

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W GMINIE DRUŻBICE  
W MIEJSCOWOŚCI SUCHCICE POD NUMEREM PORZĄDKOWYM 43A,  
DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 276/12 I 277/3  
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2000 HA W OBREBIE 0024 SUCHCICE,  
KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00074765/1**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

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

**Data opracowania:** 07 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 43A, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH**  
**EWIDENCYJNYCH 276/12 I 277/3 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,2000 HA**  
**W OBRĘBIE 0024 SUCHCICE, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00074765/1**

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej 2 budynkami, położonej w gminie Drużbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 43A, na działkach gruntu o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 ha w obrębie 0024 Suchcice.

**Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie Drużbice, na działkach gruntu o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 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 43A, na działkach gruntu o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 ha w obrębie 0024 Suchcice, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:**

**W<sub>R</sub> = 125 000 zł**

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych

**5. Daty istotne dla procesu oszacowania:**

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>07 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>

**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 .....	9
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	16
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	16
6.2 Sposób wyceny .....	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	24
8.1 Określenie trendu czasowego .....	24
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości zabudowanej .....	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANÝCH WYNIKÓW .....	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	26

### **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 2 budynkami;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 276/12 i 277/3, obręb 0024 Suchcice, miejscowość Suchcice, gmina Drużbice, powiat bełchatowski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 0,2000 ha;
- d) numer księgi wieczystej: PT1B/00074765/1.

### **Zakres wyceny:**

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie Drużbice, na działkach gruntu o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 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 Drużbice z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Drużbice.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 23 stycznia 2025 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr PT1B/00074765/1 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>07 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/00074765/1:**

Nieruchomość gruntowa.

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

*Działki ewidencyjne*

Numer działki: 277/3

Identyfikator działki: 100103\_2.0024.277/3

Obręb ewidencyjny (nazwa): Suchcice

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

Sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): PT1B/0006626/0;  
0,0956 ha

Numer działki: 276/12

Identyfikator działki: 100103\_2.0024.276/12

Obręb ewidencyjny (nazwa): Suchcice

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

Sposób korzystania: Br – grunty rolne zabudowane

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę; obszar): PT1B/0006626/0;  
0,0956 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2000 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. 10536/2011, z dnia 2011-12-12; umowy sprzedaży, nr rep. 4335/13, z dnia 2013-06-12.

### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

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]		
277/3		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0187	0,0956	PT1B/00074765/1 rep. A 4335/12	
			Br-RVI	0,0611			
		grunty orne	RV	0,0063			
			RVI	0,0095			
276/12	Suchcice 43A	grunty rolne zabudowane	Br-ŁIV	0,0373	0,1044	PT1B/00074765/1 rep. A 10536/11	
			Br-RV	0,0122			
			Br-RVI	0,0337			
		łąki trwałe	ŁIV	0,0105			
			grunty orne	RV			0,0097
				RVI			0,0010

- Stan techniczno-użytkowy budynku określono na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów pobranego dnia 23 stycznia 2025 r. (Załącznik nr 1). Na działce nr 276/12 o powierzchni 0,1044 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 43A znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 100103\_2.0024.247\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację nadziemną o powierzchni zabudowy 26 m<sup>2</sup>. 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 276/12 o powierzchni 0,1044 ha położonej w obrębie 0024 Suchcice w gminie Drużbice, w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 43A znajduje się budynek niemieszkalny – identyfikator 100103\_2.0024.248\_BUD. Budynek posiada 1 kondygnację

nadziemną o powierzchni zabudowy 36 m<sup>2</sup>. 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 Družbice nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr XXIV/261/2017 Rady Gminy Družbice z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Družbice. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem RE – tereny rolne strefy ekologicznej. 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

(...) 25. Tereny rolne strefy ekologicznej – RE:

1) dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia: tereny rolne, w tym orne, łąki, pastwiska, wody, urządzenia wodne, zabezpieczenia przeciwpowodziowe

2) ograniczenia zmian:

a) zakaz lokalizowania budowli i urządzeń rolniczych,

b) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym związanej z gospodarką rolną,

c) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi,

d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz budową infrastruktury technicznej, uzbrojenia technicznego;

