Bełchatów, od zachodu z gminą Zelów (powiat bełchatowski). Obszar gminy rozciąga się południkowo na długość około 15 km , natomiast odległość na osi wschód zachód dochodzi do 12 km. Gmina liczy 31 sołectw. Średnia gęstość zaludnienia gminy wynosi 45 osób/km².

Gmina Drużbice charakteryzuje się bardzo dobrym układem komunikacyjnym na szlaku dróg tranzytowych północ-południe i wschód-zachód , nawiązujących do historycznych szlaków handlowych .Gmina jest generalnie gminą wiejską, rolniczą, jednak z uwagi na przebieg przez jej obszar ważnych dróg, drogi krajowej nr 12 i wojewódzkiej nr 485 jest dość dobrze skomunikowana z centrum województwa – Łodzią i Bełchatowskim Okręgiem Przemysłowym oraz pełni istotną funkcję w transporcie drogowym, poprzez Piotrków Tryb., mając połączenie z Lubelszczyzną i Małopolską Wschodnią, a poprzez Łask z Wielkopolską.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Drużbice.



Źródło: <https://druzbice.pl>

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Podstoła pod numerem porządkowym 27 w północnej części gminy Drużbice, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy z gminą Dłutów. Miejscowość Podstoła charakteryzuje się zabudową mieszkaniową zagrodową. W odległości około 1,3 km przebiega droga wojewódzka nr 485.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajdują się jednorodzinne budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej. W sąsiedztwie, prócz zabudowań, znajdują się w głównej mierze tereny rolne niezabudowane i leśne. W odległości około 1,3 km przebiega droga wojewódzka nr 485.

Mapa 3: Mapa otoczenie nieruchomości.

