

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W KRZECZYNIE WIELKIM (GMINA LUBIN), DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 9,3188 HA W OBRĘBIE 0013 KRZECZYN WIELKI, KSIĘGA WIECZYSTA NR LE1U/00049474/2



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 10 lutego 2025 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W KRZECZYNI WIELKIM (GMINA LUBIN), DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDEN-
CYJNYCH 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 9,3188 HA W OBRĘBIE 0013 KRZE-
CZYN WIELKI, KSIĘGA WIECZYSTA NR LE1U/00049474/2**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Krzeczynie Wielkim (gmina Lubin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Krzeczynie Wielkim (gmina Lubin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki, należące do Sławomira Buriana we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Ewą Burian;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: działki gruntu nr 8/2 i 9/2 stanowiące działki drogowe, które zostały wywłaszczone.

2. Cel wyceny

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

3. Metodologia wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

4. Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Krzeczynie Wielkim (gmina Lubin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_R = 486\ 000\ \text{zł}$$

słownie: czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>10 lutego 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 lutego 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>08 listopada 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>08 listopada 2024 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, Biegły 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	9
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
6.1 Wybór metodologii wyceny	19
6.2 Sposób wyceny	19
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	23
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	28
8.1 Określenie trendu czasowego	28
8.2 Oszacowanie wartości poszczególnych działek	28
8.3 Oszacowanie wartości całej nieruchomości niezabudowanej	32
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	32
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33

Załącznik nr 2: Zawiadomienie o odszkodowania z tytułu wywłaszczenia (znak: IF-WO.7570.542.2021.AG) wydane przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 19 sierpnia 2021 roku.

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 09 grudnia 2024 roku.
2. Zawiadomienie o odszkodowania z tytułu wywłaszczenia (znak: IF-WO.7570.542.2021.AG) wydane przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 19 sierpnia 2021 roku.
3. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3, obręb 0013 Krzeczyn Wielki, miejscowość Krzeczyn Wielki, gmina Lubin, powiat lubiński, województwo dolnośląskie;
- c) powierzchnia gruntu: 9,3188 ha;
- d) numer księgi wieczystej: LE1U/00049474/2.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Krzeczynie Wielkim (gmina Lubin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki, należące do Sławomira Buriana we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej z Ewą Burian;
- 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 Sławomira Buriana, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 02 września 2024 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Sławomira Buriana, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/149/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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 08 listopada 2024 roku.
2. Uchwała nr LIV/551/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 09 grudnia 2024 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr LE1U/00049474/2 w dniu 08 listopada 2024 roku.
5. Kopia zawiadomienia o odszkodowania z tytułu wywłaszczenia (znak: IF-WO.7570.542.2021.AG) wydane przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 19 sierpnia 2021 roku.
6. Dane z portali: <https://www.sip.gison.pl/lubingmina>; <https://lubinski.e-mapa.net/>; <https://mapy.geoportal.gov.pl/>
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Lubinie).
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
9. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walog).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>10 lutego 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>07 lutego 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>08 listopada 2024 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>08 listopada 2024 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LE1U/00049474/2:**

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 8/1

Identyfikator działki: 021102_2.0013.8/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: 8/2

Identyfikator działki: 021102_2.0013.8/2

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: Dr – drogi

Numer działki: 8/3

Identyfikator działki: 021102_2.0013.8/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: 9/1

Identyfikator działki: 021102_2.0013.9/1

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: Dr – drogi

Numer działki: 9/2

Identyfikator działki: 021102_2.0013.9/2

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: Dr – drogi

Numer działki: 9/3

Identyfikator działki: 021102_2.0013.9/3

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0013, Krzeczyn Wielki

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat lubiński, gmina Lubin, miejscowość Krzeczyn Wielki

Sposób korzystania: R – grunty orne

Obszar całej nieruchomości: 9,7937 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 Sławomirowi Bogdanowi (s. Romana i Ireny) i Ewie Marii (c. Józefa i Teresy) Burianom, którzy nabyli to prawo na podstawie: umowy sprzedaży (warunkowej), nr rep. 7583/2006, z dnia 2006-12-19; umowy przeniesienia własności, nr rep. 1483/2007, z dnia 2007-03-20; protokołu niedokładności, nr rep. 1763/2007, z dnia 2007-03-29.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ. KW. / LE1U / 8257 / 24 / 1 - 2024-08-26, 14:42:04 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

2. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.

Ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Sławomir Burian.

Dział IV: Hipoteki

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- 1. DZ. KW. / LE1U / 5315 / 24 / 1 - 2024-05-29, 12:08:07 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**
1. Hipoteka przymusowa w wysokości 1291045,00 (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści pięć) zł tytułem zabezpieczenia należności głównej wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi z tytułu podatku dochodowego od dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej za 2007 rok, zobowiązanie podatkowe – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.
 2. Hipoteka przymusowa w wysokości 671483,00 (sześćset siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt trzy) zł tytułem zabezpieczenia należności głównej wraz z odsetkami z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych za 2005 r. i 2007 r., zobowiązanie podatkowe Ewy Burian podatkowe – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.
 3. Hipoteka przymusowa w wysokości 1449028,00 (jeden milion czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy dwadzieścia osiem) zł tytułem zabezpieczenia należności głównej wraz z odsetkami z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych za 2005 r., zobowiązanie podatkowe Sławomira Buriana – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.
 4. Hipoteka przymusowa w wysokości 3608184,00 (trzy miliony sześćset osiem tysięcy sto osiemdziesiąt cztery) zł tytułem należności Skarbu Państwa w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2006 r. oraz wysokość odsetek za zwłokę od nieuregulowanych w terminie płatności miesięcznych zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych za m-ce I-XII 2006 r., plus odsetki za zwłokę, zobowiązanie podatkowe Sławomira Buriana – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.
 5. Hipoteka przymusowa w wysokości 585894,00 (pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery) zł tytułem należności Skarbu Państwa w podatku dochodowym od osób fizycznych za 2006 r. oraz wysokość odsetek za zwłokę od nieuregulowanych w terminie płatności miesięcznych zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych za m-ce I-XII/2006 r., plus odsetki za zwłokę, zobowiązanie podatkowe Ewy Burian – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.
 6. Hipoteka przymusowa w wysokości 1111248,00 (jeden milion sto jedenaście tysięcy dwieście czterdzieści osiem) zł tytułem należności Skarbu Państwa w podatku od towarów i usług za okresy: I-VI, VIII, X-XI/2007 r., odsetki za zwłokę i koszty egzekucyjne, zobowiązanie podatkowe – na rzecz wierzyciela hipotecznego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim.

- **Według ewidencji gruntów:**

Własność nieruchomości gruntowej w całości we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: Sławomir i Ewa Burianowie.

