

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W GMINIE DRUŻBICE
W MIEJSCOWOŚCI SUCHCICE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 52,
DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 113
O POWIERZCHNI 0,2756 HA W OBREBIE 0024 SUCHCICE, KSIĘGA
WIECZYSTA NR PT1B/00053958/8**

AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726,
Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

Data opracowania: 05 marca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W GMINIE DRUŻBICE W MIEJSCOWOŚCI SUCHCICE POD
NUMEREM PORZĄDKOWYM 52, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 113 O POWIERZCHNI 0,2756 HA W OBRĘBIE 0024 SUCHCICE,
KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00053958/8

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 3 budynkami, położonej w gminie Drużbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 113 o powierzchni 0,2756 ha w obrębie 0024 Suchcice.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie Drużbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 113 o powierzchni 0,2756 ha w obrębie 0024 Suchcice, należące do upadłej Ewy Grabarz we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Wiesławem Grabarzem;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. Cel wyceny

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

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

4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Drużbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 113 o powierzchni 0,2756 ha w obrębie 0024 Suchcice, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$W_R = 228\ 000\ \text{zł}$

słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	<i>05 marca 2025 roku</i>
Wartość nieruchomości określono na dzień	<i>04 marca 2025 roku</i>
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	<i>20 stycznia 2025 roku</i>
Data oględzin	<i>20 stycznia 2025 roku</i>

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, Biegła Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim 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	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	21
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	26
8.1 Określenie trendu czasowego	26
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 23 stycznia 2025 roku (w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości).
2. Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana 3 budynkami;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 113, obręb 0024 Suchcice, miejscowość Suchcice, gmina Druźbice, powiat bełchatowski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,2756 ha;
- d) numer księgi wieczystej: PT1B/00053958/8.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie Druźbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 113 o powierzchni 0,2756 ha w obrębie 0024 Suchcice, należące do upadłej Ewy Grabarz we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Wiesławem Grabarzem;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 08 stycznia 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Ewy Grabarz, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/169/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) – UoGN.
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) – RWN.
3. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 794) – PU.

3.3 Podstawy metodyczne

1. Standardy Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązujące w dniu wyceny, w tym:
 - Nota Interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”,
 - Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe.

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 20 stycznia 2025 roku.
2. Uchwała nr XXIV/261/2017 Rady Gminy Druźbice z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Druźbice.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 23 stycznia 2025 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr PT1B/00053958/8 w dniu 20 stycznia 2025 roku.
5. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://belchatow.geoportal2.pl/>;
<https://druzbice.e-mapa.net/>
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 (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>05 marca 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>04 marca 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>20 stycznia 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>20 stycznia 2025 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr PT1B/00053958/8:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 113

Identyfikator działki: 100103_2.0024.113

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 24, Suchcice

Położenie: województwo łódzkie, powiat bełchatowski, gmina Druźbice, miejscowość Suchcice

Sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (obszar): 0,2756 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2756 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Ewie Zofii (c. Ryszarda i Grażyny) i Wiesławowi (s. Mieczysława i Zenony) Grabarzom, którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 1201/19,

z dnia 2019-06-13; postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wydanego przez Sąd Rejonowy w Bełchatowie I Wydział Cywilny w dniu 2017-01-27, sygn. akt I Ns 965/16.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PT1B / 309 / 25 / 1 - 2025-01-13, 13:34:45 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Ewa i Wiesław Grabarzowie.

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
113		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0990	0,2756	PT1B/00053958/8 rep. A 1201/19
		łąki trwałe	ŁIV	0,0092		
			ŁV	0,1674		

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 23 stycznia 2025 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 113 o powierzchni 0,2756 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52 znajduje się budynek mieszkalny – identyfikator 100103_2.0024.113_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 105 m². Rodzaj według KŚT: budynki mieszkalne.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 23 stycznia 2025 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 113 o powierzchni 0,2756 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52 znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 100103_2.0024.114_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 70 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.
- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 23 stycznia 2025 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 113 o powierzchni 0,2756 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52 znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 100103_2.0024.115_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 24 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.¹

¹ Na nieruchomości występują tylko pozostałości (mury) tego budynku, stan do rozbiórki. Pomija się więc ten budynek przy dalszym opisie.

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 23 stycznia 2025 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 113 o powierzchni 0,2756 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52 znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 100103_2.0024.116_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 165 m². Rodzaj według KŚT: budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa.