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

4) postulowane wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

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**

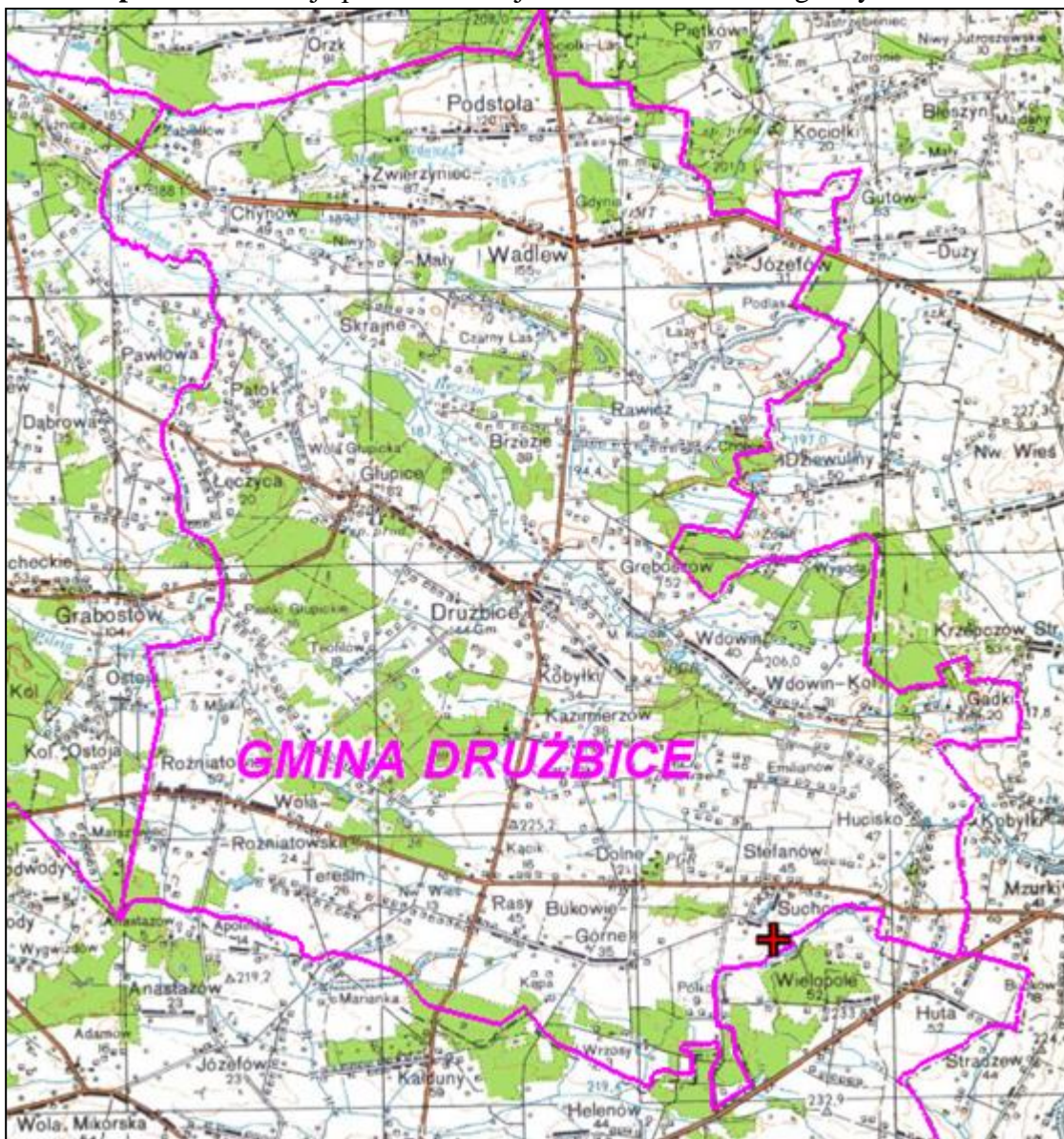
Gmina Drużbice położona jest w południowo-wschodniej części Wysoczyzny Łaskiej, na pograniczu z Wysoczyzną Bełchatowską. Wysoczyzna Łaska ma charakter moreny równinnej zbudowanej na powierzchni z luźnych osadów czwartorzędowych, o miąższości dochodzącej do kilkudziesięciu metrów, z wyraźnie zarysowanym 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. Gmina Drużbice graniczy z 5 gminami: od zachodu z gminą Zelów (powiat bełchatowski), od północy z gminą Dłutów (powiat pabianicki), od wschodu z gminą Grabica i gminą Wola