Numer działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Numer księgi wieczystej lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Powierzchnia [ha]	
8/1	Krzeczyn Wielki	0,1928	RIIIb	0,1928	LE1U/00049474/2
8/3		2,7841	RIIIa	1,7438	
			RIIIb	0,4281	
			RIVb	0,4343	
			RV	0,0433	
			ŁV	0,1346	
9/1		0,6396	RIIIb	0,6396	
9/3		5,7023	RIIIa	1,4586	
			RIIIb	1,0814	
			RIVa	0,1022	
			RIVb	0,6635	
			RV	0,6199	
			ŁIV	0,6867	
			ŁV	0,3046	
			ŁVI	0,7854	
8/2		0,2301	dr	0,2301	
9/2		0,2448	dr	0,2448	

Uwaga: Przy badaniu stanu nieruchomości zauważono, że działki ewidencyjne 8/2 i 9/2 są urządzoną drogą publiczną, jednakże widoczne są wciąż w powyższej księdze wieczystej i w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów. Na podstawie uzyskanych od właściciela informacji, a także z przedstawionych dokumentów wynika, iż przedmiotowe działki zostały objęte decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 10/21 z dnia 30 lipca 2021 roku (znak: IF-AB.7820.27.2020.KS) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nazwanej przez Inwestora „Budowa obwodnicy Krzeczyna Wielkiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 335”, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W związku z powyższym prawo własności działek ewidencyjnych 8/2 i 9/2 w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki przeszło na rzecz Województwa Dolnośląskiego. Właściciel nie dopilnował obowiązków ujawnienia swojego prawa w katastrze nieruchomości i w księdze wieczystej.

W związku z celem niniejszej wyceny podjęto decyzję o wyłączeniu działek ewidencyjnych 8/2 i 9/2 i ich powierzchni z zakresu wyceny. Obszar całej nieruchomości oszacowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym wynosi więc 9,3188 ha i składa się z działek ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki (gmina Lubin).

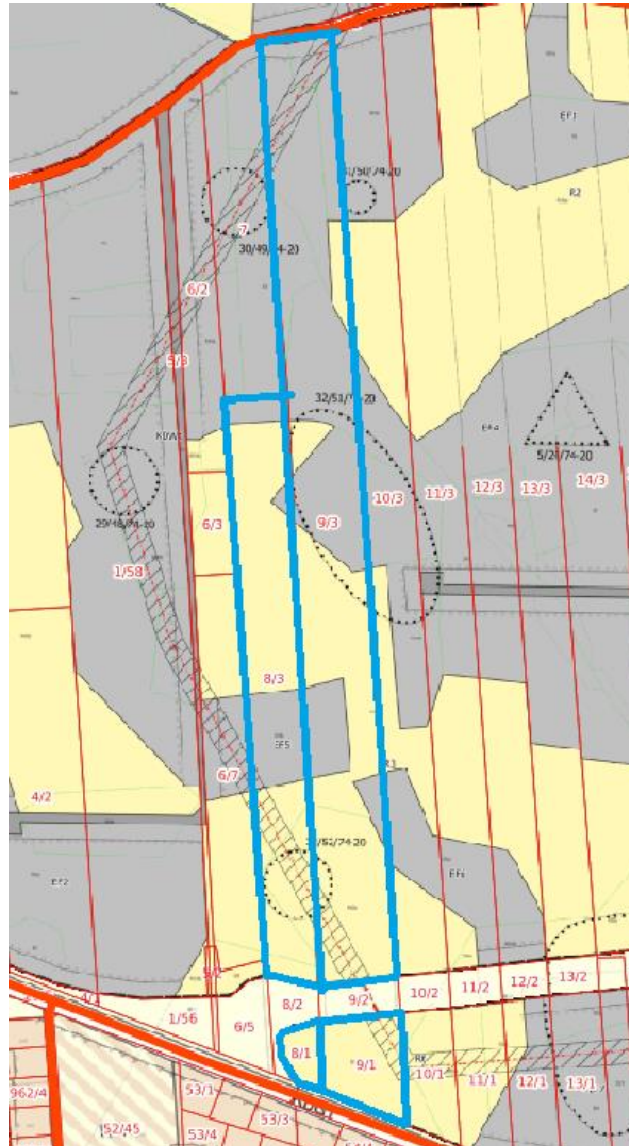
5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z Ustawą 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr LIV/551/2023 Rady Gminy Lubin z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubin dla obrębu Krzeczyn Wielki. Teren przedmiotowej nieruchomości (dz. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3) po objęciu planem z 2023 r. oznaczono na mapie symbolami:

- R – tereny rolnicze;
- EF – tereny rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500kW.

Należy także zauważyć, iż zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami planistycznymi na terenie nieruchomości znajdują się stanowiska archeologiczne oraz przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV z pasem technologicznym.

Mapa 1: Załącznik graficzny do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://www.sip.gison.pl/lubingmina>

„§5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami EF1, EF2, EF3, EF4, EF5, EF6, EF7, EF8 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych, w tym wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budynki lub budowle związane z obsługą ogniw fotowoltaicznych oraz magazynowaniem, przetwarzaniem lub przesyłem energii, w tym budynki stacji transformatorowych lub rozdzielni elektrycznych, o nieprzekraczalnej łącznej powierzchni zabudowy 100 m² na każde rozpoczęte 10 ha terenu oraz parametrach:

- a) wysokość budynków nie może przekraczać 4 m,
 - b) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - c) wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania.
- (...) §12. Dla terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające na drogi transportu rolniczego;
 - 3) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §18 pkt 2.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Lubin to gmina wiejska w województwie dolnośląskim, w powiecie lubińskim. W latach 1975-1998 gmina wchodziła w skład ówczesnego województwa legnickiego. Siedzibą władz gminy jest miasto Lubin, nie wchodzące w skład gminy.

Gmina Lubin posiada charakter rolniczo-przemysłowy, chociaż ważnym czynnikiem determinującym rozwój bez wątpienia jest też przebiegająca przez gminę droga ekspresowa S-3. Podstawową funkcją rozwoju gminy jest rolnictwo oraz działalność produkcyjno-usługowa, a w tym eksploatacja surowców naturalnych tj. miedź. W północnej części gminy znajdują się złoża rudy miedzi, a w południowo-wschodniej węgiel brunatny. Powierzchnia gminy wynosi 29015 ha, z tego:

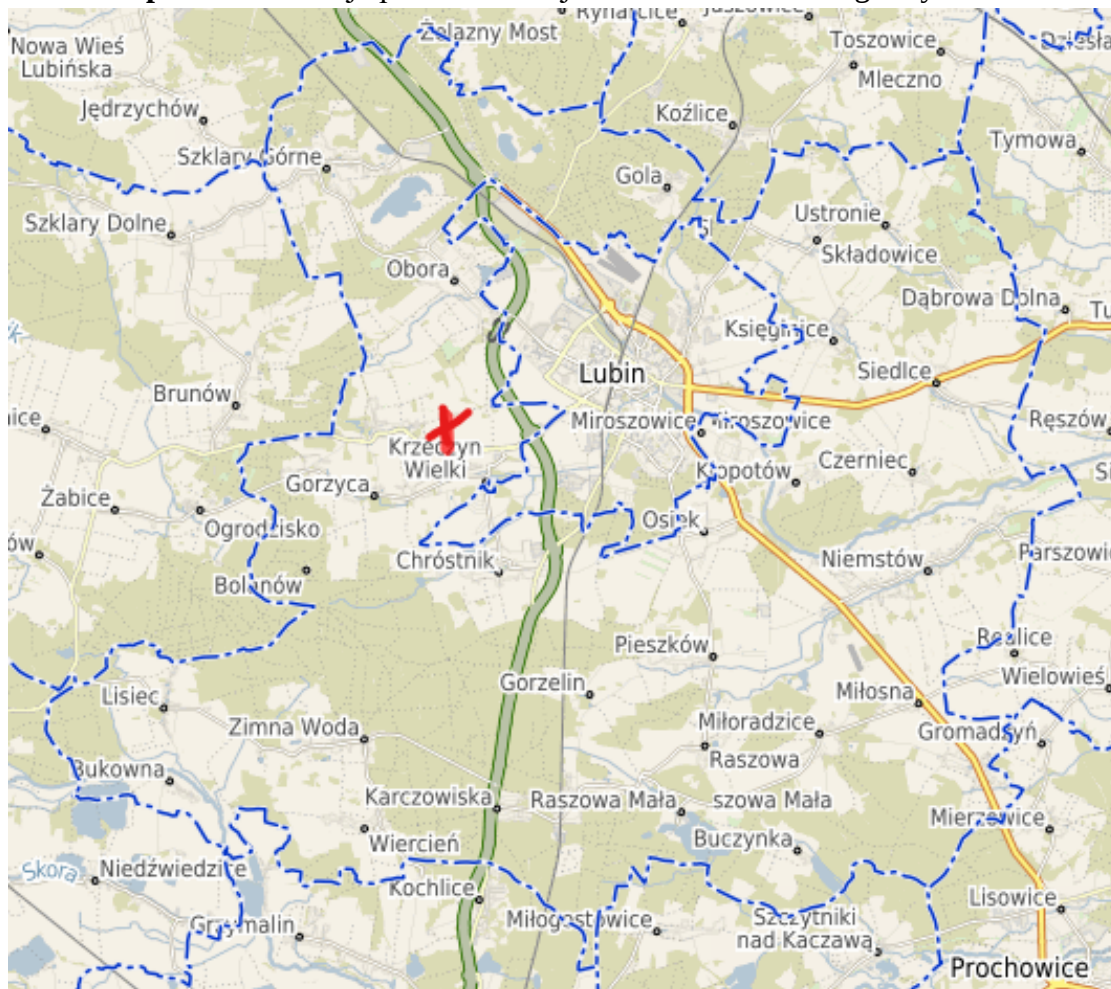
- 53% (15 378 ha) – użytki rolne;
- 39,5% (11 458 ha) – grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione;
- 6,4% (1 854 ha) – grunty zabudowane i zurbanizowane;
- 0,6% (174 ha) – nieużytki;
- 0,2% (54 ha) – grunty pod wodami;
- 0,3% (98 ha) – tereny różne.

Gmina Lubin wyróżnia się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi, znajduje się tu 18 parków krajobrazowych, rezerwat przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”. Rezerwat przyrody „Zimna Woda” został utworzony 1987 r. o łącznej powierzchni 59,82 ha, stanowiąc wschodnią odnogę Borów Dolnośląskich. Ochroną objęte są tu zbiorowiska grądowe z licznymi drzewami pomnikowymi o znacznych rozmiarach oraz stanowiska wielu gatunków górskich zaaklimatyzowanych na stanowiskach niżowych. W południowo zachodniej części gminy został wydzielony także obszar chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” o powierzchni 103,3 km², w tym 38,8 km² cennych przyrodniczo zasobów leśnych.

Gmina Lubin obejmuje swym zasięgiem 31 sołectw: Buczynka, Bukowna, Chrótnik, Czerniec, Dąbrowa Górna, Gogołowice, Gola, Gorzelin, Gorzyca, Karczowska, Kłopotów, Krze-

czyn Mały, Krzeczyn Wielki, Księginice, Lisiec, Miłoradzice, Miłosna, Miroszowice, Niemstów, Obora, Osiek, Pieszków, Raszowa, Raszowa Mała, Raszków, Siedlce, Składowice, Szklary Górne, Ustronie, Wiercień, Zimna Woda.

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Lubin.



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

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest w miejscowości Krzeczyn Wielki. To wieś z historią ze względu na występujące tu zabytki, m. in. zespół pałacowo-parkowy.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości znajduje się tereny niezabudowane i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Około 1,8 km w linii prostej dzieli przedmiot wyceny od drogi ekspresowej S-3 i także w podobnej odległości znajduje się wjazd na nią.

Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

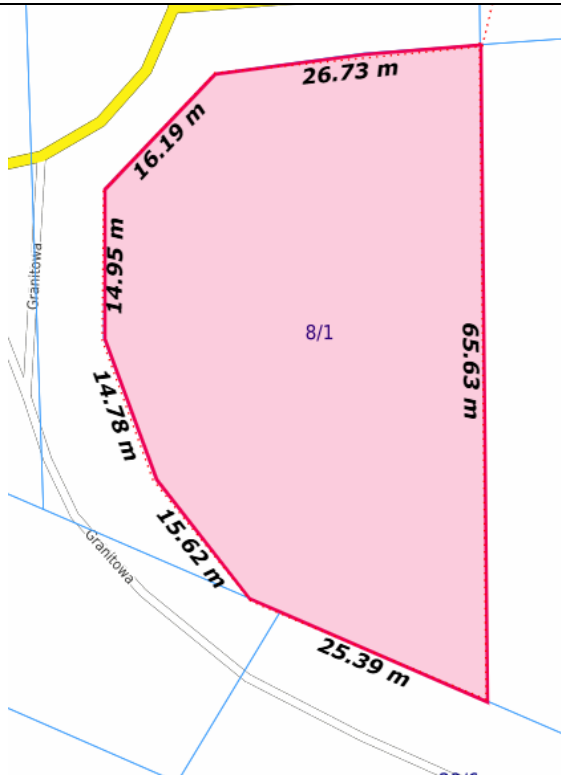
Przedmiot wyceny składa się z 4 działek ewidencyjnych o numerach 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha. Wycena zostanie dokonana osobno dla każdej z działek, stąd poniżej są one osobno opisane i zaprezentowane w poniższych tabelach.