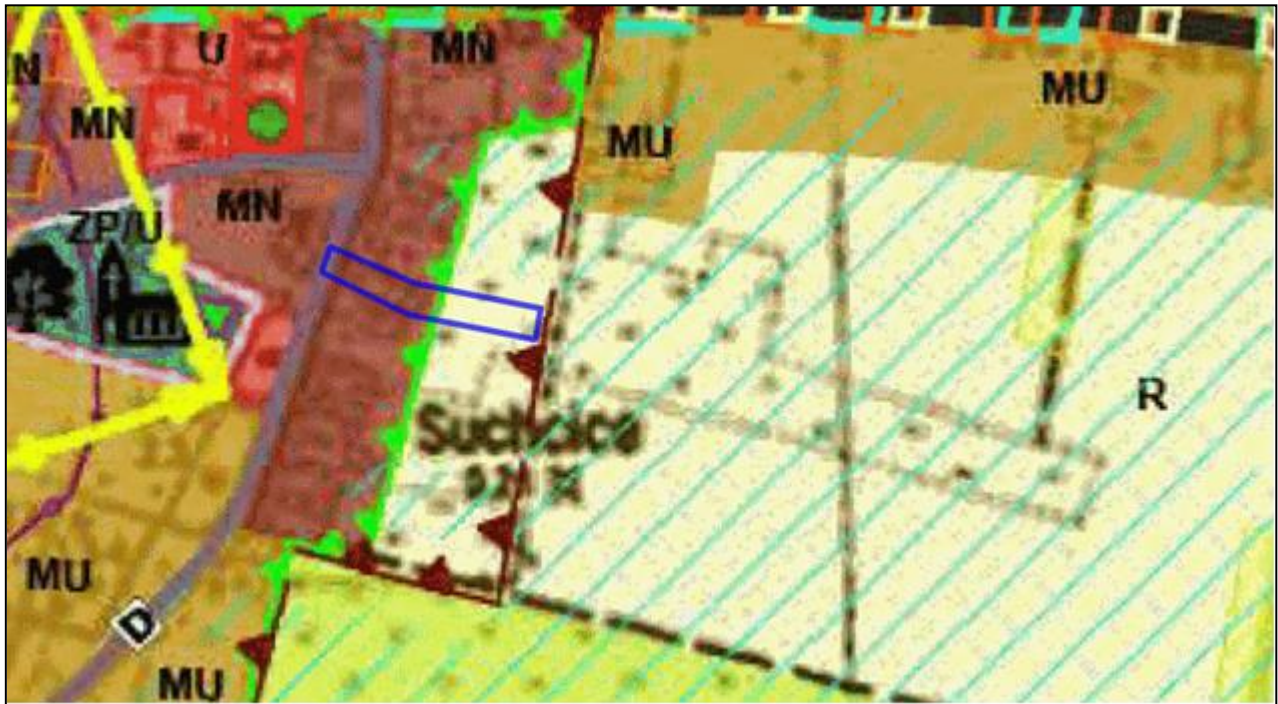
5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy Drużbice nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XXIV/261/2017 Rady Gminy Drużbice z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drużbice. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolami (po około połowie powierzchni każdą część):

- R – tereny rolne, w tym orne, łąki, pastwiska,
- MN – tereny zabudowy jednorodzinnej.

Ponadto nieruchomość znajduje się na obszarze melioracji szczegółowej. Leży w strefie ochrony ekspozycji zabudowy oraz strefie ochrony układów ruralistycznych. Z kolei również chroniony jest układ sznurowy jako układ przestrzenny wsi Suchcice – wpisano go do ewidencji zabytków.

Mapa 1: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



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

„IV.1.2.b. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej, dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ze wskaźnikami zagospodarowania oraz użytkowania terenów

(...) 3. Tereny zabudowy jednorodzinnej - MN:

1) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe, inna działalność gospodarcza – jako forma aktywizacji społecznej,
- c) tereny rolne;

2) ograniczenia zmian:

- a) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych – dla których nie ma możliwości zamknięcia uciążliwości w granicach działki budowlanej,
- b) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii
- c) zakaz lokalizowania zabudowy rekreacji indywidualnej,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, produkcji;

3) wytyczne dla planów miejscowych:

- a) działalność gospodarcza wyłącznie w budynkach,
- b) zakaz lokalizacji składów i działalności poza budynkami,
- c) możliwość lokalizowania innego przeznaczenia, które można pogodzić z dopuszczalnym zakresem zmian przeznaczenia, w szczególności infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego, zieleni, komunikacji, utrzymywanie terenów rolnych;

4) postulowane wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- c) dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych innych wartości uzasadnionych uwarunkowaniami miejscowymi,
- d) dla usług nieuciążliwych innej działalności gospodarczej - określa się ograniczenie do przeznaczenia maksimum 30% działki budowlanej.