Krzysztoporska (powiat piotrkowski), od południa z miastem i gminą Bełchatów. Ogółem obszar gminy z powierzchnią 113,35 km<sup>2</sup> stanowi 11,71% całkowitej powierzchni powiatu bełchatowskiego i 0,62% powierzchni województwa łódzkiego. Ogółem w skład gminy wchodzi 47 wsi skupionych w 31 sołectwach: Brzezie, Bukowie Dolne, Bukowie Górne, Chynów, Drużbice-Kolonia, Drużbice, Głupice, Józefów, Gręboszów, Hucisko, Kazimierzów, Kącik, Kobyłki, Łęczycza, Patok, Podstola, Rasy, Rawicz, Roźniatowice, Skrajne, Stefanów, Stoki, Suchcice, Teofilów, Teresin, Wadlew, Wdowin-Kolonia, Wdowin, Wola Roźniatowska, Zabieliów i Zwierzyniec.

Gmina Drużbice charakteryzuje się bardzo dobrym układem komunikacyjnym, na szlaku dróg tranzytowych północ-południe i wschód-zachód. Przez jej obszar przebiega m.in. droga wojewódzka relacji Łask-Piotrków Trybunalski, stanowiąca dawną drogę krajową nr 12 oraz droga wojewódzka nr 485.

**Mapa 2:** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Drużbice.



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

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Suchcice, która leży przy południowo-wschodniej granicy gminy. Od miejscowości gminnej nieruchomość dzieli ok. 8,1 km, zaś od miasta Bełchatów – ok. 7,2 km.

### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

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

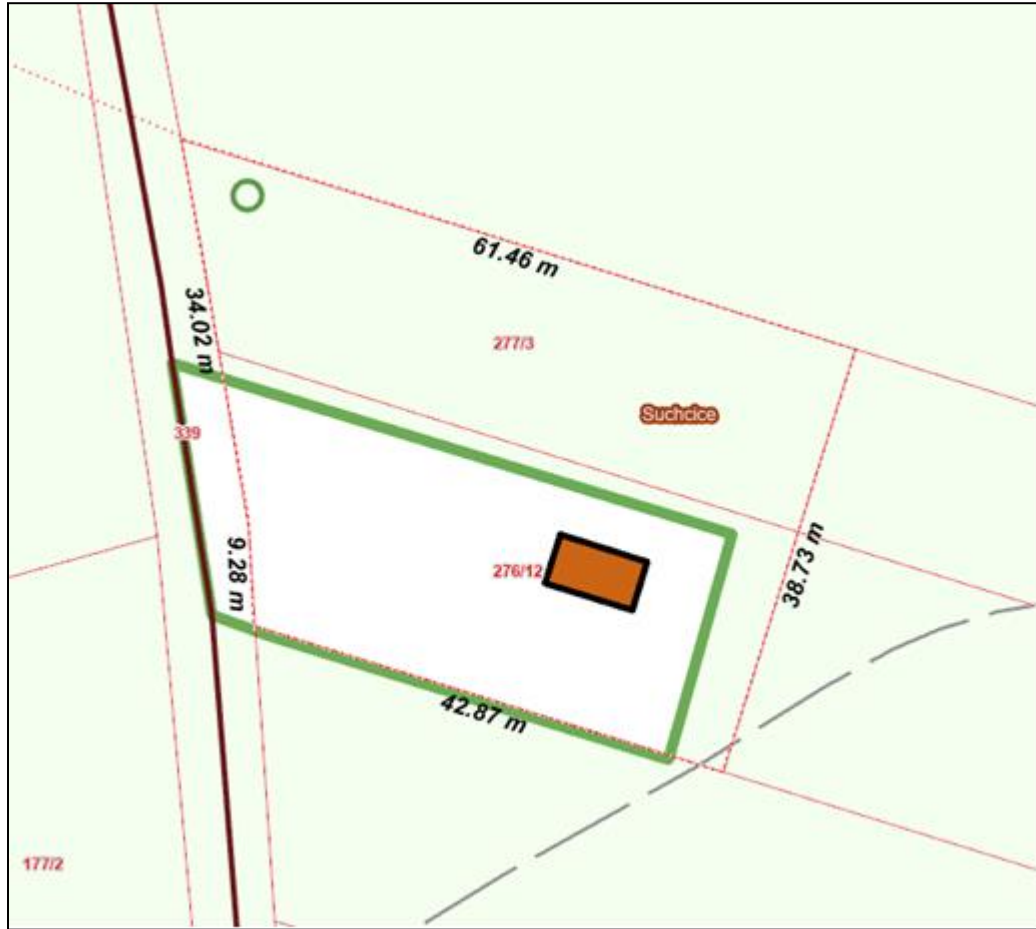
**Mapa 3:** Otoczenie nieruchomości.