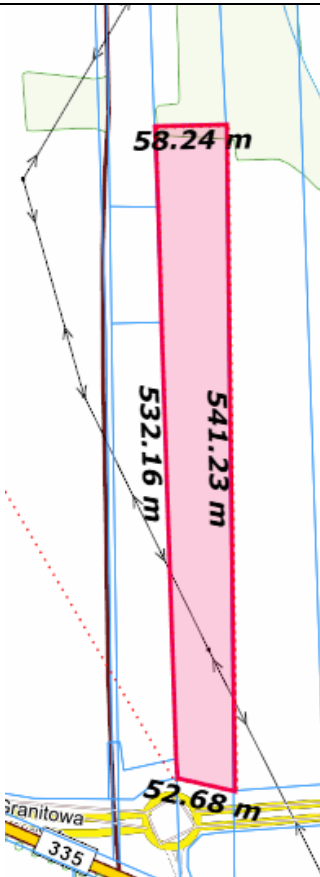
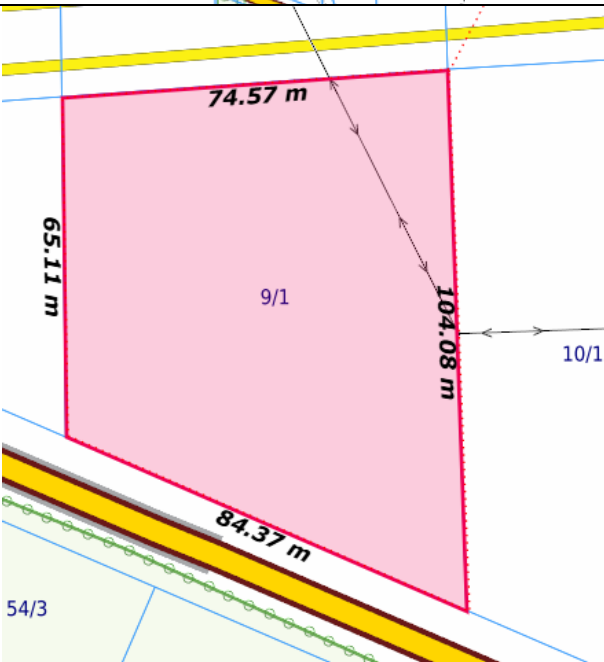
Nr działki ewid.	Przeznaczenie w MPZP	Dojazd	Dostępność me- diów	Sposób korzystania	Warunki użytko- we terenu	Warunki glebowo- rolnicze gruntu
8/1	rola	bezpośredni, asfaltowy, z 2 stron	brak	nieużytek	kształt nieregular- ny, nieogrodzony, płaski, nieporośnię- ty, uporządkowany	żytni bardzo dobry, żytni słaby
8/3	rola; tereny roz- mieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energję o mocy przekraczającej 500 kW; przebieg na- powietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z pasem technologicznym; stanowiska archeo- logiczne	bezpośredni, asfaltowy	sieć telekomuni- kacyjna		kształt wydłużone- go prostokąta, nie- ogrodzony, płaski, nieporośnięty, uporządkowany, napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV ze słupem	pszenney dobry, żytni bardzo dobry, żytni dobry
9/1	rola; przebieg na- powietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z pasem technologicznym	bezpośredni, asfaltowy, z 2 stron			kształt trapezu prostokątnego, nieogrodzony, płaski, nieporośnię- ty, uporządkowany, napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV	żytni bardzo dobry, żytni słaby

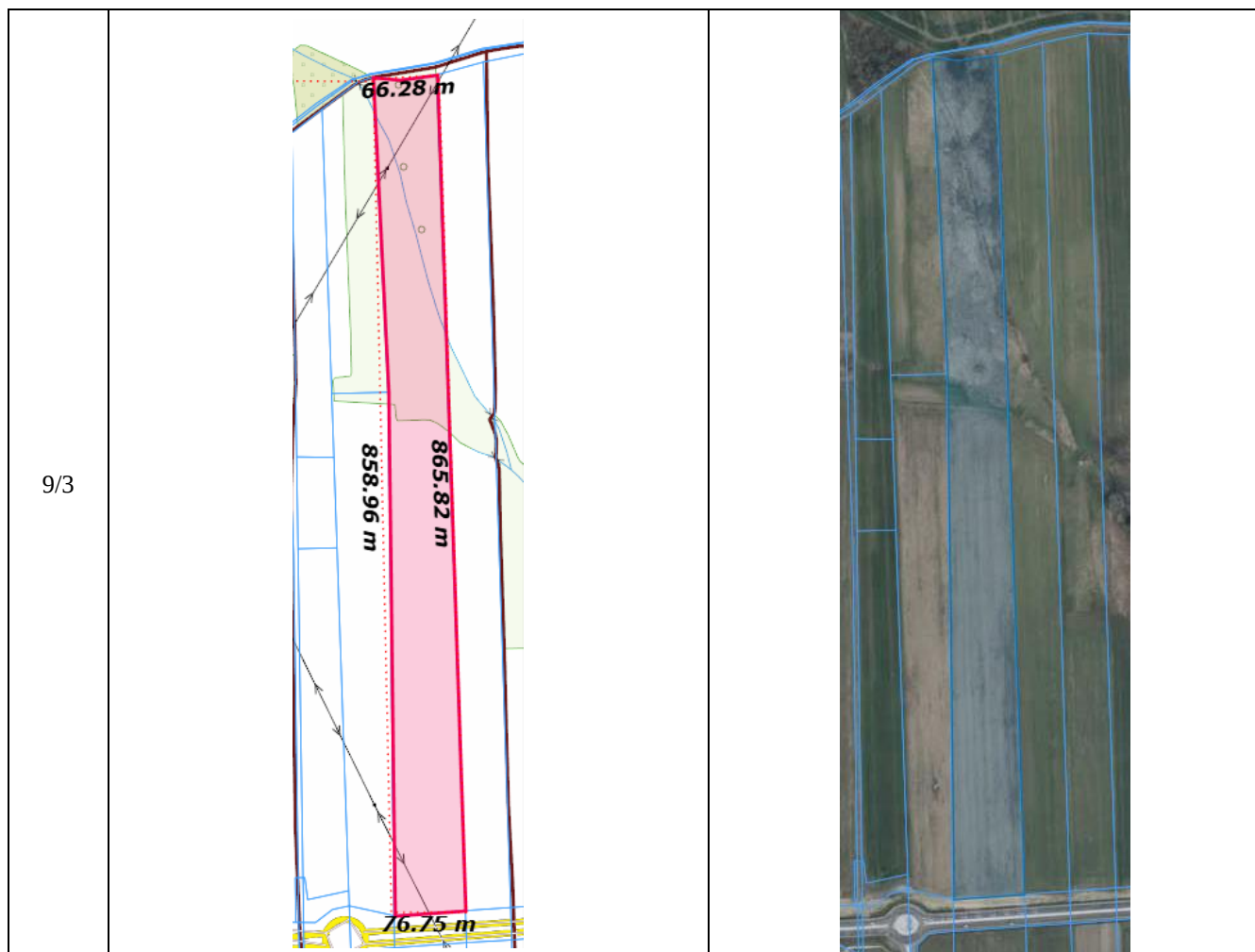
Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Krzczyn Wielki (gm. Lubin),
dz. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3, obręb 0013 Krzczyn Wielki

