



OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności
zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 284
– KW nr LD1O/00028870/7,
położonej w miejscowości Stachlew 31A, gmina Łyszkowice, obręb 14,
dla potrzeb dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego

Sporządziła: Beata Flaherty
Uprawnienia nr 4470
Polisa nr SRM 0017785

Koluszki, 12 listopada 2025 r.



Rzecznik Majątkowy jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych Ziemi Łódzkiej

SPIS TREŚCI

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO (4)
 - 1.1 Cel wyceny (3)
 - 1.2 Podstawy formalne wyceny (3)
 - 1.3 Podstawy merytoryczne wyceny (3)
 - 1.4 Podstawy prawne wyceny (3)
 - 1.5 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego (4)
2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA (4)
3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI (4)
4. PRZEZNACZENIE GRUNTU (8)
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI (9)
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU (11)
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY (14)
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (17)
9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY (19)
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA (19)
11. ZAŁĄCZNIKI (20)

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

1.1 *Cel wyceny*

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego..

1.2 *Podstany formalne wyceny*

Zlecenie sporządzenia wyceny nieruchomości wydane przez Doradcę Restrukturyzacyjnego Joannę Zdzeszyńską wyznaczoną jako syndyka masy upadłości Piotra Czubatki.

1.3 *Podstany merytoryczne wyceny*

- Wizja lokalna;
- Księga wieczysta nr LD1O/00028870/7;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Wypis z kartoteki budynków;
- Uchwała Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łągów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice;
- Mapa zasadnicza;
- Scalone Normatywy do wyceny budynków i budowli, Wacetob, Warszawa, II kwartał 2025 r.;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – KSWP – opracowane przez PFSRM (uchwała RK 5_03_2012 z 2012.03.23).
- Nota Interpretacyjna – NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości – opracowana przez PFSRM (Uchwała RK nr 27_08 z 2008.12.09);

1.4 *Podstany prawne wyceny*

- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U.2025.1071 t.j. z dnia 2025.08.06);
- Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz.U.2024.1568 t.j. z dnia 2024.10.23);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (Dz.U.2025.614 t.j. z dnia 2025.05.09);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j. z dnia 2024.07.30);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2025.889 t.j. z dnia 2025.07.04);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (Dz.U.2025.341 t.j. z dnia 2025.03.18);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832 z dnia 2023.09.08);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2008.201.1238 z dnia 2008.11.13).

1.5 *Określenie dat istotnych dla opinii*

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 12 listopada 2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 12 listopada 2025 r.
- Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości 1 września 2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 1 września 2025 r.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa – działka nr 284 o powierzchni 4300 m², będąca przedmiotem prawa własności. Dla nieruchomości urządzono księgę wieczystą nr LD1O/00028870/7.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1O/00028870/7
SĄD REJONOWY W ŁOWICZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu 1, 2
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			284	1, 2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	ŁÓDZKIE, ŁOWICKI, ŁYSZKOWICE, STACHLEW
Sposób korzystania			PASTWISKA TRWAŁE, UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			/ 00018174 / , 0,4300 HA	
Obszar całej nieruchomości			0,4300 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1	---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR: GGN. II. 7430-444/2010, 2010-02-09, STAROSTWO POWIATOWE W ŁOWICZU; 23 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000964/10/, 2010-03-10 13:40:00, 2010-03-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
2	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 4, /00018174/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000964/10/, 2010-03-10 13:40:00, 2010-03-11 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)			PIOTR CZUBATKA, JAN, MARIANNA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /1 WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)			AGNIESZKA MAŁGORZATA CZUBATKA, ROMAN, MARIANNA	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 1237/2001, 2001-02-28; 3-4 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./ /00000574/01/, 2001-03-02 00:00:00, 2001-03-13 00:00:00, NIE (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i>)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	11, 12, 13, 15, 16, 18, 19
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	Z NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTej ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MARKA CICHALA Z WNIOŚKU WIERZycIELA: BANK BPH S.A. W GDAŃSKU, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1313/15.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: MICHAŁEC ANDRZEJ, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 19/16.
	Lp. 2.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: GETIN NOBLE BANK S.A. W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1437/18.
	Lp. 3.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 892/22.
	Lp. 4.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: WINEGLASS BAY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1075/23.
	Lp. 5.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1245/24.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 2.	GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141334039, 0000304735
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON, KRS</i>)	Lp. 4.	WINEGLASS BAY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 389810364, 0000918568
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 5.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1.	ANDRZEJ MICHAŁEC
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	20
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	CZYNI SIĘ WZMIANKE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI PIOTRA CZUBATKI, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ	

DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
11	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1313/15, 2015-10-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL; 116 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003801/15/001, 2015-10-06 13:50:55, 2015-10-09-08.50.16.053666, NIE, 114-115 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU - PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI, KM 19/16, 2016-10-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL; 128 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003994/16/001, 2016-10-14 11:01:03, 2016-10-21-09.35.26.681407, NIE, 125-126 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
13	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1437/18, 2018-10-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL; 141 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003757/18/001, 2018-10-30 15:02:00, 2018-11-13-09.04.56.225247, NIE, 138-139 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
15	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 15/22, 2022-04-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL KANCELARIA KOMORNICZA NR II W ŁOWICZU; 167 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00001708/22/001, 2022-04-20 10:12:00, 2022-06-02-14.45.40.041424, NIE, 164-165 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
16	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 892/22, 2022-07-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL KANCELARIA KOMORNICZA NR II W ŁOWICZU; 180 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003344/22/001, 2022-07-27 15:26:00, 2022-10-10-14.57.36.629320, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1075/23, 2023-06-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL KANCELARIA KOMORNICZA NR II W ŁOWICZU; 199 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00002479/23/001, 2023-06-30 11:05:00, 2023-07-25-14.44.08.618673, NIE, 196-197 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU - PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI W SPRAWIE SYGN. AKT KM 1075/23 - ART. 927 KPC, KM 1245/24, 2024-08-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL KANCELARIA KOMORNICZA NR II W ŁOWICZU; 245 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003298/24/001, 2024-08-06 13:48:00, 2024-09-26-14.26.34.646659, NIE, 241-243 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, LD1M/GU/259/2025, 2025-03-12, SĄD REJONOWY DLA ŁÓDZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁÓDZI, IV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, ŁÓDŹ; 255-256 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LD1O/00003113/25/001, 2025-07-16 12:25:00, 2025-10-24-11.15.53.812946, NIE, 253-254 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		6, 7, 10, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		308 015,25 (TRZYSTA OSIEM TYSIĘCY PIĘTNAŚCIE 25/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)		Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Termin zapłaty		2030-06-07		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI ZWYKŁEJ	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ	

(nazwa, siedziba, REGON)		INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		6, 7, 10, 14
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		215 610,68 (DWIEŚCIE PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚCSET DZIESIĘĆ 68/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ODSETKI I INNE KOSZTY OD POŻYCZKI	
Termin zapłaty		2030-06-07		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.3 UJAWNIONO ZMIANĘ KWOTY HIPOTEKI KAUCYJNEJ		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		2		---
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
6	ZAŚWIADCZENIE BANKU, 2010-05-12, GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 34 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./00002191/10/, 2010-05-19 11:30:00, 2010-05-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
7	OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI, 2010-05-12; 35 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./00002191/10/, 2010-05-19 11:30:00, 2010-05-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
10	OŚWIADCZENIE BANKU, 2013-04-04, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 97 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./LD1O/00001449/13/001, 2013-04-10 13:00:00, 2013-04-15-13.03.57.186498, NIE, 95-96 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			
14	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ, NR S/200/3/PGNH-H, 2022-03-18, PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU; 154 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)			
	DZ. KW./LD1O/00001407/22/002, 2022-03-30 12:22:00, 2022-06-01-14.42.20.229425, NIE, 150-152 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			

Stan prawny na dzień wyceny.

Zapis rejestru gruntów:

Województwo:	łódzkie
Powiat:	łowicki
Jednostka ewidencyjna:	ŁYSZKOWICE
Nazwa obrębu:	STACHLEW
Numer obrębu:	0014
Jednostka rejestrowa:	G.161
Grupa rejestrowa:	7

Nr działki	Położenie działki	Nazwa użytku	Klasa użytki		Pow. działki [ha]
			Oznaczenie	Pow.	
284 Id działki: 100508_2.0014.284		Grunty rolne zabudowane Pastwiska trwale Pastwiska trwale	Br-PsVI	0,1600	0,4300
			PsIV	0,1700	
			PsVI	0,1000	

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter władania / własności	Udział
1	(małżeństwo) Agnieszka Małgorzata Czubatka Piotr Czubatka	Własność	1/1