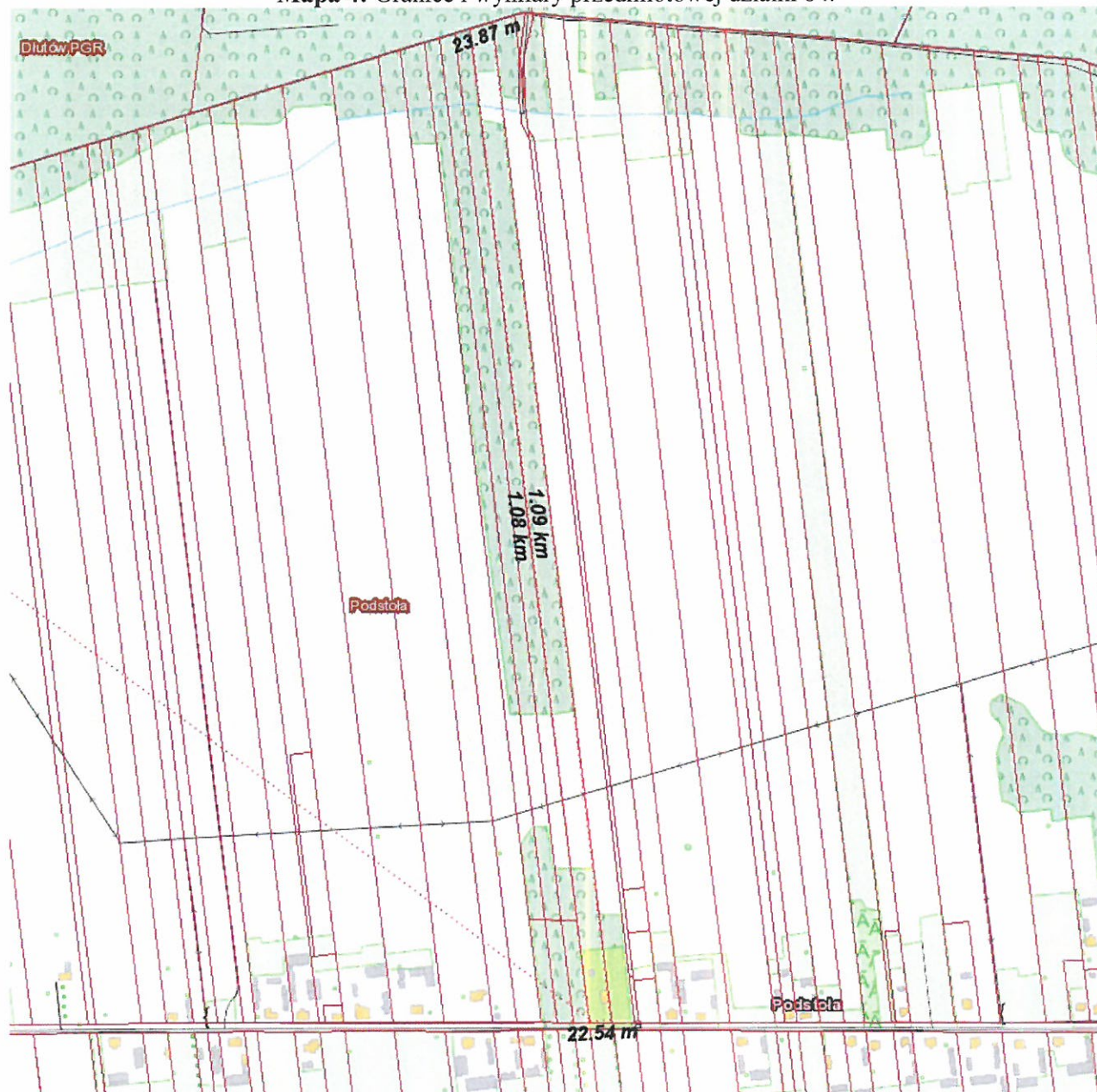


Źródło: <https://druzbyce.e-mapa.net/>

Stan zagospodarowania terenu działki

Przedmiotowa działka gruntu nr 84 o powierzchni 2,7103 ha ma kształt wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotowej działki 84.



Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

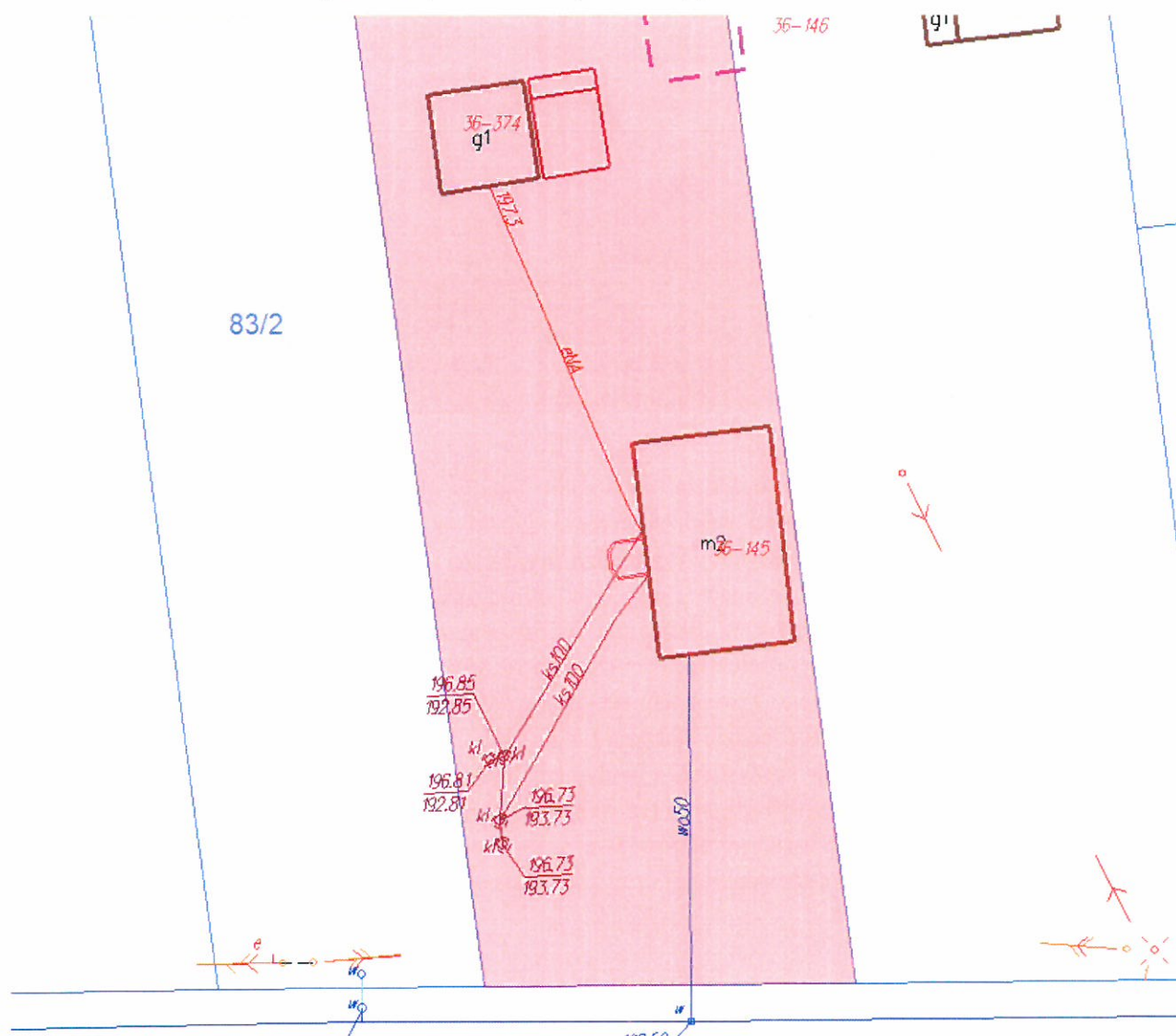
Przedmiotowa działka gruntu zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 128 m² oraz murowanym budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 41 m². Działka w części użytkowanej mieszkalnie jest w całości ogrodzona – ogrodzenie częściowo z siatki, a częściowo płot betonowy, zaś brama z profili stalowych malowanych. Teren działki utwardzony kostką betonową przy domu. Teren porośnięty jest drzewami i krzewami ozdobnymi. Tylko niewielka część działki 84 została zagospodarowana na cele mieszkalne (około 6,5%). Niewielka część działki bardziej oddalonej od drogi jest uprawiana, a reszta porośnięta jest drzewami.