9/3	rola; tereny rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW; przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z pasem technologicznym; stanowiska archeologiczne	bezpośredni, asfaltowy; bezpośredni, gruntowy	brak		kształt wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, uporządkowany, napowietrzna sieć elektroenergetyczna 110 kV ze słupem	użytki zielone średnie, żytni bardzo dobry, pszeniczny dobry, żytni słaby, żytni dobry
-----	--	---	------	--	--	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji dostępnych w systemach informacji przestrzennych

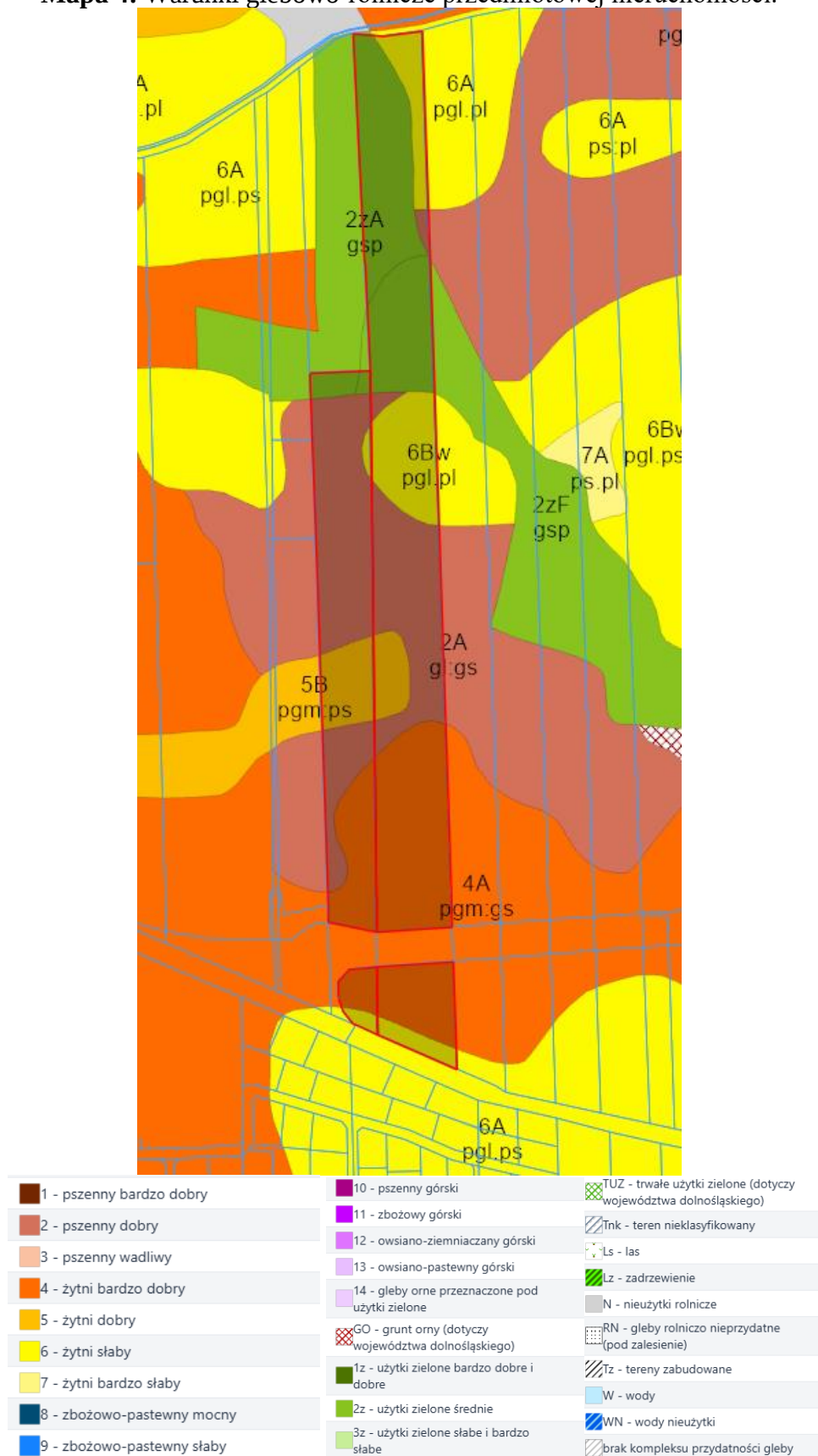
Nr działki ewid.	Granice i wymiary	Zagospodarowanie terenu
8/1		

8/3		
9/1		



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Mapa 4: Warunki glebowo-rolnicze przedmiotowej nieruchomości.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

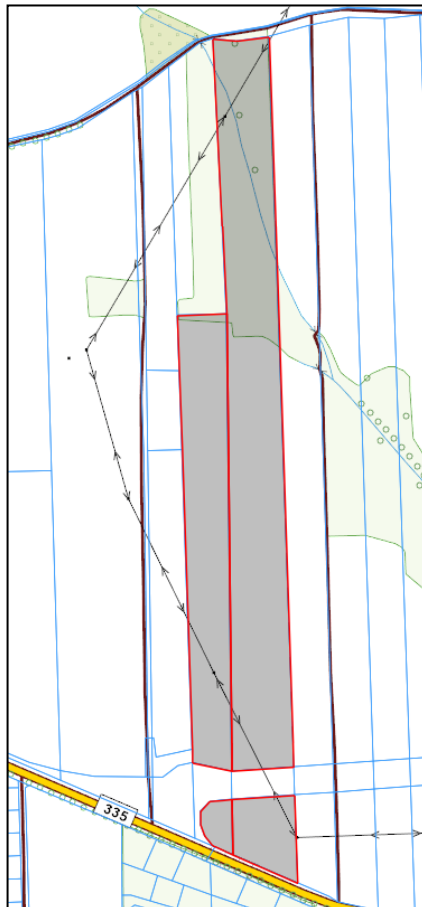
Zdjęcia 1-2: Zagospodarowanie terenu.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do mediów rozumianego przez wykonanie przyłączy do nich. Przez dz. 8/3, 9/1, 9/3 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV (także z posadowionymi słupami na terenie nieruchomości).

Mapa 6: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada korzystny jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza handlowo-usługowego. Skupia się ono głównie w mieście Lubin, od którego granicy dzieli przedmiot wyceny ok. 2,5 km.

Zdjęcie 3: Dojazd do nieruchomości i jej bezpośrednie otoczenie.