(...) 16. Tereny rolne – R (orne, łąki, pastwiska):

1) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia:

- a) tereny rolne, w tym orne, łąki, pastwiska,
- b) możliwość lokalizowania budowli i urządzeń rolniczych,
- c) możliwość lokalizowania zabudowy związanej z gospodarką rolną,
- d) dopuszcza się zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ograniczenia zmian: zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi;

3) wytyczne dla planów miejscowych: możliwość lokalizowania przeznaczenia, które można pogodzić z dopuszczalnym zakresem zmian przeznaczenia, w szczególności infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego, zieleni, komunikacji, melioracji;

4) postulowane wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- c) dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych innych wartości uzasadnionych uwarunkowaniami miejscowymi,
- d) zakazuje się lokalizacji zabudowy niezgodnej z gruntami rolnymi - na gruntach wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne określonymi przez przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - bez uprzedniego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina Drużbice położona jest w południowo-wschodniej części Wysoczyzny Łaskiej, na pograniczu z Wysoczyzną Bełchatowską. Wysoczyzna Łaska ma charakter moreny równinnej zbudowanej na powierzchni z luźnych osadów czwartorzędowych, o miąższości dochodzącej do kilkudziesięciu metrów, z wyraźnie zarysowanym dnem doliny Grabi. Pod względem geomorfologicznym gmina znajduje się w obrębie Łódzkiej Niecki Kredowej związanej z występowaniem skał wapiennych górnej kredy, wykształconej w postaci wapieni, margli i opok. Główną rzeką gminy jest Grabia z prawobrzeżnymi dopływami: Brzezina i Małą Widawką. Na terenie gminy istnieją stawy rybne, m.in. we Wdowinie, Drużbicach oraz na wschód od Teresina.

Gmina Drużbice to gmina wiejska, położona w północno-wschodniej części powiatu bełchatowskiego. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie piotrkowskim.

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Suchcice, która leży przy południowo-wschodniej granicy gminy. Od miejscowości gminnej nieruchomość dzieli ok. 7,6 km, zaś od miasta Bełchatów – ok. 7,6 km.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się zabudowa zagrodowa, las i tereny rolne.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny składa się z 1 działki ewidencyjnej o numerze 113 o powierzchni 0,2756 ha. Ma nieregularny kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Teren przedmiotowej nieruchomości jest częściowo ogrodzony płotem betonowym i siatką (brak ogrodzenia od strony drogi). Teren jest płaski, nieutwardzony, niezarośnięty, uporządkowany. Działka leży w granicy następujących kompleksów rolniczej przydatności gleb (przytoczonych w kolejności orientacyjnej wielkości ich występowania): użytki zielone średnie, tereny zabudowane (o zwartej zabudowie). Zaprezentowano to na mapie nr 5.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotu wyceny.



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

Mapa 5: Warunki glebowo-rolnicze przedmiotu wyceny.



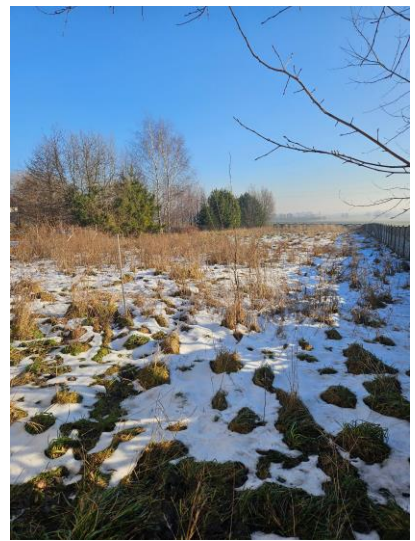
Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Mapa 6: Zagospodarowanie terenu nieruchomości.