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondygn. n / p	Pow. zabud.
328	STACHLEW 31A	Budynki mieszkalne	1.5 / 0	119
	Id. budynku: 100508_2.0014.328_BUD (jednostka rej.: G.161) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2010 Rejestr zabytków: 0			
329	STACHLEW	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	63
	Id. budynku: 100508_2.0014.329_BUD (jednostka rej.: G.161) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 2010 Rejestr zabytków: 0			

Nie stwierdzono niezgodności zapisu rejestru gruntów ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

4. PRZEZNACZENIE GRUNTU

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łagów, Zakulin, Bobiecko, Seligów, Stachlew oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r., działka nr 284 położona jest na obszarze następujących jednostek planistycznych:

- Płd.-zachodnia część gruntu od strony drogi, o powierzchni wynoszącej w przybliżeniu 0,2100 ha, to tereny jednostki **14.19.RMu**:

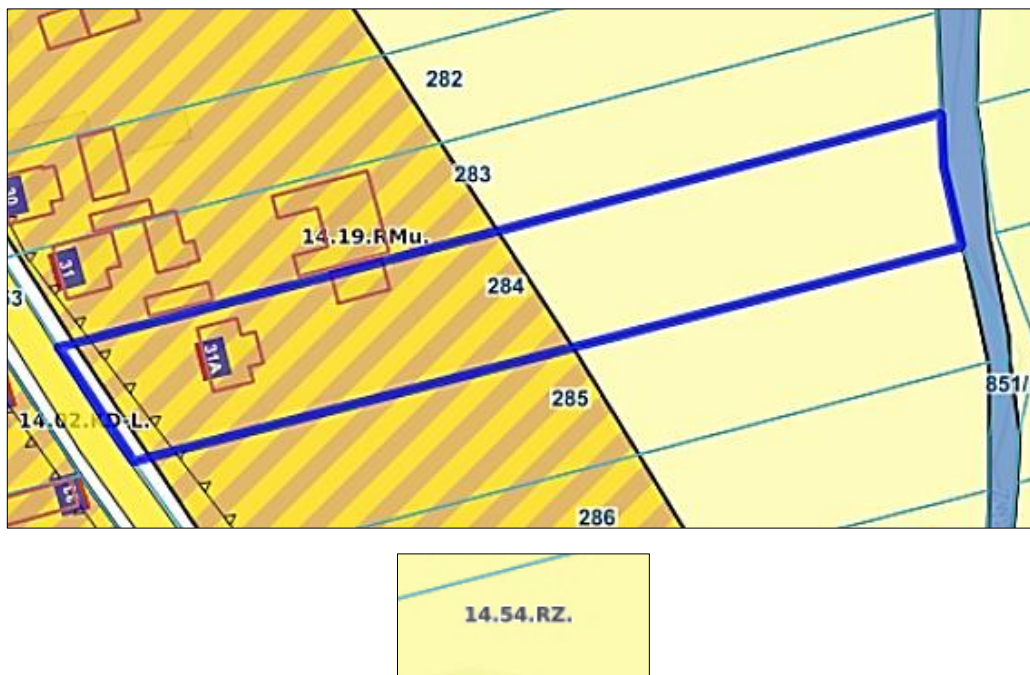
11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku miejscowego planu Nr 7 symbolami: 14.18.RMu, **14.19.RMu**, 14.20.RMu, 14.21.RMu, 14.22.RMu, 14.23.RMu, 14.24.RMu, 14.25.RMu, 14.26.RMu, 14.27.RMu, 14.28.RMu:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
- b) dopuszcza się realizację na istniejących budynkach o dwóch kondygnacjach nadziemnych trzeciej kondygnacji nadziemnej w poddaszu,
- c) wysokość pozostałych budynków –maksymalnie do 9,5 m,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
- e) w pasie terenu o szerokości 50m, w części frontowej działki budowlanej, licząc od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej, dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej wyłącznie o wielkości do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) przy zachowaniu warunku dotyczącego linii zabudowy,

- f) w części działki budowlanej położonej w odległości większej niż 30 m, licząc od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej, obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej użyteczności publicznej.