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, działając 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 korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej 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. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości niezabudowane z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie,
- dojazd,
- warunki glebowo-rolnicze gruntu,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne,
- warunki użytkowe terenu i sposób korzystania.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- dostępność mediów (brak istniejących przyłączy do wody, prądu, gazu i/lub kanalizacji)

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

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej o sposobie korzystania jako tereny rolne wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobre	Nieruchomość położona w gminie Lubin, blisko osady, jak też większego ośrodka, więc wysoki stopień zurbanizowania.
Dobre	Nieruchomość położona w gminie Lubin, blisko osady, więc umiarkowany stopień zurbanizowania.
Słabe	Nieruchomość położona w gminie Lubin, w oddaleniu od osad, więc słaby stopień zurbanizowania.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu powyżej 5 ha.
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 3-5 ha.
Korzystna	Powierzchnia gruntu z przedziału 1-2 ha.
Średnia	Powierzchnia gruntu poniżej 1 ha.
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	
Bardzo korzystne	Kształt regularny, teren płaski i zadbane (nieporośnięty - niezadrzewiony, niezakrzewiony), preferowany grunt uprawiany. Brak uciążliwości (pozostałości zabudowań, linie przesyłowe, podmokłość terenu). Wszystkie warunki stanu cechy są spełnione.

Korzystne	Maksimum 2 z cech opisane w stanie „bardzo korzystne” są niespełnione.
Średnie	Co najmniej 3 z cechy opisane w stanie „bardzo korzystne” są niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron.
Dobry	Nieruchomość posiada z 1 strony bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Nieruchomość posiada z 1 strony bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Zły	Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	
Pszenne	Dominują grunty o wysokiej jakości rolnej (pszenne).
Żytnie	Dominują grunty o średniej jakości rolnej (żytnie).
Użytki zielone	Dominują grunty użytków zielonych.
Uwarunkowania planistyczne	
Korzystne	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiające gospodarcze, dochodogenne wykorzystanie gruntu.
Niekorzystne	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określone jako rola tudzież tereny zielone.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza gruntów niezabudowanych o sposobie korzystania jako tereny rolne

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o sposobie korzystania jako tereny rolne z gminy Lubin.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania:	Zarówno z kredytu, jak i gotówką.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy):	Mała.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości o charakterze rolnym podobnych o powierzchni gruntu powyżej 1,5 ha.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Lubin) istnieje stabilny poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o sposobie korzystania jako tereny rolne. Przeważają transakcje gruntami o powierzchni gruntu poniżej 1,5 ha, a czym większa, tym mniejsza podaż. Dla lokalnego rynku zdecy-

	dowanie zaobserwowano taką zależność, że wielkość gruntu nie wpływa na transakcyjną cenę jednostkową.
Ceny jednostkowe transakcyjne:	3,55 zł/m ² – 6,20 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących:	Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy „lokalizacja” jest inny niż stan cechy „otoczenie”. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych, wpływ cechy „lokalizacja i otoczenie” został połączony i wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości zlokalizowane bliżej zurbanizowanych terenów cieszą się większym powodzeniem. Kolejną istotną cechą są również „warunki użytkowe terenu i sposób korzystania” wynoszące 25% rozstępu przedziału cen. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Nieco mniejszy wpływ na cenę ma cecha „dojazd” - 10%. Zdarza się bowiem, że grunty rolne częściej niż przeznaczone pod zabudowę nie mają zapewnionego bezpośrednio dostępu do drogi publicznej. Liczą się także uwarunkowania planistyczne. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunkują bowiem możliwości wykorzystania terenu, a pośrednio też jego dochodowość. Ostatnią wyróżnioną cechą rynkową są warunki glebowo-rolnicze gruntu. Dla nieruchomości o rolniczym sposobie korzystania istotne jest na jakich glebach jest położone – na lepszych jakościowo gruntach, co do zasady, plony są lepsze. 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 lokalizacji i otoczenia, powierzchni gruntu, uwarunkowań planistycznych i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się

odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji na rynku lokalnym i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych o rolniczym sposobie korzystania następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa (gmina Lubin) oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Krzczyn Wielki (qm. Lubin),
dz. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3, obręb 0013 Krzczyn Wielki

Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł]	Przeznaczenie w MPZP	Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Dojazd	Lokalizacja i otoczenie	Warunki glebowo-rolnicze gruntu
1.	2023-08-31	Gogołowice	11130	39 500,00	3,55	tereny rolnicze	bardzo korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane; grunty rolne, uprawiane	bezpośredni z 2 stron, gruntowy	dobrze - pomiędzy dwoma osadami	żytni bardzo dobry, pszenno-dobry
2.	2023-08-21	Niemstów	3576	13 300,00	3,72	tereny rolnicze	korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane, przy cieku wodnym; grunty rolne, nieuprawiane	brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej	dobrze - blisko osady	użytki zielone słabe i bardzo słabe
3.	2024-08-20	Księgnice	12328	49 200,00	3,99	tereny rolnicze	średnie - kształt nieregularny, teren płaski, zaniedbane (resztki starych zabudowa, porośnięty); grunty rolne, nieuprawiane	bezpośredni z 2 stron, gruntowy i asfaltowy	bardzo dobrze - blisko osady i granic miasta	pszenno-dobry
4.	2024-05-14	Bukowna	50000	200 000,00	4,00	tereny rolnicze	korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane; grunty rolne, nieuprawiane	bezpośredni, gruntowy	słabe - w oddaleniu od osady	żytni słaby, żytni dobry
5.	2024-07-24	Siedlce	8930	36 000,00	4,03	tereny rolnicze	bardzo korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane; grunty rolne, uprawiane	bezpośredni, asfaltowy	dobrze - blisko osady	pszenno-dobry, żytni dobry
6.	2023-06-14	Krzzyn Wielki	19711	80 000,00	4,06	tereny rolnicze	bardzo korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane; grunty rolne, uprawiane	bezpośredni z 2 stron, gruntowy	dobrze - o słabym stopniu zurbanizowania jednakże niedaleko osady	żytni bardzo dobry, żytni słaby
7.	2023-06-15	Osiek	31494	130 000,00	4,13	EF2 - teren rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 500 kW; obszar LZWP nr 316 „subzbiornik Lubin”; pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV	korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane, występują przesady; grunty rolne, nieuprawiane	bezpośredni, gruntowy	dobrze - blisko osady, teren umiarkowanie zurbanizowany	żytni słaby, żytni dobry

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Krzeczyn Wielki (qm. Lubin),
dz. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3, obręb 0013 Krzeczyn Wielki