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

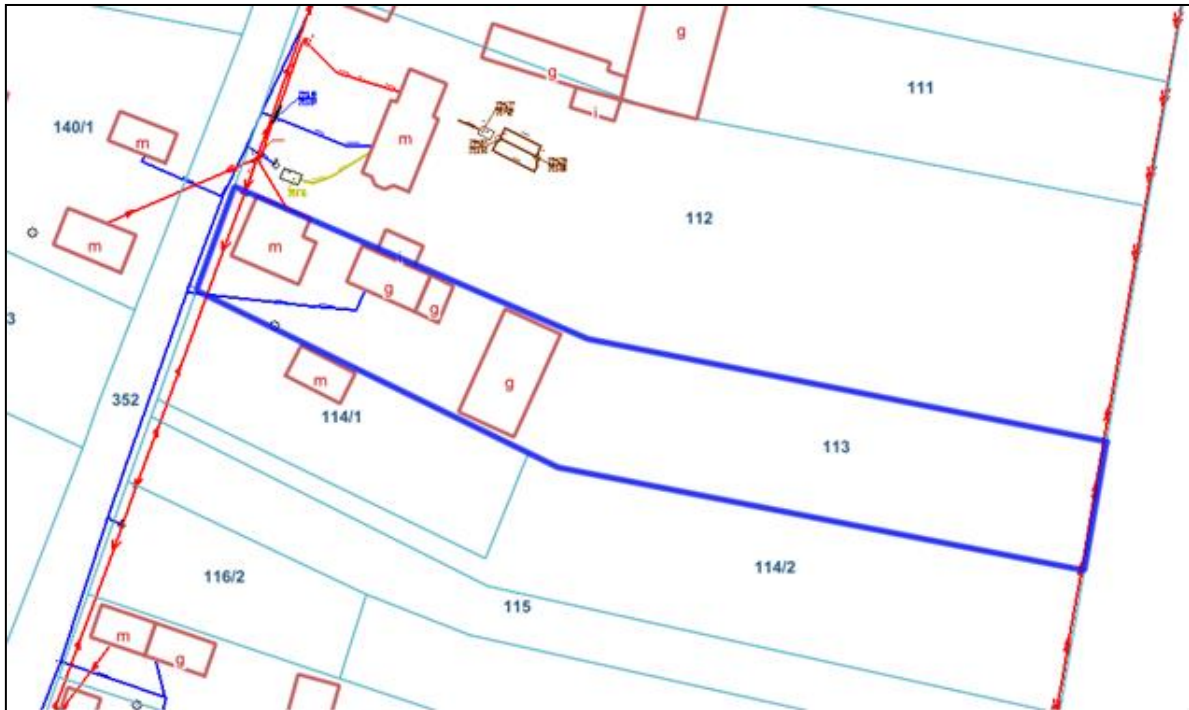
Zdjęcia 1-4: Zagospodarowanie terenu przedmiotu wyceny.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do wody i prądu z sieci. Ponadto wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy działki przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna.

Mapa 7: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. Skupia się ono głównie w miejscowości gminnej oraz powiatowej.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony zachodniej.

Zdjęcie 5: Dojazd do nieruchomości i jej otoczenie.



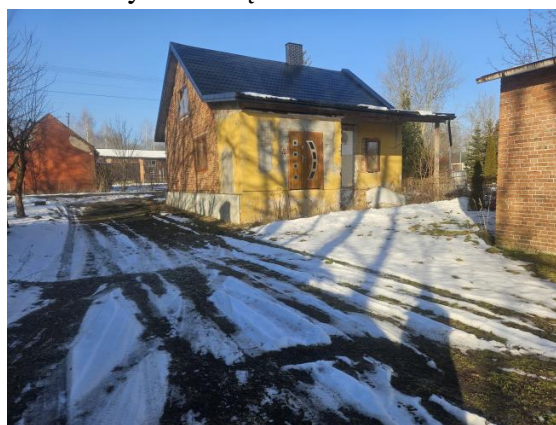
Opis zabudowań

Budynek mieszkalny

Biegła miała możliwość wejścia na teren nieruchomości i z dokonanej czynności oględzin wynika, iż nieruchomość zabudowana obecnie jest 3 budynkami: 2 pełniącymi funkcję gospodarczą oraz 1 mieszkalnym.

Budynek jest w stanie przebudowy, jest parterowy (z możliwością adaptacji poddasza na poddasze użytkowe) i ma konstrukcję murowaną. Jego powierzchnia zabudowy według ewidencji wynosi 105 m², więc powierzchnia użytkowa (przy założeniu obecnego poddasza nieużytkowego) wynosi około 89 m². Z zewnątrz budynek niedocieplony w całości (tylko fundamenty), nieotynkowany. Dach trzyspadowy kryty blachodachówką. Stolarka okienna PCV w okleinie drewnopodobnej (lecz niepełna – brak okna tarasowego). Stolarka drzwiowa stalowa w okleinie drewnopodobnej z przeszkleniami. Ze względu na zakres dotychczas wykonanych robót budowlanych nie da się jednoznacznie ocenić układu funkcjonalnego budynku.