Zdjęcia 1-5: Stan zagospodarowania terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do prądu, wody i kanalizacji lokalnej – szamba. Ogrzewanie lokalne – piec na węgiel.



Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i ma z niej urządzony wjazd.

Zdjęcia 6-7: Dojazd do nieruchomości.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępnił upadły. Rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje dokumentacją projektową zabudowań. Na terenie działki są dwa budynki: mieszkalny i gospodarczo-garażowy oraz budynek (komórka gospodarcza wykonana z płyt betonowych) niezwiązany trwale z gruntem i niewykazany w kartotece budynków (widoczny na zdjęciu 11 po lewej stronie). Należy wspomnieć, że wedle zapisów w III dziale księgi wieczystej dom został podzielony i w ramach współwłasności zabudowanej nieruchomości (działki nr 84) Sebastian Mikołaj Dróżdź będzie korzystał z połowy budynku mieszkalnego z wejściem od strony północnej wraz z prawem korzystania z podwórza, zaś Robert Stanisław Dróżdź będzie korzystał z połowy budynku mieszkalnego z wejściem od strony zachodniej wraz z prawem korzystania z podwórza. Rzeczoznawcę wpuszczono tylko do części domu użytkowanej przez matkę upadłego, stąd też wszystkie parametry drugiej z części budynku mieszkalnego są wnioskowane na podstawie pomiarów własnych i obliczeń. Dokumentacja fotograficzna wnętrza budynku mieszkalnego (udostępnionej części) stanowi załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Budynek mieszkalny

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (oznaczonego jako 145) to 128 m². Budynek murowany parterowy (z użytkowym poddaszem), docieplony, otynkowany. Dach pokryty blachą. Orynnowanie plastikowe. Stolarka okienna plastikowa, zaś stolarka drzwiowa starego typu. Budynek został przekształcony na funkcje mieszkalne, bowiem wcześniej była to murowana obora. Mury murowane z pustaka, a fundamenty z kamienia.

Zdjęcia 8-10: Budynek mieszkalny z zewnątrz.





Układ funkcjonalny budynku mieszkalnego

Składa się z 2 pokoiów, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc i kotłowni.

Powierzchnia użytkowa (z pomiarów własnych) udostępnionej części budynku mieszkalnego

Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa w m ²
kuchnia	7,02
pokój	20,80
łazienka+kotłownia	8,41
pokój	7,21
przedpokój	8,29
Razem:	51,73

Pomiary własne wykonane przez rzeczoznawcę wykazały, że powierzchnia użytkowa udostępnionej części budynku mieszkalnego wynosi około 51,73 m². Zgodnie z kartoteką budynków powierzchnia zabudowy całego budynku wynosi 128 m². Należy wziąć jednak pod uwagę, iż część użytkowana przez upadłego nie ma poddasza użytkowego. Ma je za to część budynku użytkowana przez współwłaściciela, więc ta część domu tylko liczy 1,5 kondygnacji. Trzeba także uwzględnić współczynnik korygujący do powierzchni użytkowej wynoszący 0,85 powierzchni zabudowy, bowiem budynek jest murowany. Powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi więc około 108,8 m². Od tego następnie odjęto parterową część użytkowaną przez upadłego i uzyskaną różnicę pomnożono przez 1,5. Wedle wyliczeń powierzchnia użytkowa części użytkowanej przez współwłaściciela wynosi około 85,61 m².

Powierzchnia zabudowy	128,00 m ²
Powierzchnia użytkowa całego budynku mieszkalnego	około 108,80 m ²
Powierzchnia użytkowa części użytkowanej przez upadłego	około 51,73 m ²
Powierzchnia użytkowa części użytkowanej przez współwłaściciela	około 85,61 m ²

Stan techniczny budynku mieszkalnego

Standard wykończenia przeciętny. W kuchni terakota na podłodze z elementami glazury na ścianach, powyżej ściany są wyłożone panelami ściennymi. W przedpokoju glazura terakota. W dużym pokoju na podłodze wykładzina, a ściany wyłożone panelami ściennymi. W mniejszym pokoju na podłodze terakota,

z elementami glazury na ścianach, powyżej ściany są wyłożone panelami ściennymi. W obu pokojach na suficie są kasetony sufitowe. Stolarka okienna PCV, zaś stolarka drzwiowa płycinowa starego typu.

Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako przeciętny na tle nieruchomości porównawczych.

Stan techniczny i stopień zużycia zabudowań

Stan techniczny i stopień zużycia	Stan techniczny budynku oceniono na przeciętny. <u>Stopień zużycia</u> – określono na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu i gospodarki remontowej – <u>na ok. 40% (uwzględniając rozbudowę)</u>. Stopień zużycia określono na podstawie wzorów Rossa (metoda czasowa) przyjmując, iż w budynku jest prowadzona prawidłowa gospodarka remontowa. Zastosowano zatem wzór: $Sn = \frac{t}{T} * 100$ gdzie: Sn – stopień zużycia technicznego budynku lub budowli wyrażony w procentach, t – okres eksploatacji budynku lub budowli w latach (od początku lat 60. XX wieku, przyjmuje się ok 60 lat), T – przewidywany średni całkowity okres trwałości budynku lub budowli w latach (średnio 100 lat) – budynek przerobiony z murowanej obory.
-----------------------------------	--

Budynek gospodarczy

Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego (oznaczonego jako 374) to 41 m². Budynek parterowy, wykonany z betonowych elementów, pokryty blachodachówką. Orynnowanie plastikowe. Obie bramy garażowe jednoskrzydłowe podnoszone do góry.

Zdjęcie 11: Budynek gospodarczy z zewnątrz..



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Stan nieruchomości rozumiany jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (Art. 4.17).

6.2 Sposób wyceny

Sposób wyceny zależy od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Do określenia sposobu wyceny niezbędna jest znajomość rynku nieruchomości, na którym umiejscowiony jest przedmiot wyceny. Znajomość rynku jest rozumiana zarówno pod względem geograficznym, jak i pod względem sposobu użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 149 UoGN (rozdział IV), który brzmi:

Art. 149. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów.

Dla tego celu wyceny, właściwego wyboru podejścia metody wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy. To jest potwierdzone w art. 154.1 UoGN, który mówi, że:

„**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Wartość rynkowa jest określana stosownie do art. 151.1 UoGN o następującej treści:

„**Art. 151. 1.** *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.*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości,
- zakres wyceny,
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie,
- powierzchnia działki,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- dodatkowe powierzchnie gospodarcze,
- dojazd, dostępność mediów,
- stan techniczny i standard budynku mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- funkcja budynku (mieszkaniowa zagrodowa),
- warunki użytkowe terenu (teren użytkowany mieszkalnie i gospodarczo-rolniczo),
- uwarunkowania planistyczne (tereny rolnicze przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową zagrodową)

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym wraz z przypisanymi im wartościami

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Korzystna	Wokół zabudowa jednorodna, w tym przypadku zabudowa zagrodowa. Odległość do ośrodka gminnego wynosi poniżej 5 km.
Niekorzystna	Wokół zabudowa jednorodna, w tym przypadku zabudowa zagrodowa. Odległość do ośrodka gminnego wynosi powyżej 5 km.
Powierzchnia działki	

Dobra	Powierzchnia rzędu 1,9001-3,000 ha.
Średnia	Powierzchnia rzędu 1,0001-1,9000 ha.
Zła	Powierzchnia rzędu 0,5000-1,0000 ha.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 91-120 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa rzędu 70-90 m ² .
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	
Przeciętny	Budynek nie wymaga poniesienia istotnych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego lub tylko niewielkich nakładów, jedynie odświeżenia.
Dostateczny	Budynek w stanie dostatecznym wymagający znacznych nakładów na remont w odniesieniu do elementów wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego.
Dojazd, dostępność mediów	
Dobre	Dojazd drogą asfaltową. Dostęp do więcej niż 2 z wymienionych mediów (z sieci miejskiej): woda, prąd, kanalizacja, gaz.
Średnie	Dojazd drogą asfaltową. Dostęp do 2 z wymienionych mediów (z sieci miejskiej): woda, prąd, kanalizacja, gaz.
Złe	Dojazd drogą gruntową. Dostęp do 2 z wymienionych mediów (z sieci miejskiej): woda, prąd, kanalizacja, gaz.
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	
Bardzo dobre	Powierzchnia użytkowa powyżej 200 m ² .
Dobre	Powierzchnia użytkowa rzędu 100-200 m ² .
Średnie	Powierzchnia użytkowa rzędu 40-99 m ² .