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

Przedmiot wyceny składa się z 2 działek ewidencyjnych o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 ha. Mają kształt trapezów prostokątnych o wspólnych orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Teren przedmiotowej nieruchomości jest zagospodarowany 2 budynkami, nasadzeniami ozdobnymi oraz ogrodzony płotem drewnianym. Z map satelitarnych wynika, że ogrodzenie oraz nasadzenia obejmują też część z sąsiednich działek, które wchodzą także w skład masy upadłości. Teren jest płaski, nieutwardzony, uporządkowany. Przy północno-wschodniej granicy działki 277/3 urządzony został kojec dla psa. Działki leżą w następującym kompleksie rolniczej przydatności gleb: żytni słaby. 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://belchatow.geoportal2.pl/>

**Zdjęcia 1-8:** Zagospodarowanie terenu.

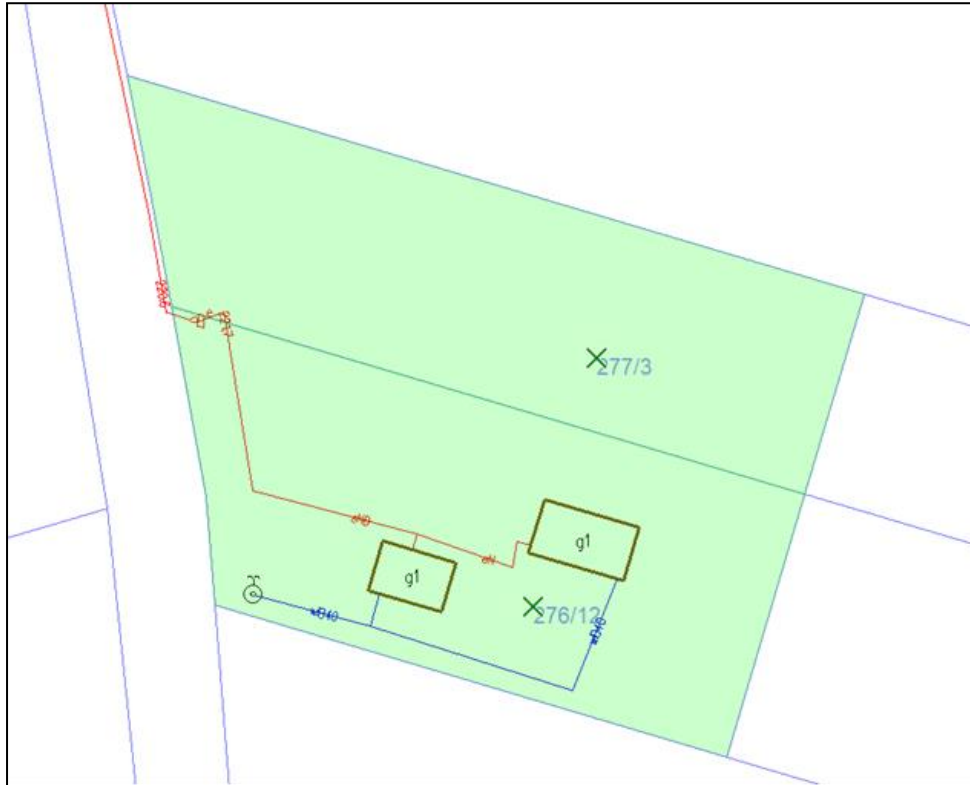




### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Nieruchomość posiada dostęp do energii elektrycznej z sieci. Dostęp do wody ze studni, a kanalizacja lokalna. Ogrzewanie jest lokalne – piec dwufunkcyjny gazowy, zasilany z butli gazowych.