Zdjęcia 6-7: Budynek mieszkalny z zewnątrz.



Zabudowania gospodarcze

Nieruchomość zabudowana jest 2 murowanymi budynkami niemieszkalnymi: stodołą i budynkiem gospodarczym. Ich powierzchnia zabudowy wynosi odpowiednio 165 m² i 70 m² (łącznie 235 m²). Budynek gospodarczy ma dach jednospadowy kryty papą. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa stalowa, lecz brak jest wrót garażowych. Stodoła o dachu dwuspadowym kryta jest eternitem. Jak wspomniano wcześniej – przy opisie pomija się najmniejszy z budynków wykazanych w ewidencji, bo jak widać na poniższych zdjęciach, jest w stanie do rozbiórki.

Zdjęcia 8-9: Zabudowania gospodarcze 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 celem opinii na potrzeby postępowania upadłościowego szacuje się wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 313. 1. Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe:

„**Art. 313.** 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

(...) 6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.”

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

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 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
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 z lokalizacji porównywalnych oraz o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- dojazd i dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- otoczenie (brak uciążliwości otoczenia, dominuje zabudowa zagrodowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna),
- rynek (wtórny),
- uwarunkowania planistyczne (dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową),
- konstrukcja budynku mieszkalnego (murowana)

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 wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo korzystna	Nieruchomość położona w odległości do 4 km od miejscowości gminnej.

Korzystna	Nieruchomość położona w odległości powyżej 4 km od miejscowości gminnej.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 2001-3000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1300-2000 m ² .
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt) jako teren w całości. Teren jest płaski, utwardzony, w całości ogrodzony, nieporośnięty i/lub zagospodarowany nasadzeniami ozdobnymi, uporządkowany. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” są niespełnione.
Dojazd i dostępność mediów	
Bardzo dobre	Nieruchomość posiada z 2 stron bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej i gruntowej. Ponadto ma dostęp do 3 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dobre	Nieruchomość posiada z 2 stron bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ponadto ma dostęp do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnie	Nieruchomość posiada z bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Ponadto ma dostęp do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Słabe	Nieruchomość posiada z bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej. Ponadto ma dostęp do 2 z 4 wymienionych mediów w postaci istniejących przyłączy: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej o powierzchni zabudowy powyżej 300 m ² .
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej o powierzchni zabudowy z przedziału 100-300 m ² .
Słaba	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej o powierzchni zabudowy poniżej 100 m ² .
Nie występuje	Nie występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 130-150 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 70-110 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 40-60 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Przeciętny	Budynek w stanie do odświeżenia.

Zły	Budynek w stanie do generalnego remontu.
-----	--

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza gruntów zabudowanych na terenach wiejskich powiatu bełchatowskiego

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi, o powierzchni gruntu powyżej 1000 m ² .
Obszar badania cen transakcyjnych:	Gminy powiatu bełchatowskiego – wpięrow skupiono się na gminie Drużbice, a następnie obszar poszerzono o gminę Bełchatów i Żelów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
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. Transakcje gotówkowe w obecnej sytuacji koniunkturalnej zyskują na znaczeniu jako sposób finansowania.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Niska.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	Oferty sprzedaży domów na rynku wtórnym charakteryzuje duża rozbieżność cenowa. 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 – tendencję tę uwidoczniała pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.
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 cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku istnieje wysoki poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi o zabudowie zagrodowej ze względu na wiejski charakter okolicy, głównie o powierzchni gruntu kilku tysięcy metrów kwadratowych, choć zanotowano także kilka transakcji o gruntach kilkuhektarowych. Zauważalnie mniejszy obrót notowany jest wśród nieruchomości o powierzchni gruntu poniżej 1000 m ² .