8.	2023-08-16	Siedlce	41466	200 000,00	4,82	tereny rolnicze, obszar i teren górniczy „Lubin-Małomice”, obszar LZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”	korzystne - kształt regularny, teren płaski, zadbane, występują przeszyły; grunty rolne, uprawiane	bezpośredni, asfaltowy	bardzo dobre - blisko osady i blisko większego ośrodka	pszenny dobry
9.	2024-09-10	Raszowa	10376	51 880,00	5,00	tereny rolnicze	średnie - kształt nieregularny, teren płaski, zaniedbany (porośnięty); grunty rolne, nieuprawiane	bezpośredni z 2 stron, gruntowy	słabe - słaby stopień zurbanizowania, z dala od osady	pszenny dobry, grunty orne
10.	2024-07-29	Gogołowice	19476	100 000,00	5,13	zalesienia, tereny rolnicze	korzystne - kształt nieregularny, płaski, zadbane; grunty rolne, uprawiane	bezpośredni, gruntowy	bardzo dobre - blisko osady i blisko większego ośrodka	zbożowo-pastewny mocny, żytni bardzo słaby, żytni słaby, las
11.	2023-07-07	Chrótnik	5000	31 000,00	6,20	tereny rolnicze	średnie - kształt nieregularny, teren płaski, zaniedbany (porośnięty); grunty rolne, nieuprawiane	bezpośredni, asfaltowy	dobre - blisko osady umiarkowany stopień zurbanizowania, blisko trasy szybkiego ruchu	żytni bardzo dobry

C_{min} –  C_{max} – 

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminie Lubin, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnej zmiany cen – trend wynosił około 0%. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o sposobie korzystania jako tereny rolnicze.

8.2 Oszacowanie wartości poszczególnych działek

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną. Wybrano cenę jednostkową, bowiem rynek nieruchomości gruntowych niezabudowany jest przejrzysty w tej kwestii oraz w obrocie kupujący w dużej mierze zwracają uwagę w pierwszej kolejności na cenę jednostkową, a następnie dopiero na cenę łączną. Wartość rynkową przedmiotowego prawa własności określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Oszacowano osobno wartość każdej z działek tj. 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 zgodnie z uzasadnieniem zawartym w punkcie 5.1 operatu szacunkowego.

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

cenę jednostkową transakcyjną minimalną $C_{\min} = 3,55 \text{ zł/m}^2$

cenę jednostkową transakcyjną maksymalną $C_{\max} = 6,20 \text{ zł/m}^2$

cenę jednostkową transakcyjną średnią $C_{\text{śr}} = 4,42 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6,20 \text{ zł/m}^2 - 3,55 \text{ zł/m}^2 = 2,65 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące dane wyjściowe:

$C_{\min}$		3,55
$C_{\max}$		6,20
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$		2,65
$C_{\max} / C_{\text{śr}}$		1,4023
$C_{\min} / C_{\text{śr}}$		0,8027
położenie ceny średniej w ΔC	$C_{\min} \leftrightarrow C_{\text{śr}}$	0,33
	$C_{\text{śr}} \mapsto C_{\max}$	0,67
$C_{\text{śr}}$ (po uwzględnieniu jej położenia w ΔC)		4,42
środek odcinka ΔC (hipotetyczna cena średnia)		4,87

Zbiór transakcji wybranych do porównań spełnia kryteria porównywalności i może być podstawą do ustalenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny z dużym prawdopodobieństwem.

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp. max	Wsp. min
Dojazd	10%	0,1402	0,0803
Uwarunkowania planistyczne	15%	0,2103	0,1204
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	25%	0,3506	0,2007
Lokalizacja i otoczenie	25%	0,3506	0,2007
Powierzchnia gruntu	15%	0,2103	0,1204
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	10%	0,1402	0,0803
RAZEM	100%	1,4023	0,8027

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 4. Natomiast tabele 5-8 przedstawiają zakresy współczynników różnicujących dla wycenianego prawa określone dla poszczególnych przedmiotowych działek gruntu i wartość ich 1 m² przy uwzględnieniu sumy współczynników.

Tabela 4: Zakresy poszczególnych cech.

Cecha rynkowa	Stan danej cechy			
	Bardzo dobry	Dobry	Średni	Zły
Dojazd	0,1402	0,1134	0,0934	0,0803
Uwarunkowania planistyczne	Korzystne		Niekorzystne	
	0,2103		0,1204	
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Bardzo korzystne	Korzystne	Średnie	
	0,3506	0,2500	0,2007	
Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre	Dobre	Słabe	
	0,3506	0,2500	0,2007	
Powierzchnia gruntu	Bardzo dobra	Dobra	Korzystna	Średnia
	0,2103	0,1701	0,1401	0,1204
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	Pszenne	Żytnie	Użytki zielone	
	0,1402	0,1000	0,0803	

Wartość 1 m² powierzchni gruntu wycenianej działki określa się zgodnie z następującymi wzorami:

$$W_{im}^2 = C_j = C_{sr} \times \sum U_i$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1 m² powierzchni gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej,

U_i – współczynniki korygujące wycenianą działkę odpowiadające cechom rynkowym (zawarte w odpowiedniej tabeli 5-8);

$$W_{RL} = P \times W_{im}^2$$

gdzie:

P – powierzchnia gruntu działki,

W_{im}² – rynkowa wartość 1 m² gruntu.

Tabela 5: Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa – działka 8/1.

Wyceniane prawo do nieruchomości	Poziom cechy	
Dojazd	Bardzo dobry	0,1402
Uwarunkowania planistyczne	Niekorzystne	0,1204
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Średnie	0,2007
Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre	0,3506
Powierzchnia gruntu	Średnia	0,1204
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	Żytnie	0,1000
RAZEM	1,0323	
Wartość 1 m² [zł/m²]	4,56	
Powierzchnia działki 8/1 [m²]	1928	
Wartość prawa własności działki 8/1 [zł]	8 799,52	

Wartość rynkową wycenianej przedmiotowej działki 8/1 obliczono według wzoru:

$$W_{1\text{ m}^2} = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,0323 = 4,56 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{dz.8/1}} = 4,56 \text{ zł/m}^2 \times 1928 \text{ m}^2 = 8\,799,52 \text{ zł}^2$$

Tabela 6: Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa – działka 8/3.

Wyceniane prawo do nieruchomości	Poziom cechy	
Dojazd	Dobry	0,1134
Uwarunkowania planistyczne	Korzystne	0,2103
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Średnie	0,2007
Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre	0,3506
Powierzchnia gruntu	Korzystna	0,1401
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	Pszenne	0,1402
RAZEM	1,1554	
Wartość 1 m² [zł/m²]	5,11	
Powierzchnia działki 8/3 [m²]	27841	
Wartość prawa własności działki 8/3 [zł]	142 218,66	

Wartość rynkową wycenianej przedmiotowej działki 8/3 obliczono według wzoru:

$$W_{1\text{ m}^2} = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,1554 = 5,11 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{\text{dz.8/3}} = 5,11 \text{ zł/m}^2 \times 27841 \text{ m}^2 = 142\,218,66 \text{ zł}^3$$

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

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

Tabela 7: Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa – działka 9/1.