**Mapa 7:** Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

### **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 gruntowej.

### **Opis zabudowań**

Biegła miała możliwość dokonania czynności oględzin i z nich wynika, iż nieruchomość jest zabudowana (dokładniej działka 276/12) 2 budynkami pełniącymi funkcję mieszkalną. Są one jednak w wypisie z rejestru gruntów wskazane jako budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, czyli budynki niemieszkalne. Taki stan rzeczy prowadzi np. do nieprawidłowości naliczania należności podatkowych z tytułu posiadanej nieruchomości.

Budynki są parterowe. Powierzchnia zabudowy wynosi 36 m<sup>2</sup> (budynek o konstrukcji murowanej) i 26 m<sup>2</sup> (budynek o konstrukcji drewnianej). Ich powierzchnia użytkowa wynosi łącznie około 54 m<sup>2</sup>. Wybudowano je w 2015 roku. Z zewnątrz budynki są docieplone, otynkowane. Dachy odpowiednio pulpitowy i trzyspadowy kryte gontem bitumicznym. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa wejściowa stalowa w okleinie drewnopodobnej. Stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa płycinowa z przeszkleniami.

Należy zwrócić uwagę na funkcjonalność powyższych budynków o funkcji mieszkalnej. W jednym z nich znajduje się pokój z łazienką i przedpokojem i pomieszczeniem gospodarczym z osobnym wejściem z zewnątrz ( w pomieszczeniu tym znajduje się piec zasilający obydwie budynki), zaś w drugim pokój z kuchnią. Powyższe stanowi, że trudno byłoby użytkować te budynki osobno ze względu na ich układ funkcjonalny. W związku z tym, ze względu na poczynioną analizę rynku, postanawia się skupić także na budynkach gospodarczych użytkowanych jako mieszkalne.

**Zdjęcia 9-10: Budynki o funkcji mieszkalnej z zewnątrz.**



Z kolei od zaplecza urządzonego terenu znajduje się również niewykazany na mapach budynek o funkcji gospodarczej (o powierzchni kilku metrów kwadratowych) oraz latryna. W rzeczywistości leżą one na terenie działki nr 276/13, która również wchodzi w skład masy upadłości, lecz jako inna nieruchomość w sensie wieczystoksięgowym.

**Opis stanu wykończenia budynków mieszkalnych**

W budynku, gdzie znajduje się pokój, łazienka i przedpokój, pokój wykończony na ścianach tynkiem strukturalnym, panele na ścianach. W łazience i przedpokojach terakota na podłodze. W przedpokojach tynk strukturalny na ścianach, zaś w łazience glazura. Wszystkie sufity są podwieszane. Pomieszczenie gospodarcze jest niewykończone.

W budynku, gdzie znajduje się kuchnia i pokój, w kuchni na ścianach panele ściennie z PCV (jak również na suficie) oraz panele ściennie drewniane, zaś na podłodze panele. W pokoju panele na podłodze, na ścianach i suficie panele ściennie drewniane.

Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań stanowi załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego.

**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. m<sup>2</sup> 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 i uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- otoczenie (brak uciążliwości otoczenia, dominuje zabudowa zagrodowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna),
- rynek (wtórny)

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.