Ceny transakcyjne:	215 000 zł – 340 000 zł
Zachowania kupujących:	<p>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. W poniższej analizie zachowań nabywców nie uwzględniono wpływ takich cech, jak: forma władania, otoczenie, rynek, uwarunkowania planistyczne, konstrukcja budynku mieszkalnego, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych.</p> <p>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. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, zostały one podzielone – wpływ cechy „otoczenie” został wyeliminowany - zaś wpływ cechy „lokalizacja” wyniósł 20%. Z analizy rynku wynika również, że zabudowania z terenów wiejskich zlokalizowane bliżej nieruchomości gminnych cieszą się większym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Liczy się także powierzchnia gruntu – czym większa, tym lepsza. Wpływ cechy „powierzchnia gruntu” oceniono na 10%. Podobny wpływ na cenę ma dojazd i dostępność mediów – 10%, gdyż zabudowie mieszkaniowej sprzyja komfortowy dojazd i duża dostępność mediów. Zabudowie zagrodowej towarzyszy dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Ocenia się ją pozytywnie, a jej wpływ na cenę ustalono na 10%. Oprócz tego liczy się również powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – czym większa, tym lepsza. Wpływ tej cechy ocenia się jako 10% rozstępu przedziału cen. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu na 25% rozstępu przedziału cen. Ostatnią już cechą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Domy w lepszym stanie technicznym są chętniej wybierane przez nabywców, bowiem nie trzeba już poświęcać czasu czy dodatkowych środków finansowych na remont. Wpływ tej cechy to 15%.</p> <p>Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem jej cech, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje

okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem obrotu i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności, które zaprezentowano w tabeli nr 2.


Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Suchcice 52 (gm. Drużbice),
dz. 113, obręb 0024 Suchcice


Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Gmina	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena łączna skorygowana [zł]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	Bełchatów - gmina	25.10.2023	37 (Zawadów)	2849	215 000,00	221 985,93	1 mieszkalny, 2 gospodarze (p.z. 165, 74 m ² , łącznie 239 m ²)	113	144	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	woda, prąd, kanalizacja	studium: zabudowa zagrodowa, rola	kształt prostokąta, płaski, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty, nieutwardzony	ok. 5,2 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola, las
2.	Drużbice	07.03.2023	19 (Rawicz)	2896	245 000,00	254 034,99	1 mieszkalny, 4 gospodarze (p.z. 120, 25, 166, 78 m ² , łącznie 386 m ²)	115	98	bezpośredni, gruntowy	woda, prąd	studium: wielofunkcyjne tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, rola	kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, uporządkowany, nieporośnięty, nieutwardzony	ok. 7,4 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola, las
3.	Drużbice	20.12.2024	9 (Gręboszów)	1314	255 000,00	255 000,00	1 mieszkalny, 1 gospodarzy (p.z. 123 m ²)	53	45	bezpośredni z 2 stron, gruntowy i asfaltowy	woda, prąd	studium: MU	kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, uporządkowany, nieporośnięty, nieutwardzony	ok. 1 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, pola
4.	Drużbice	26.04.2023	3 (Bukowie Górne)	2759	249 000,00	257 746,69	1 mieszkalny, 4 gospodarze (p.z. 110, 241, 91, 71 m ² , łącznie 513 m ²)	125	106	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	woda, prąd, kanalizacja	studium: wielofunkcyjne tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej	3 dz. ewid. niestanowiące jednego terenu, kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, uporządkowany, nieporośnięty, nieutwardzony	ok. 6,3 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, pola, las
5.	Zelów - obszar wiejski	23.11.2023	19 (Jambrerek-Kol. Karczmy)	1700	290 000,00	299 222,50	1 gospodarczy o funkcji mieszkalnej (p.z. 59 m ²)	59	53	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd	MPZP: zabudowa letniskowa	kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty, nieutwardzony	ok. 9,3 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, pola

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Suchcice 52 (gm. Drużbice),
dz. 113, obręb 0024 Suchcice

6.	Zelów - obszar wiejski	29.11.2023	27 (Poż- dżenice)	1700	340 000,00	350 759,53	1 mieszkal- ny, 1 gospo- darczy (p.z. 32 m ²)	87	74	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy	woda, prąd	MPZP: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z terenami o funk- cji usługowej z możliwością wprowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej	kształt trapezu prostokątnego, płaski, ogrodzo- ny, uporządko- wany, nasadzenia ozdobne, nieu- twardzony	ok. 1,8 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabu- dowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, pola, las
----	------------------------------	------------	----------------------	------	------------	------------	--	----	----	--	------------	--	--	---