- Pln.-wschodnia część gruntu granicząca z korytem rz. Zwierzyniec, o powierzchni wynoszącej w przybliżeniu 0,2135 ha, to tereny jednostki **14.54.RZ**:

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku miejscowego planu Nr 7 symbolami: 14.52.RZ, 14.53.RZ, **14.54.RZ**, 14.55.RZ, 14.56.RZ, 14.57.RZ, 14.58.RZ, 14.88.RZ:

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- zakaz realizacji budynków,
- szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,
- istniejące użytki leśne do zachowania,
- dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych.
- dopuszcza się realizację zbiorników wodnych,
- udział powierzchni zbiorników wodnych w powierzchni terenu nie powinien przekroczyć 50 %,
- głębokość zbiorników - nie przekraczająca rzędnej dna rzeki,
- zakaz prowadzenia prac ziemnych powodujących podniesienie poziomu terenu powyżej 0,5 m od istniejącego poziomu,
- fragmenty terenów o symbolach: 14.56.RZ, 14.57.RZ (wg rysunku planu) położone są w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymagającego prac ziemnych dopuszczalna po wykonaniu ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Niewielki, południowo-zachodni fragment nieruchomości, około 65 m², to tereny dróg publicznych – **droga (ulica) lokalna** (symbol **14.02.KD-L**)

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Łyszkowice to gmina wiejska położona w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, na obszarze powiatu łowickiego. Sąsiedztwo gminy:

- od północy – z gminami Nieborów i Łowicz (powiat łowicki),
- od zachodu – z gminami Domaniewice (powiat łowicki) oraz Głowno (powiat zgierski),
- na południu – z gminą Lipce Reymontowskie (powiat skierniewicki),
- od południowego zachodu – z gminą Dmosin (powiat brzeziński),
- od wschodu – z gminą Skierniewice,
- od południowego wschodu – z gminą Maków (powiat skierniewicki).

Położenie w południowej części powiatu łowickiego, tuż przy węźle komunikacyjnym autostrady A2. Ponad 78% powierzchni stanowią użytki rolne, a 16% to użytki leśne, co sprzyja zarówno intensywnemu rolnictwu, jak i rozwojowi przemysłu oraz usług. Na terenie gminy funkcjonują przede wszystkim niewielkie, rodzinne gospodarstwa rolne (średnia powierzchnia to około 5,5 ha), jednak istnieje tu również kilka dużych gospodarstw wyspecjalizowanych w uprawie zbóż, warzyw oraz hodowli ryb.

Stachlew, to wieś licząca niespełna 800 mieszkańców, położona nad niewielką rz. Zwierzyniec, w odległości 9,5 km od Łyszkowic, 13,5 km od Łowicza i 11,6 km od Skierniewic. Odległość od centrum Łodzi, to około 52 km.

Miejscowość stanowiąca w przeważającej części tereny typowo rolnicze, a także lasy, graniczy z obszarem gminy Maków, w powiecie skierniewickim. Najbliższa szkoła podstawowa działa w Belchowie, w odległości około 3,8 – 4 km od przedmiotowej nieruchomości. Najbliższy sklep branży spożywczej sieci ABC działa w Stachlewie (odległość 0,7 m). Infrastruktura techniczna dostępna w terenie, to energia elektryczna, wodociąg oraz sieć telekomunikacyjna.



Działka nr 284 o powierzchni 4300 m², zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym z trzema stanowiskami garażowymi. Działka o wydłużonym kształcie o przybliżonej szerokości 25,4 m i średniej długości 169,3 m, biegnąca od drogi gminnej do rz. Zwierzyniec, stanowiącej dopływ rz. Bzury. Teren zabudowany ogrodzony – metalowa brama przesuwna i furtka (zamontowano domofon), pozostałe ogrodzenie z paneli betonowych, z drugą bramą metalową dwuskrzydłową od strony płn.-wschodniej części działki. Dojście i dojazd do garażu i budynku mieszkalnego oraz opaskę wokół domu utwardzono kostką betonową.

DZIAŁKA NR 284 – STACHLEW



Wokół domu i wzdłuż ogrodzenia, poza częścią utwardzoną, w tym także na pozostałej części działki, urządzono zielenią ozdobną.

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest niepodpiwniczony, murowany i parterowy budynek jednorodzinny z poddaszem użytkowym, z dachem krytym szwedzką blachą falistą. Budynek o powierzchni zabudowy 119,00 m² oddano do użytku w 2010 roku. Nie uzyskano potwierdzenia informacji dotyczącej powierzchni użytkowej i kubatury budynku. Powierzchnię użytkową na poziomie 160,30 m² określono na podstawie opisów budynków o konstrukcji i architekturze max zbliżonych do przedmiotowego budynku i relacji ich powierzchni użytkowej do powierzchni zabudowy, wg Scalonych Normatywów do wyceny budynków i budowli, Wacetob, Warszawa, II kwartał 2025 r.