<b>Lokalizacja</b>	
Bardzo korzystna	Nieruchomość położona w odległości do 4 km od miejscowości gminnej.
Korzystna	Nieruchomość położona w odległości powyżej 4 km od miejscowości gminnej.
<b>Powierzchnia gruntu</b>	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1500-1700 m <sup>2</sup> .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 1200-1499 m <sup>2</sup> .
<b>Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne</b>	
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. Ma korzystne uwarunkowania planistyczne (określone w studium, dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodziną/zagrodową). Brak jest infrastruktury technicznej ograniczającej zagospodarowanie terenu. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” są niespełnione.
<b>Dojazd i dostępność mediów</b>	
Bardzo dobre	Nieruchomość posiada z 2 stron 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.
Dobre	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.
<b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>	
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej o powierzchni zabudowy poniżej 50 m <sup>2</sup> .
Nie występuje	Nie występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji niemieszkalnej.
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 41-70 m <sup>2</sup> .
Słaba	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 20-40 m <sup>2</sup> .
<b>Stan techniczny budynku mieszkalnego</b>	
Dobry	Budynek w stanie do odświeżenia.
Średni	Budynek w stanie do remontu.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **Analiza gruntów zabudowanych na terenach wiejskich powiatu bełchatowskiego**

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami (ze skupieniem się na gospodarczych użytkowanymi jako mieszkalne) o małej powierzchni użytkowej, o powierzchni gruntu powyżej 1000 m <sup>2</sup> .
Obszar badania cen transakcyjnych:	Gminy powiatu bełchatowskiego – w pierwszej kolejności skupiono się na gminie Družbice, a następnie obszar poszerzono o gminę Bełchatów.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
<b>ANALIZA POPYTU</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób	Z racji na niski pułap cenowy głównie występują transakcje gotówkowe.

i dostępność finansowania:	
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Niska.
Preferencje potencjalnych nabywców (moda i trendy na rynku):	<p>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 uwidoczniła pandemia Covid-19. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne. Domy stały się prawdziwą alternatywą do mieszkań.</p> <p>Budynki gospodarcze użytkowane mieszkalnie sprowadzają na nabywców większe ryzyko, bowiem, aby nie ponieść odpowiedzialności finansowej bądź cywilnej z tego tytułu, należy przejść cały skomplikowany proces zmiany funkcji budynku.</p>
<b>ANALIZA PODAŻY</b> (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Znikoma podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami gospodarczymi użytkowymi jako mieszkalne ze względu na ich mniejszą częstotliwość powstawania. Ze względu na teren wiejski okolicy grunty występujące w obrocie wynoszą powyżej 1000 m <sup>2</sup> .
Ceny transakcyjne przed skorygowaniem:	112 000 zł – 160 000 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, bowiem został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych.</p> <p>Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych</p>

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 o charakterze mieszkaniowym sprzyja komfortowy dojazd i duża dostępność mediów. Zabudowie 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 i uwarunkowania planistyczne. Traktują one o możliwościach i komforcie wykorzystania nieruchomości – w aspekcie fizycznym i prawnym. Oceniono wpływ warunków użytkowych terenu i uwarunkowań planistycznych na 25% rozstępu przedziału cen. Ostatnią już cechą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Budynki 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%.

Zdaniem wyceniającego 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 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.

**Tabela 2:** Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Gmina	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena łączna skorygowana [zł]	Ilość budynków	Pow. zab. budynku [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytk. budynku [m <sup>2</sup> ]	Dojazd	Dostępność mediów	Uwarunkowania planistyczne	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	Bełchatów - gmina	21.08.2024	36 (Wólka Łękańska)	1673	112 000,00	113 887,39	1 gospodarczy o funkcji mieszkalnej (p.z. 27 m <sup>2</sup> )	27	24	bezpośredni z 2 stron, gruntowy	woda, prąd	studium: zabudowa zagrodowa, rola	kształt wydłużonego trapezu prostokątnego, płaski, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty, nieutwardzony, przy wschodniej granicy przebiega wodociąg	ok. 3,5 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola i las
2.	Družbice	28.04.2023	1 (Brzezcie)	1277	120 000,00	124 213,14	1 gospodarczy o funkcji mieszkalnej (p.z. 40 m <sup>2</sup> )	40	36	bezpośredni, asfaltowy	prąd, w drodze woda	studium: zabudowa rekreacji indywidualnej, jednorodzinnej	kształt prostokąta, płaski, ogrodzony, uporządkowany, porośnięty, nieutwardzony	ok. 3,5 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna, las i pola
3.	Bełchatów - gmina	03.11.2023	31 (Postękalice Kolonia)	1277	160 000,00	165 166,24	1 mieszkalny, 1 gospodarczy (p.z. 42 m <sup>2</sup> )	78	66	bezpośredni, asfaltowy	woda, prąd	studium: zabudowa zagrodowa, pola, tereny zmeliorowane	kształt nieregularny, płaski, ogrodzony, uporządkowany, nasadzenia ozdobne, nieutwardzony	ok. 6,4 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola, las