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi związanymi z produkcją rolniczą i pełniącymi funkcje gospodarcze o powierzchni użytkowej od 50 m ² z terenu gminy Drużbice i sąsiedniej gminy wiejskiej Żelów.
Okres badania cen transakcyjnych:	W przypadku nieruchomości zabudowanych zabudową zagrodową oraz budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej od 40 m ² analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
Trend zmian:	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej wraz z zabudowaniami gospodarczymi i rolniczymi, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, brak mierzalnego trendu zmiany cen.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Słaba

Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku)	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. Oczywiście sprawą jest to, iż tych transakcji jest znacznie mniej niż na rynku mieszkań z prostego powodu – są to transakcje na wyższym poziomie cenowym. Mniej Polaków może sobie pozwolić na zakup domu niż na zakup mieszkania. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań. W porównaniu do innych segmentów rynku nieruchomości mieszkaniowych są stosunkowo tanie. Rynek domów jednorodzinnych jest stabilny. Rynek gospodarstw rolnych jest rynkiem zdecydowanie lokalnym i nie jest on aż tak wrażliwy na trendy zmian na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości gospodarstw rolnych charakteryzują się dużą rozpiętością cen i zdecydowanie wpływ na ceny ma oddalenie od dużych ośrodków miejskich.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka lokalnego rynku	Na lokalnym rynku istnieje niewielki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni działek rzędu 0,5000-3,0000 ha. Dla lokalnego rynku dużo większy obrót zaobserwowano wśród gruntów o powierzchni typowej dla małych gospodarstw rolnych lub terenów zabudowy zagrodowej: 1-1,5 ha.
Ceny transakcyjne	150 000 zł – 240 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. Wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania zlokalizowane w otoczeniu lub przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych czy też torach kolejowych nie cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Hałas generowany przez przejeżdżające pojazdy samochodowe skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczno-użytkowy zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu

	nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 25%. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, tu wynosząca 2,7103 ha. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Trochę większy wpływ na cenę ma powierzchnia użytkowa budynku - 20%. Kolejną istotną cechą jest również występowanie dodatkowych powierzchni gospodarczych – 10%, a także dojazd, dostępność mediów - 10%. Zdaniem biegłego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem wielkości powierzchni, dojazdu i innych czynników. W związku z tym też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Drużbice i gmina wiejska Żelów) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych rolnych.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Cena łączna [zł]	Pow. działki/ działek [ha]	Pow. użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytkowa budynków gospodarczych [m ²]	Uzbrojenie	Dojazd
1.	17.05.2022	Drużbice	36 (PODSTOLA)	150 000,00	2,6678	86	186	woda, prąd	asfaltowy
2.	30.04.2021	Żelów - obszar wiejski	27 (POŹDZENICE)	170 000,00	0,8700	75	58	woda, prąd	gruntowy
3.	17.12.2020	Drużbice	18 (RASY)	240 000,00	1,4483	104	329	woda, prąd	asfaltowy
4.	22.06.2022	Żelów - obszar wiejski	22 (KOLONIA ŁOBUDZICE)	240 000,00	1,2000	91	178	kanalizacja, woda, prąd	asfaltowy

C_{min} - ☐

C_{max} - ☐

Opis transakcji wziętych do porównań:

1. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1** – Działka gruntu o powierzchni 2,6678 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 86 m² oraz 6 budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej około 186 m². Nieruchomość uzbrojona jest w instalację elektryczną i wodną. Stan techniczny budynku dostateczny. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany i uporządkowany, porośnięty kilkoma drzewami. Nieruchomość usytuowana w we wsi Podstola, około 7,5 km od ośrodka gminnego - Drużbic. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych zagrodowych.

2. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 1,4483 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 104 m² oraz 3 budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej około 329 m². Nieruchomość uzbrojona jest w instalację elektryczną i wodną. Stan techniczny budynku dostateczny. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany i uporządkowany, porośnięty kilkoma drzewami. Nieruchomość usytuowana w we wsi Rasy, około 4,8 km od ośrodka gminnego - Družbic. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych zagrodowych.
3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu o powierzchni 1,2000 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej około 91 m² oraz 4 budynkami gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej około 178 m². Nieruchomość uzbrojona jest w instalację elektryczną, kanalizacyjną i wodną. Stan techniczny budynku przeciętny. Dojazd drogą asfaltową. Teren działki zagospodarowany i uporządkowany, porośnięty kilkoma drzewami i nasadzeniami ozdobnymi. Nieruchomość usytuowana w we wsi Kolonia Łobudzice, około 4,8 km od ośrodka gminnego - Zelowa. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych zagrodowych. .