Na parterze znajduje się pokój dzienny z wyjściem na taras, jadalnia i aneks kuchenny, przedpokój, łazienka, drugi pokój oraz kotłownia (piec opalany węglem lub eko-groszkiem). Na poddaszu urządzono trzy sypialnie, łazienkę i przedpokój oraz dwa pomieszczenia gospodarcze. Sufity i ściany pokryto tynkiem gipsowym malowanym emulsyjnie, w sanitariatach i częściowo w aneksie kuchennym – glazurą. Podłogi na parterze – dębowa deska, w aneksie kuchennym, sanitariatach i przedpokoju – kryte terrakotą, w pokojach na poddaszu – panelami drewnopodobnymi. Stolarka okienna z paneli PCW. Stolarka drzwiowa wejściowa antywłamaniowa, wewnętrzna – drewniana, częściowo przeszklona. Schody na poddasze betonowe, kryte drewnem. Brak balustrad na balkonach.

Wyposażenie obejmuje instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną (kanalizacja lokalna – szambo), a także wentylacji grawitacyjnej. Sieć wodociagową doprowadzono z sąsiedniej nieruchomości (działka nr 283).

Nie stwierdzono istotnych oznak zużycia technicznego, funkcjonalnego, czy też środowiskowego budynku. Budynek spełnia aktualne standardy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wymaga bieżącej konserwacji oraz wykończenia balkonów (balustrady).

Powyższy opis budynku i zagospodarowania terenu oraz ocena stanu technicznego, nie stanowi ekspertyzy budowlanej.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Analizie poddano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych będących przedmiotem prawa własności, zabudowanych jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi powstałymi po roku 2000. Obszar rynku stanowił teren powiatu łowickiego, a także powiatów skierniewickiego i brzezińskiego. Okres badania cen objął 24 miesiące wstecz od daty wyceny, to jest od października 2023 r. do października 2025 r. Zgromadzono następujące dane transakcyjne:

Lp.	Data trans.	Rep.	Gmina	Ob.	Pow. gruntu [m²]	Cena trans. [zł]	Pow. użytk. [m²]	Cena jedn. [zł/m² Pu]	I	I	I	I	V	Inne	
1	24-02-14	794	Skierniewice	Miedniewice Topola	1695	956 000	123,90	7715,90	2	2	2	2	1	2	Z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Zabudowa powstała w 2016 r. Jednorodzinny, murowany, parterowy budynek z poddaszem użytkowym. Dach kryty blacho-dachówką, stolarka okienna z profili PCW. Podjazd i dojście do budynku utwardzono betonową kostką. Na teren nieruchomości prowadzi furtka oraz automatyczna, przesuwana brama wjazdowa. Teren z urządzoną zielenią ozdobną. Brak garażu. Sąsiedztwo nowej zabudowy jednorodzinnej i niezabudowanych gruntów rolnych. Położenie w odległości ok. 5 km od centrum Skierniewic.
2	24-04-22	9797	Brzeziny	Zalesie	2263	890 000	201,72	4412,07	1	1	2	3	1		Zabudowa powstała w 2011 r. Parterowy dom jednorodzinny z niewielkim poddaszem użytkowym oraz podwyższony garaż 2-stanowiskowy z częścią gospodarczą o pow. zabudowy 56 m². Położenie przy drodze woj. łączącej Koluszki i Brzeziny. Budynek mieszkalny w stanie dobrym, ale wymagającym prac remontowych. Wjazd utwardzony ażurową płytą betonową - do wymiany.
3	24-08-08	3474	Skierniewice	Sierakowice L.	950	835 000	105,67	7901,96	1	2	2	2	2		Parterowy budynek jednorodzinny, z dachem dwuspadowym krytym blacho-dachówką, oddany do użytku w 2018 r. Wyposażenie w przyłącza elektryczne i wodociągowe. Na terenie nieruchomości jest też zbiornik kanalizacji lokalnej (przydomowa oczyszczalnia ścieków) i zbiornik na gaz - C.O gazowe. Budynek w pełni wykoniony, w stanie użytkowym. Działka o regularnym kształcie, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Odległość od centrum Skierniewic wynosi ok. 8,5 km.
4	25-04-24	1352	Łowicz	Zielkowice	3856	1 610 000	199,30	8078,27	2	2	2	3	2		Murowany, parterowy budynek jednorodzinny z poddaszem użytkowym, powstały w 2011 r., usytuowany przy ul. Leśnej, w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej powstałej po roku 2010. Garaż 2-stanowiskowy w bryle budynku. Nieruchomość zagospodarowana, z utwardzonym pojazdem i dojściem budynku. Dostęp do drogi publicznej o nawierzchni