$C_{min}$  –

$C_{max}$  –

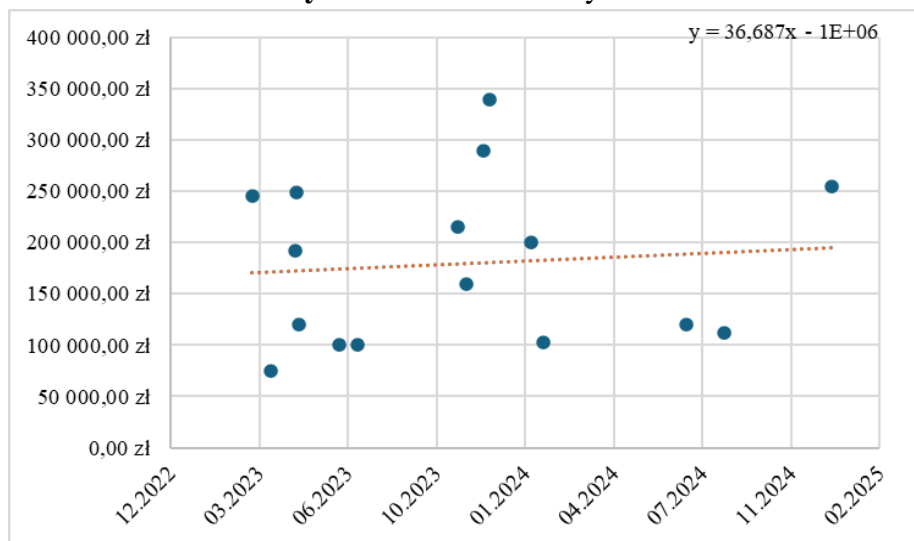
Do bezpośrednich porównań wzięto transakcje oznaczone w tabeli nr 2 jako numer 1, 2 i 3

## **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:

$C_{\min} = 113\ 887,39\ \text{zł}$

Cena maksymalna:

$C_{\max} = 165\ 166,24\ \text{zł}$

Cena średnia:

$C_{\text{śr}} = 134\ 422,26\ \text{zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 165\ 166,24\ \text{zł} - 113\ 887,39\ \text{zł} = 51\ 278,85\ \text{zł}$$

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 $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w $\Delta C$ [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
<b>Powierzchnia gruntu</b>	10%	5 127,88	1	5 127,88
<b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>	10%	5 127,88	1	5 127,88

<b>Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne</b>	25%	12 819,71	1	12 819,71
<b>Lokalizacja</b>	20%	10 255,77	1	10 255,77
<b>Dojazd i dostępność mediów</b>	10%	5 127,88	2	2 563,94
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	10%	5 127,88	1	5 127,88
<b>Stan techniczny budynku mieszkalnego</b>	15%	7 691,83	1	7 691,83
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>46 150,96</b>		

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 3
<b>Powierzchnia gruntu</b>	ekstrapolacja (*)	bardzo dobra	dobra	dobra
<b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>	nie występuje	nie występuje	nie występuje	średnia
<b>Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne</b>	średnie	średnie	dobre	dobre
<b>Lokalizacja</b>	korzystna	bardzo korzystna	bardzo korzystna	korzystna
<b>Dojazd i dostępność mediów</b>	ekstrapolacja (*)	bardzo dobre	słabe	dobre
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	średnia	słaba	słaba	średnia
<b>Stan techniczny budynku mieszkalnego</b>	dobry	dobry	średni	dobry

(\*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia gruntu” oraz „dojazd i dostępność mediów”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Dostępność mediów i dojazd są gorsze niż nieruchomości podobnych (bo przedmiot wyceny ma dojazd o nawierzchni gruntowej, a dostęp do mediów zapewniony tylko do prądu), zaś powierzchnia gruntu jest nieco większa niż podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej o małej powierzchni użytkowej, zatem dokonano ekstrapolacji w przypadku powierzchni gruntu na plus, a dojazdu i dostępności mediów – na minus.