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna-sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w gminie Družbice oraz gminach sąsiednich, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Ze względu na bardzo małą liczbę transakcji i spore wahania cenowe trudno jest wyznaczyć jednoznaczny kierunek zmian cen. Na analizowanym rynku w badanym okresie zaobserwowano stabilizację cen - trend zbliżony do 0,0% - spadki cen rekompensowały wzrosty. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą

Zgodnie z PKZW NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości, zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej. Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3: Estymacja cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	25%	1	2	1	2	0,000	0,250
Powierzchnia działki	10%	3	2	1	3	0,100	0,050
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	20%	1	2	1	2	0,000	0,200
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10%	2	2	1	3	0,050	0,050
Dojazd, dostępność mediów	10%	2	3	1	3	0,050	0,100
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	1	2	1	2	0,000	0,250
Razem	100%	150 000,00	240 000,00			0,200	0,900
Różnica		2	-1	Kd	124 285,71		
Skala: od 1 do 4				Kg	252 857,14		
				Rozstęp estymowany	128 571,43		

Jako jednostkę porównawczą przyjęto łączną cenę transakcyjną nieruchomości zabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena minimalna estymowana:

$$C = 124\,285,71 \text{ zł}$$

Cena maksymalna estymowana:

$$C = 252\,857,14 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 124\,285,71 \text{ zł} - 252\,857,14 \text{ zł} = 128\,571,43 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Lokalizacja i otoczenie	25%	32 142,86	1	32 142,86
Powierzchnia działki	10%	12 857,14	2	6 428,57
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	20%	25 714,29	1	25 714,29
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10%	12 857,14	2	6 428,57
Dojazd, dostępność mediów	10%	12 857,14	2	6 428,57
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	32 142,86	1	32 142,86
Suma	100%	128 571,43		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	36 (PODSTOLA)	18 (RASY)	22 (KOLONIA ŁOBUDZICE)
Lokalizacja i otoczenie	niekorzystna	niekorzystna	korzystna	korzystna
Powierzchnia działki	dobra	dobra	średnia	średnia
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	średnia	dobra	dobra
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	średnie	dobre	bardzo dobre	dobre
Dojazd, dostępność mediów	średnia	średnia	średnia	dobre
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	przeciętny	dostateczny	dostateczny	przeciętny

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 6.

Tabela 6: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	36 (PODSTOŁA)	18 (RASY)	22 (KOŁONIA ŁOBUDZICE)
Lokalizacja i otoczenie	25%	32 142,86	32 142,86	0,00	-32 142,86	-32 142,86
Powierzchnia działki	10%	12 857,14	6 428,57	0,00	-6 428,57	-6 428,57
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	20%	25 714,29	25 714,29	25 714,29	0,00	0,00
Dodatkowe powierzchnie gospodarcze	10%	12 857,14	6 428,57	-6 428,57	-12 857,14	-6 428,57
Dojazd, dostępność mediów	10%	12 857,14	6 428,57	0,00	0,00	-6 428,57
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	25%	32 142,86	32 142,86	32 142,86	32 142,86	0,00
Suma	100%	128 571,43		51 428,57	-19 285,71	-51 428,57
Cena łączna transakcyjna [zł]				150 000,00	240 000,00	240 000,00
Cena łączna z uwzględnieniem poprawek [zł]				201 428,57	220 714,29	188 571,43
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				203 571,43		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstoła pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{3}$$

$$W_{RN} = (201\,428,57 \text{ zł} + 220\,714,29 \text{ zł} + 188\,571,43 \text{ zł}) / 3 = 203\,571,43 \text{ zł}^2$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy

² **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

W przypadku przedmiotu wyceny istniała konieczność uwzględnienia tego współczynnika, z uwagi na wykraczającą ponad standardową funkcjonalność budynku. Budynek funkcjonalnie został podzielony na dwa odrębne mieszkania, co wpływa na plus na jego postrzeganie na rynku. Zapis o tym podziale został także wpisany do III działu księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Uzasadnieniem użycia współczynnika korygującego jest także fakt, iż wśród transakcji zanotowanych na rynku lokalnym nie znalazły się takie, które mają funkcjonalność budynku dwurodzinnego, stąd też uwzględniono współczynnik korekcyjny na poziomie 1,1.

$$W_{RN} = 203\,571,43 \text{ zł} \times 1,1 = 223\,928,57 \text{ zł}^3$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, dla celu postępowania upadłościowego, bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

224 000 zł

słownie: dwieście dwadzieścia cztery tysiące złotych

8.3 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części nieruchomości w podejściu porównawczym bez uwzględnienia obciążenia służebnością osobistą

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest ułamkowy udział w wysokości 1/2 części należącej do Roberta Drożdża w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola, gmina Drużbice oznaczonej jako działki gruntu nr 84 wartość tegoż udziału zostanie odrębnie oszacowana.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku, jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony.

Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku. Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości.

³ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 części w całości przedmiotowej nieruchomości. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest znacznie trudniejsze, niż w przypadku gdy wykonywał to prawo samodzielnie. Stąd przy szacowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,98$$

$$W_u = 223\,928,57 \text{ zł} \times 0,98$$

$$W_u = 219\,450,00 \text{ zł}$$

Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/2} = W_u \times 1/2$$

$$W_{u1/2} = 219\,450,00 \text{ zł} \times 1/2$$

$$W_{u1/2} = 109\,725,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstoła pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, bez uwzględnienia ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

110 000 zł

słownie: sto dziesięć tysięcy złotych

8.4 Określenie wartości ograniczonego prawa służebności osobistej

Uprawniona urodzona: 12.07.1963 roku.

Treść obciążenia:

nieodpłatna i dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie zamieszkiwania w dwóch pokojach i wspólnego korzystania z kuchni, znajdujących się od strony południowej w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr 84 wraz z prawem korzystania z podwórza.

Zatem wartość prawa dożywocia D, w tym przypadku stanowi funkcję dwóch elementów:

1. Roczno czynszu (który można uzyskać z wynajmu przedmiotowej części budynku mieszkalnego stanowiącej niezależne mieszkanie z osobnym wejściem od strony południowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 52 m² wraz z możliwością korzystania z podwórka znajdującego się na działce nr 331 – przewidywany dochód z wynajmu D_R).

W wyniku określenia wartości rynkowej części zabudowanej działki 84, stosownie do powierzchni użytkowej budynku obciążonego prawem korzystania oraz rynkowych stóp kapitalizacji określono stawkę czynszu najmu, możliwą do uzyskania przez właściciela z wynajmu tej części. (Określenie stawki czynszu wprost z rynku nie było możliwe, z uwagi na niski poziom wynajmu nieruchomości tego typu w lokalizacjach porównywalnych do lokalizacji nieruchomości wycenianej). Miesięczną stawkę czynszu najmu netto za 1m² określono na poziomie **8,75 zł/m²**. Czynsz ten odpowiada zarówno prawu do

korzystania z budynku, a także działki. A zatem dla części zajętej o łącznej powierzchni 52 m², miesięczny czynsz najmu wyniesie 455 zł. Tak oszacowany czynsz najmu został przyjęty do dalszych obliczeń.

A zatem średnia wysokość rocznego czynszu, wynosi:

$$D_R = 455 \text{ zł} \times 12 \text{ m-cy} = 5458 \text{ zł}$$

2. Określenie czasu trwania życia – vide Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego „w sprawie dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn na podstawie art. 26 ust. 4 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 i 252) ogłasza się tablicę średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn, stanowiącą załącznik do komunikatu).

Na tej podstawie szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku. W tym przypadku dla uprawnionej Anny Izabeli Drożdż, która ma 59 lat i 4 miesiące wyniesie 21 lat.

Do obliczenia wartości prawa dożywocia stosujemy podejście dochodowe, metodę inwestycyjną według wzoru:

$$D = D_R \times W_K$$

gdzie:

W_K – czasowy współczynnik kapitalizacji

$$W_K = [1 - (1+r)^{-n}] / r$$

w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela domu dochodów z nieruchomości – 21 lat

r – stopa kapitalizacji (z analizy rynku dla tego typu nieruchomości 9%)

Czasowy współczynnik kapitalizacji W_K dla okresu 21 lat, w którym to okresie właściciel będzie pozbawiony potencjalnych dochodów ze wskazanej części nieruchomości

$$W_K = [1 - (1+9\%)^{-21}] / 9\%$$

$$W_K = 9,58$$

W związku z tym wartość służebności osobistej ustanowiona na rzecz Anny Izabeli Drożdż na przedmiotowej nieruchomości w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:

$$W_{\text{sluż}} = D_R \times W_K = 5458 \times 9,58$$

$$\underline{W_{\text{sluż}} = 52\,278,18 \text{ zł}}$$

W związku z tym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, dla celu postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej obliczono według wzoru:

$$W_{\text{RN_obc_sluż}} = W_{\text{RN}} - W_{\text{sluż}}$$

$$W_{\text{RN_obc_sluż}} = 223\,928,57 - 52\,278,18 \text{ zł}$$

$$W_{RN \text{ obc. służ}} = 171\,650,39 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, dla celu postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

172 000 zł

słownie: sto siedemdziesiąt jeden tysięcy sto złotych

8.5 Określenie wartości rynkowej prawa własności udziału 1/2 części nieruchomości w podejściu porównawczym z uwzględnieniem obciążenia służebnością osobistą

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności oraz powyższe zapisy pkt.8.3. operatu do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału.