																bitumicznej. Położenie ok. 4 km od centrum Łowicza.
5	25-07-30	6039	Łowicz	Parma	1514	900 000	204,10	4409,60	1	2	2	2	1			Murowany, parterowy budynek jednorodzinny z garażem 1-stanowiskowym w bryle budynku, powstały w 2017 r. Nieruchomość o regularnym kształcie, z dostępem do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej. Położenie w sąsiedztwie nowej i starszej zabudowy jednorodzinnej oraz terenów niezabudowanych, w tym gruntów rolnych. Położenie ok. 8,5 km od Łowicza. Teren ogrodzony, bez utwardzenia wjazdu.

ŚREDNIA	6503,56
MEDIANA	7715,90
ODCHYLENIE STANDARD. POPULACJI	1712,54
WSP. ZMIENNOŚCI	26,33%
C _{MIN}	4409,60
C _{MAX}	8078,27
ROZSTĘP (MAX, MIN)	3668,67
P _{uMIN}	105,67
P _{uMAX}	204,10
ROZSTĘP (MAX, MIN)	98,43
P _{MIN}	950
P _{MAX}	3856
ROZSTĘP (MAX, MIN)	2906

I	Lokalizacja - od 1 do max 2
II	Standard zabudowy - od 1 do max 2
III	Położenie szczegółowe - od 1 do max 2
IV	Zabudowa gospodarcza - od 1 do max 3
V	Urządzenie terenu - od 1 do max 2

Cechę położenia szczegółowego, tj. dostępu do drogi publicznej, standardu drogi dojazdowej, wykluczono z dalszej analizy, bowiem wszystkie nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do utwardzonej drogi publicznej.

Dane transakcyjne uznano za wiarygodne. Średnia jednostkowa cena transakcyjna wynosi 6503,56 zł/m², przy medianie 7715,90 zł/m² i odchyleniu standardowym na poziomie 1712,54 zł/m² P_u, co skutkuje wartością współczynnika zmienności na poziomie 26,33%, tj. poniżej max dopuszczalnej wartości 40%. Ceny jednostkowe zawarte są w przedziale od 4409,60 do 8078,27 zł/m². Powierzchnia gruntu waha się od 950 do 3856 m². Ponieważ powierzchnia działki nr 284 wynosi 4300 m² i tym samym jest większa od powierzchni max, w wycenie zastosowano ekstrapolację.

Zważywszy na przeciętną ilość danych transakcyjnych, a także brak informacji z rynku regionalnego, które potwierdzałyby spadek, czy też wzrost cen transakcyjnych uzyskiwanych za podobne nieruchomości, pominięto trend zmiany cen.

Wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 6. 1. *Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.*

2. *Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.*

3. *Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.*

Na podstawie badanej próby, znajomości badanego rynku nieruchomości, a także doświadczenia zawodowego, określono wagi istotnych cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	20%	733,73
2	Standard zabudowy	30%	1100,60
3	Zabudowa gospodarcza	10%	366,87
4	Urządzenie terenu	10%	366,87
5	Powierzchnia użytkowa	15%	550,30
6	Powierzchnia gruntu	15%	550,30
		100%	3668,67

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1. art. 150 ust. 2. – *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*
2. art. 151 ust. 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze, dochodowe albo mieszane.

Art. 152. 1. *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*

2. *Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*

3. *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.*

Według **art. 153** ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od*

nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

- Przy stosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
- Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny z pominięciem ograniczonych praw rzeczowych, posłużono się **podejściem porównawczym, metodą porównywania parami**, wg następującej procedury:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

→ Zgodnie z **art. 313.** Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - **Prawo upadłościowe**:

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.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
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.

→ Zgodnie Ustawą z dnia 17 listopada 1964 r. **Kodeks postępowania cywilnego**:

- **Art. 1000. § 1.** Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.
§ 2. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:
 - 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
 - 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
 - 4) służebność przesyłu.**§ 3.** Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługują im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.
- **Art. 1003. § 1.** Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.
§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.
- **Art. 1012.** Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU OPINII

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnym powstałymi po roku 2000, uzależnione są od następujących cech rynkowych:

Opis cech rynkowych:

1. Lokalizacja – sąsiedztwo i odległość od siedziby gminy lub/i terenów miejskich.		
preferowana	2	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dogodnym dostępem do terenów miejskich lub/ i siedziby gminy – odległość max 6 km.
dobra	1	Położenie w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej, w większej odległości od odległości od siedziby gminy lub/i terenów miejskich – powyżej 6 km.
2. Standard zabudowy – stan techniczny budynku, w tym elementów wykończenia.		
preferowany	2	Budynek w pełni wykończony wg bieżących standardów zabudowy jednorodzinnej, wyposażony w niezbędne instalacje, w dobrym stanie technicznym.
dobry	1	Zabudowa wymagająca bieżących napraw / prac remontowych lub/i pełnego wykończenia.
3. Zabudowa gospodarcza – garaże wchodzące skład zabudowy		
preferowana	3	Dwa stanowiska garażowe. Ponieważ w odróżnieniu od badanej próby w skład wycenianej nieruchomości wchodzi budynek z trzema stanowiskami garażowymi, w wycenie zastosowano ekstrapolację – cechę zabudowy gospodarczej oceniono, jako preferowaną + (1,5).
dobra	2	Garaż jednostanowiskowy.
średnia	1	Brak zabudowy gospodarczej.
4. Urządzenie terenu – utwardzenie wjazdu i dojścia do budynku, zagospodarowanie gruntu		
preferowane	2	Utwardzenie wjazdu i dojścia do budynku, dobry stan zagospodarowania terenu (urządzona zieleni ogrodowa).
średnie	1	Brak utwardzenia terenu lub/i urządzonej zieleni ogrodowej.
5. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego		
Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej, maleje jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na 1 m ² różnicy powierzchni gruntu, wynosi 5,59 zł.		
6. Powierzchnia gruntu		
Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu w przypadku gruntów zabudowanych, wzrasta jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na 1 m ² różnicy powierzchni gruntu, wynosi 0,19 zł. Ponieważ powierzchni działki nr 284 jest większa od powierzchni max, w wycenie zastosowano ekstrapolację.		

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Wyceniana nieruchomość oraz **nieruchomości porównawcze nr 1, 3 i 4**, posiadają następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Przedmiot wyceny	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1	Lokalizacja	dobra (2)	preferowana (3)	dobra (2)	preferowana (3)
2	Standard zabudowy	dobry (1)	preferowany (2)	preferowany (2)	preferowany (2)
3	Zabudowa gospodarcza	preferowana (3)	średnia (1)	dobra (2)	preferowana (3)
4	Urządzenie terenu	preferowane (2)	preferowane (2)	preferowane (2)	preferowane (2)
6	Powierzchnia użytkowa	160,30 m ²	123,90 m ²	105,67 m ²	199,30 m ²
7	Powierzchnia gruntu	4300 m ²	1695 m ²	950 m ²	3856 m ²

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotu wyceny

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Przedmiot wyceny	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 3	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	733,73	1	2	-733,73	1	0,00
2	Standard zabudowy	1100,60	1	2	-1100,60	2	-1100,60
3	Zabudowa gospodarcza	366,87	3	1	366,87	2	183,43
4	Urządzenie terenu	366,87	2	2	0,00	2	0,00
6	Powierzchnia użytkowa	550,30	160,30	123,90	-203,48	105,67	-305,38
7	Powierzchnia gruntu	550,30	4300	1695	494,95	950	636,50
		3668,67		7715,90	-1175,99	7901,96	-586,05
					X₁ = 6539,91	X₄ = 7315,91	

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Przedmiot wyceny	Nr 4	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	733,73	1	2	-733,73
2	Standard zabudowy	1100,60	1	2	-1100,60
3	Zabudowa gospodarcza	366,87	3	3	0,00
4	Urządzenie terenu	366,87	2	2	0,00
6	Powierzchnia użytkowa	550,30	160,30	199,30	218,01
7	Powierzchnia gruntu	550,30	4300	3856	84,36
		3668,67		8078,27	-1531,96
					X₃ = 6546,31

Jednostkowa wartość rynkowa (W_R) prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 284, położonej w miejscowości Stachlew 31A, w gminie Łyszkowice, wynosi:

$$W_R = (6\,539,91 + 7\,315,91 + 6\,800,71) / 3 = 6\,800,71 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa własności przedmiotu wyceny (W_R) oszacowano na kwotę:

$$W_R = 160,30 \text{ m}^2 \times 6\,800,71 \text{ zł/m}^2 = 1\,090\,153,81 \text{ zł}$$

9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU OPINII

Wartość rynkowa (WR) przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Stachlew 31A, opisanej w księdze wieczystej nr LD1O/00028870/7, wynosi:

Przyjęto: 1 090 200 zł

(słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście złotych)