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 3
<b>Powierzchnia gruntu</b>	10%	5 127,88	5 127,88	2 563,94	7 691,83	7 691,83
<b>Dodatkowa powierzchnia gospodarcza</b>	10%	5 127,88	5 127,88	0,00	0,00	-5 127,88
<b>Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne</b>	25%	12 819,71	12 819,71	0,00	-12 819,71	-12 819,71
<b>Lokalizacja</b>	20%	10 255,77	10 255,77	-10 255,77	-10 255,77	0,00

<b>Dojazd i dostępność mediów</b>	10%	5 127,88	2 563,94	-6 409,86	-1 281,97	-3 845,91
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	10%	5 127,88	5 127,88	5 127,88	5 127,88	0,00
<b>Stan techniczny budynku mieszkalnego</b>	15%	7 691,83	7 691,83	0,00	7 691,83	0,00
<b>Suma</b>	<b>100%</b>	<b>51 278,85</b>		<b>-8 973,80</b>	<b>-3 845,91</b>	<b>-14 101,68</b>
<b>Cena łączna skorygowana [zł]</b>				<b>113 887,39</b>	<b>124 213,14</b>	<b>165 166,24</b>
<b>Cena łączna skorygowana z uwzględnieniem poprawek [zł]</b>				<b>104 913,59</b>	<b>120 367,23</b>	<b>151 064,55</b>
<b>Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]</b>				<b>125 448,46</b>		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

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

$$W_{RN} = (104\,913,59 \text{ zł} + 120\,367,23 \text{ zł} + 151\,064,55 \text{ zł})/3 = 125\,448,46 \text{ zł}^1$$

*Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Družbice w miejscowości Suchcice pod numerem porządkowym 43A, na działkach gruntu o numerach 276/12 i 277/3 o łącznej powierzchni 0,2000 ha w obrębie 0024 Suchcice, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:*

**125 000 zł**

**słownie: sto dwadzieścia pięć 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).

<sup>1</sup> **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.

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 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 27 (słownie: dwadzieścia siedem) 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 Bełchatowski  
ul. Pablanicka Nr 17/19  
97-400 Bełchatów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny: GK.6621.282.2025

Województwo: łódzkie  
Powiat: bełchatowski  
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, GRAZYNA 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
---------------	-------------------	-------------	---	------------------	-------------------	-----------------------------------

Id działki: 100103_2.0024.276/5						
276/12	SUCHCICE; 43A	grunty rolne zabudowane	Br-ŁIV	0,0373	0,1044	PT1B/00074765/1
		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0122		REP.A 10536/11
		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,0337		
		łąki trwałe	ŁIV	0,0105		
		grunty orne	RV	0,0097		
		grunty orne	RVI	0,0010		

Id działki: 100103\_2.0024.276/12

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 100103\_2.0024.247\_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]: 26  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100103\_2.0024.276/12

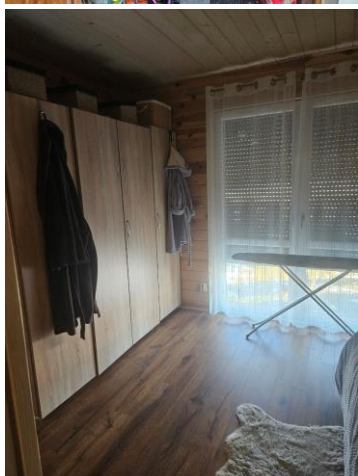
**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

Id budynku: 100103\_2.0024.248\_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]: 36  
Adres budynku:  
Ident. działek: 100103\_2.0024.276/12

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Suchcice 43A (gm. Drużbice),  
dz. 276/12 i 277/3, obręb 0024 Suchcice

277/3	SUCHCICE; 43A	grunty rolne zabudowane	Br-RV	0,0187	0,0956	PT1B/00074765/1 REP.A 4335/13
		grunty rolne zabudowane	Br-RVI	0,0611		
		grunty orne	RV	0,0063		
		grunty orne	RVI	0,0095		
Id działki: 100103_2.0024.277/3						

**Załącznik nr 2: Dokumentacja fotograficzna wnętrza zabudowań.**



**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.