Zatem wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_u = W_{RN} \times 0,98$$

$$W_u = 171\,650,39 \text{ zł} \times 0,98$$

$$W_u = 168\,217,38 \text{ zł}$$

Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{u1/2} = W_u \times 1/2$$

$$W_{u1/2} = 168\,217,38 \text{ zł} \times 1/2$$

$$W_{u1/2} = 84\,108,69 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstola pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się z treścią operatu.
3. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Podstola, gmina Drużbice, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Na badanym rynku lokalnym istnieje umiarkowany poziom obrotu nieruchomościami tego typu co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości

oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi o podobnej funkcji użytkowej. Zdecydowanie niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości ma brak dostępu do drogi publicznej oraz niekorzystne uwarunkowania planistyczne.

5. Wyceniający jako jednostkę porównawczą wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości, która w tym przypadku pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomości.
6. **Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstoła pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, bez uwzględnienia ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

110 000 zł

słownie: sto dziesięć tysięcy złotych

7. **Wartość rynkowa udziału w wysokości ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Podstoła pod numerem porządkowym 27, gmina Drużbice, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 84 o powierzchni 2,7103 ha, księga wieczysta PT1B/00071031/6, z uwzględnieniem ustanowionej służebności osobistej, dla celu postępowania upadłościowego, w zaokrągleniu do pełnego tysiąca złotych wynosi:**

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

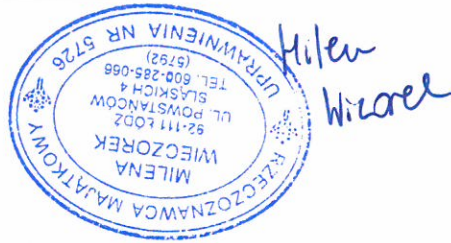
8. Otrzymana w procesie wyceny wartość w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości mieszkaniowych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z obrębów sąsiednich i lokalizacji porównywalnych z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości, który biegły uzyskał z analizy aktów notarialnych.
9. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

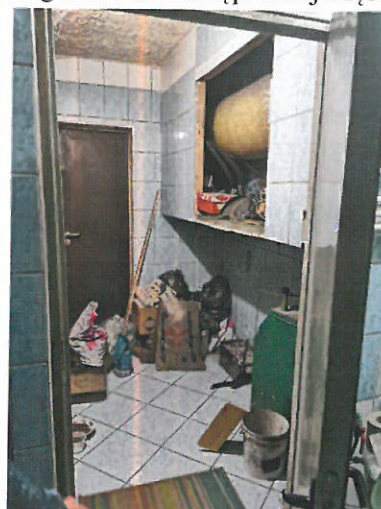
1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 07 listopada 2022 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 26 września 2022 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie udzielone informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed rzeczoznawcą żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.

8. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy P.Z.U. S.A. o numerze SRM 0012807.
10. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 33 (słownie: trzydzieści trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Załącznik nr 1: Dokumentacja fotograficzna udostępnionej części wnętrza budynku mieszkalnego.



STAROSTA BEŁCHATOWSKI
ul. Pabianicka Nr 17/19
97-400 Bełchatów

Województwo : **łódzkie**
Powiat : **bełchatowski**
Jednostka ewidencyjna : **100103_2 Drużbice**
Obręb : **0036 PODSTOŁA**

Nr kancelaryjny : GK.6621.5704.2022

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 20.10.2022

Jednostka rejestrowa : **G.197**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
		Własność	1/2
		Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
84		grunty rolne zabudowane	Br-PsV	0.0474	2.7103	PT1B/00071031/6
		grunty rolne zabudowane	Br-RIVb	0.1009		REP.A 2602/13
		las	LsIV	0.7744		
		las	LsV	0.2873		
		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RIVb	0.2254		
		Grunty zadrzewione i zakrzewio	Lz-RV	0.2209		
		pastwiska trwałe	PsVI	0.2184		
		grunty orne	RIVb	0.4591		
		grunty orne	RV	0.3354		
		grunty orne	RVI	0.0358		
		grunty pod rowami	W-PsVI	0.0053		

Id działki: **100103_2.0036.84**

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: **100103_2.0036.145_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/podz: 1.5/ 0.0

Pow zabud. [m2]: 128.00

Adres budynku: PODSTOŁA; 27

Ident. działek: 100103_2.0036.84

HH

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100103_2.0036.374_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Liczba kondyg. nad/podp.: 1.0/ 0.0

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Pow zabud. [m2]: 41.00

Adres budynku: PODSTOŁA; 36

Ident. działek: 100103_2.0036.84

Razem powierzchnia działek :

2.7103 ha

Słownie : dwa ha. siedem tysięcy sto trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 20.10.2022

Sporządził : Anita Pawlikowska

Z upoważnienia STAROSTY
mgr inż. Małgorzata Piotrowska
GEODETA POWIATOWY

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Małgorzata Piotrowska
Data: 2022.10.20 15:02:56 CEST