C_{\min} – 

C_{\max} – 

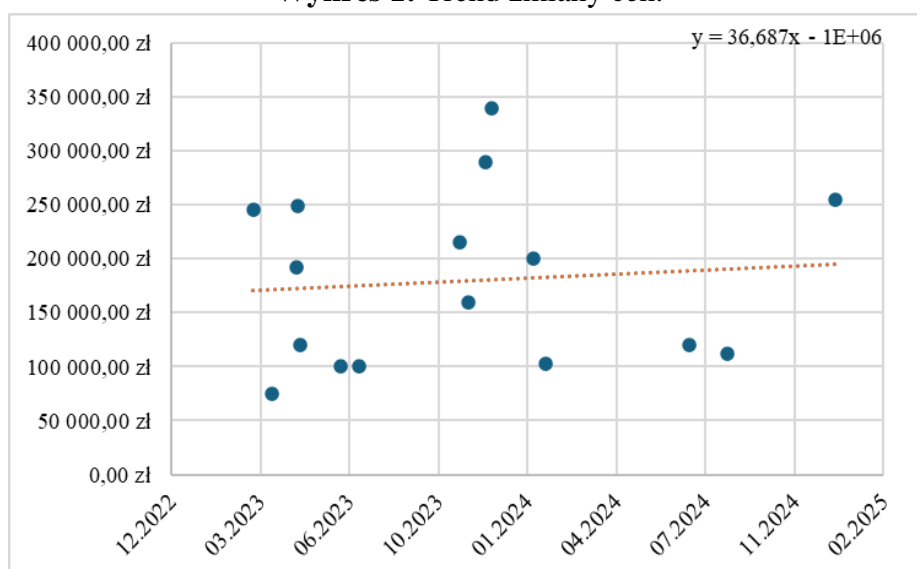
Do bezpośrednich porównań wzięto transakcje oznaczone w tabeli nr 2 jako numer 1, 2 i 6.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych na analizowanym obszarze, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała dodatnią zmianę cen – trend wyniósł około 3,69%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi z rynku wtórnego.

Wykres 1: Trend zmiany cen.



Źródło: opracowanie własne na podstawie RCN powiatu bełchatowskiego.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej

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

Cena minimalna:
 $C_{\min} = 221\,985,93 \text{ zł}$

Cena maksymalna:
 $C_{\max} = 350\,759,53 \text{ zł}$

Cena średnia:
 $C_{\text{śr}} = 273\,124,94 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 350\,759,53 \text{ zł} - 221\,985,93 \text{ zł} = 128\,773,60 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych, które prezentuje tabela nr 3.

Tabela 3: 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]
Powierzchnia gruntu	10%	12 877,36	1	12 877,36
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	12 877,36	3	4 292,45
Warunki użytkowe terenu	25%	32 193,40	1	32 193,40

*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Suchcice 52 (gm. Drużbice),
dz. 113, obręb 0024 Suchcice*

Lokalizacja	20%	25 754,72	1	25 754,72
Dojazd i dostępność mediów	10%	12 877,36	3	4 292,45
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	12 877,36	2	6 438,68
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	19 316,04	1	19 316,04
Suma	100%	128 773,60		

Do porównań przyjęto 3 transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Tabela 4: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 6
Powierzchnia gruntu	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	średnia	średnia	dobra	słaba
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobrze	dobrze	dobrze
Lokalizacja	korzystna	korzystna	korzystna	bardzo korzystna
Dojazd i dostępność mediów	średnie	bardzo dobre	słabe	dobrze
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	dobra	bardzo dobra	dobra	dobra
Stan techniczny budynku mieszkalnego	zły	zły	zły	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 5.

Tabela 5: Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości niezabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 6
Powierzchnia gruntu	10%	12 877,36	12 877,36	0,00	0,00	12 877,36
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	12 877,36	4 292,45	0,00	-4 292,45	4 292,45
Warunki użytkowe terenu	25%	32 193,40	32 193,40	-32 193,40	-32 193,40	-32 193,40
Lokalizacja	20%	25 754,72	25 754,72	0,00	0,00	-25 754,72
Dojazd i dostępność mediów	10%	12 877,36	4 292,45	-8 584,91	4 292,45	-4 292,45
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	12 877,36	6 438,68	-6 438,68	0,00	0,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	19 316,04	19 316,04	0,00	0,00	-19 316,04
Suma	100%	128 773,60		-47 216,99	-32 193,40	-64 386,80
Cena łączna skorygowana [zł]				221 985,93	254 034,99	350 759,53
Cena łączna skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]				174 768,94	221 841,59	286 372,73
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				227 661,09		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = (\sum \text{cena łączna skorygowana z uwzgl. poprawek})/3$$

$$W_{RN} = (174\,768,94 \text{ zł} + 221\,841,59 \text{ zł} + 286\,372,73 \text{ zł})/3 = 227\,661,09 \text{ zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Drużbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 52, na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 113 o powierzchni 0,2756 ha w obrębie 0024 Suchcice, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_R = 228\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwieście dwadzieścia osiem tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowych wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Otrzymane w procesie wyceny wartości rynkowe w pełni oddają stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy na wskazane daty szacowania przedmiotowej nieruchomości.
5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 roku (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartość rynkowa została oszacowana na dzień 04 marca 2025 roku.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakłada się, że wszystkie

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.

udzielone rzeczoznawcy majątkowemu informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nim żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszego operatu szacunkowego.