Oszacowana jednostkowa wartość przedmiotu opinii nie wykracza poza przedział cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, co pozwala stwierdzić, że jest to wartość rynkowa, tj. 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 10.1 Operat może być wykorzystany wyłącznie w celu określonym w punkcie 1.1.
- 10.2 Operat ani żadna jego część nie może być przedmiotem publikacji bez zgody wykonawcy.
- 10.3 Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszelkie materiały źródłowe dostarczone przez Zamawiającego są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
- 10.4 Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin przedmiotu wyceny, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych, które uznano za wiarygodne i nie były przedmiotem odrębnego badania.
- 10.5 Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, nie zaś rzeczy ruchome.
- 10.6 Operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 10.7 Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 10.8 Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
- 10.9 W operacie szacunkowym 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 r. (II CSK 369/11).
- 10.10 Jeżeli zawarte w operacie wyniki obliczeń miałyby zostać wykorzystane z istotną zwłoką w stosunku do daty opracowania, wycena wymaga aktualizacji, bądź powtórnego wykonania.

- 10.11 Oszacowane wartości rynkowe nie obejmują podatku VAT ani kosztów transakcji kupna – sprzedaży i związanych z nią podatków i opłat.

Koluszki, dnia 12 listopada 2025 r.

11. ZAŁĄCZNIKI

- 11.1 Dokumentacja fotograficzna.

11.1 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



JEDNORODZINNY BUDYNEK MIESZKALNY – STACHLEW 31A



WIDOK OD STRONY PŁN.-WSCHODNIEJ



POZOSTAŁA CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 284



GARAŻ



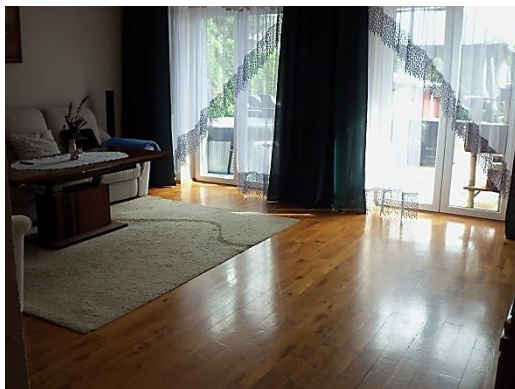
DRZWI WEJŚCIOWE



ANEKS KUCHENNY



SCHODY NA PODDASZE I JADALNIA



POKÓJ DZIENNY Z WYJŚCIEM NA TARAS



ŁAZIENKA Z WC NA PARTERZE



WEWNĘTRZNA STOLARKA DRZWIOWA



KOTŁOWNIA



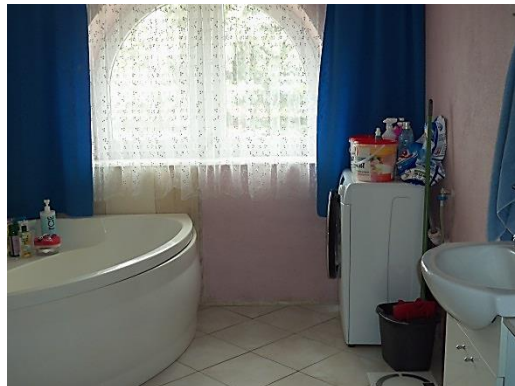
POKÓJ NA PARTERZE



JEDEN Z POKOI NA PODDASZU



POKÓJ NA PODDASZU



ŁAZIENKA NA PODDASZU

ANEKS DO OPERATU SZACUNKOWEGO

z określenia wartości rynkowej prawa własności
zabudowanej nieruchomości gruntowej – działki nr 284
– KW nr LD1O/00028870/7,
położonej w miejscowości Stachlew 31A, gmina Łyszkowice, obręb 14,
dla potrzeb dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego



Sporządziła: Beata Flaherty
Uprawnienia nr 4470
Polisa nr SRM 0017785

Koluszki, 12 listopada 2025 r.



Rzeczoznawca Majątkowy jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Ziemi Łódzkiej

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU OPINII

Wartość rynkowa (WR) udziału $\frac{1}{2}$ przedmiotowej nieruchomości położonej w miejscowości Stachlew 31A, opisanej w księdze wieczystej nr LD1O/00028870/7, wynosi:

$$WR_{1/2} = 1\,090\,200 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = \mathbf{545\,100,00 \text{ zł}}$$

Przyjęto: 545 100 zł

(słownie: pięćset czterdzieści pięć tysięcy sto złotych)