7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Aktualność operatu szacunkowego może potwierdzić jej autor w sposób opisany w §83 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.
9. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
10. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0016736.
11. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania operatu oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
12. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
13. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 23 stycznia 2025 roku (w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości).

Starosta Belchatowski
ul. Pablanicka Nr 17/19
97-400 Belchatów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GK.6621.282.2025

Województwo : łódzkie
Powiat : belchatowski
Jednostka ewidencyjna : 100103_2 Drużbice
Obręb : 0024 SUCHCICE

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.01.2025

Jednostka rejestrowa : **G.188**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) WIESŁAW GRABARZ Rodzice: MIECZYŚLAW, ZENONA KOBYŁKI 36; 97-403 gmn. DRUŻBICE; EWA ZOFIA GRABARZ Rodzice: RYSZARD, GRAŻYNA KOBYŁKI 36; 97-403 gmn. DRUŻBICE;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
113		grunty rolne zabudowane łąki trwałe łąki trwałe	Br-RV ŁIV ŁV	0,0990 0,0092 0,1674	0,2756	PT1B/00053958/6 REP.A 1201/19

Id działki: 100103_2.0024.113

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100103_2.0024.113_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: 1/0

Pow zabud. [m²]: 105

Adres budynku: SUCHCICE; 52

Ident. dzialek: 100103_2.0024.113

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100103_2.0024.114_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m²]: 70

Adres budynku: SUCHCICE; 52

Ident. dzialek: 100103_2.0024.113

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności

Id budynku: 100103_2.0024.115_BUD

Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00

Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze
dla rolnictwa

Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00

Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00

Liczba kondyg. nad/podz: 1/0

Pow zabud. [m²]: 24

Adres budynku: SUCHCICE; 52

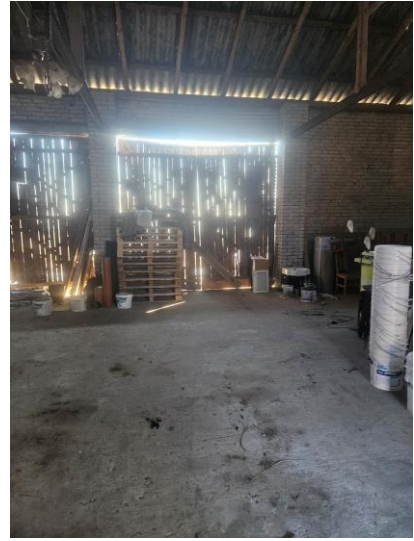
Ident. dzialek: 100103_2.0024.113

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Suchcice 52 (gm. Drużbice),
dz. 113, obręb 0024 Suchcice

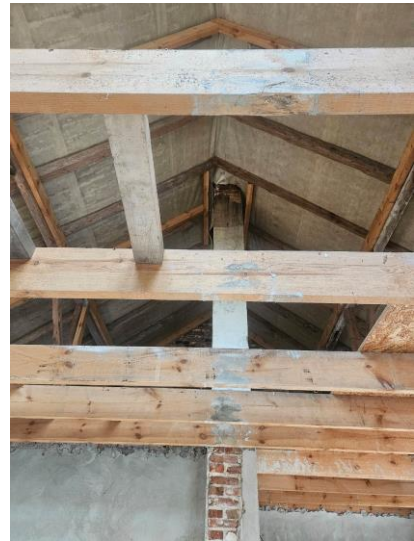
Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności	
Id budynku: 100103_2.0024.116_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1/0	
Pow zabud. [m2]: 165	
Adres budynku: SUCHCICE; 52	
<hr/>	
Ident. działek: 100103_2.0024.113	

Załącznik nr 2: Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań.

Stodola



Budynek mieszkalny



Załącznik nr 3: Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MW Business Group Milena Wieczorek

92-111 Łódź, powstańców śląskich 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016736

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

na okres: 23/06/2024 - 22/06/2025

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 256.00 PLN

Lidia Machalska
Stenograf Spółka z o.o. Ubezpieczona

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

iExpert.pl SA | www.lexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.