Wyceniane prawo do nieruchomości	Poziom cechy	
Dojazd	Bardzo dobry	0,1402
Uwarunkowania planistyczne	Niekorzystne	0,1204
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Średnie	0,2007
Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre	0,3506
Powierzchnia gruntu	Średnia	0,1204
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	Żytnie	0,1000
RAZEM	1,0323	
Wartość 1 m² [zł/m²]	4,56	
Powierzchnia działki 9/1 [m²]	6396	
Wartość prawa własności działki 9/1 [zł]	29 191,76	

Wartość rynkową wycenianej przedmiotowej działki 9/1 obliczono według wzoru:

$$W_{1m^2} = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,0323 = 4,56 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{dz.9/1} = 4,56 \text{ zł/m}^2 \times 6396 \text{ m}^2 = 29\,191,76 \text{ zł}^4$$

Tabela 8: Określenie sumy wartości współczynników korygujących dla wycenianego prawa – działka 9/3.

Wyceniane prawo do nieruchomości	Poziom cechy	
Dojazd	Bardzo dobry	0,1402
Uwarunkowania planistyczne	Korzystne	0,2103
Warunki użytkowe terenu i sposób korzystania	Średnie	0,2007
Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobre	0,3506
Powierzchnia gruntu	Bardzo dobra	0,2103
Warunki glebowo-rolnicze gruntu	Żytnie	0,1000
RAZEM	1,2122	
Wartość 1 m² [zł/m²]	5,36	
Powierzchnia działki 9/3 [m²]	57023	
Wartość prawa własności działki 9/3 [zł]	305 607,63	

Wartość rynkową wycenianej przedmiotowej działki 9/3 obliczono według wzoru:

$$W_{1m^2} = 4,42 \text{ zł/m}^2 \times 1,2122 = 5,36 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{dz.9/3} = 5,36 \text{ zł/m}^2 \times 57023 \text{ m}^2 = 305\,607,63 \text{ zł}^5$$

⁴ **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.

⁵ **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.

8.3 Oszacowanie wartości całej nieruchomości niezabudowanej

Po oszacowaniu wartości każdej z działek zsumowano ich wartości, która to suma stanowi wartość nieruchomości podlegającej wycenie.

Tabela 9: Wartość przedmiotowej nieruchomości.

Nr działki	8/1	8/3	9/1	9/3
Wartość 1 m ² [zł/m ²]	4,56	5,11	4,56	5,36
Powierzchnia działki [m ²]	1928	27841	6396	57023
Wartość prawa własności działki [zł]	8 799,52	142 218,66	29 191,76	305 607,63
Suma	485 817,56 zł			

Określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Krzeczynie Wielkim (gmina Lubin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 8/1, 8/3, 9/1, 9/3 o łącznej powierzchni 9,3188 ha w obrębie 0013 Krzeczyn Wielki, dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_R = 486\,000 \text{ zł}$$

słownie: czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

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

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. W operacie nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 roku (II CSK 369/11).
2. Potencjalny nabywca powinien zapoznać się osobiście z treścią niniejszego operatu szacunkowego oraz z przedmiotową nieruchomością w terenie.
3. Wartość rynkowa została oszacowana na dzień 07 lutego 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 33 (słownie: trzydzieści trzy) ponumerowane strony (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 07 listopada 2024 roku.

Znak sprawy: GK.6621.9024.2024.WA

Województwo: łódzkie
Powiat: zgierski
Jednostka ewidencyjna: 102004_5, Aleksandrów Łódzki - obszar wiejski
Obręb ewidencyjny: 0024, Rąbień

STAROSTWO POWIATOWE w ZGIERZU
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
95-100 Zgierz, ul. Długa 49
tel. 42 2888368, fax. 42 7190263

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
sporządzono dnia: 07-11-2024 12:42:17

Nr jednostki rejestrowej: **G376**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Pietruszewska Marzena (Janisław, Krystyna) PESEL: 65062212989 adres: ul. Biedronkowa 48/52, 95-070 Rąbień

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
92/5 102004_5.0024.92/5	Rąbień	0.5809	RIVb	0.0729	KW 39907
			RV	0.0570	
			PsIV	0.4269	
			W	0.0025	
			B	0.0216	

Uwagi: AN REP. A 1252/2001 Z DNIA 01-06-2001

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.5809	ha
Słownie:	pięć tysięcy osiemset dziewięć metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
PsIV - Pastwiska trwałe
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne
W - Grunty pod rowami

nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2142) w związku z art. 40 b ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.)

Sporządził(a): Aleksandra Wasiak



Z up. STAROSTY
Agnieszka Wasiak
Starszy Geodeta

07-11-2024

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Załącznik nr 2: Zawiadomienie o odszkodowania z tytułu wywłaszczenia (znak: IF-WO.7570.542.2021.AG) wydane przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 19 sierpnia 2021 roku.



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
IF-WO.7570.542.2021.AG

Wrocław, dnia 19 sierpnia 2021 r.

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.) **zawiadamiam o wszczęciu z urzędu**, w oparciu o art. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1363 ze zm.), **postępowania administracyjnego** w sprawie ustalenia odszkodowania na rzecz:

- I. **Sławomira Buriana i Ewy Burian** (na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, udział 1/1) z tytułu nabycia z mocy prawa przez Województwo Dolnośląskie prawa własności nieruchomości położonej na terenie gminy Lubin, obręb Krzeczyn Wielki, oznaczonej ewidencyjnie jako **działka nr 8/2 o pow. 0,2301 ha, działka nr 9/2 o pow. 0,2448 ha, AM-1,**
- II. **Skarbu Państwa** reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych – 6 hipotek przymusowych – wpisanych w dziale IV Księgi wieczystej nr LE1U/00049474/2.

Przedmiotowa nieruchomość została objęta decyzją Wojewody Dolnośląskiego Nr 10/21 z dnia 30 lipca 2021 roku (znak sprawy: IF-AB.7820.27.2020.KS) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nazwanej przez Inwestora „Budowa obwodnicy Krzeczyna Wielkiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 335”, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Z dniem ostateczności ww. decyzji, przedmiotowe działki staną się z mocy prawa własnością Województwa Dolnośląskiego.

W przypadku wydania przedmiotowej nieruchomości inwestorowi przez właściciela w terminie uprawniającym do powiększenia odszkodowania o 5%, proszę o niezwłoczne przesłanie kopii dokumentu potwierdzającego ten fakt.

Zgodnie z dyspozycją art. 12 ust. 4c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają. Ponadto zgodnie z art. 12 ust. 4f, w związku z art. 18 ust. 1c ww. ustawy odszkodowanie przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, a jeżeli na nieruchomościach lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami.

W związku z powyższym zwracam się z prośbą do wierzyciela hipotecznego, Skarbu Państwa – reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego

IF-WO.7570.542.2021.AG

w Tomaszowie Mazowieckim (ujawnionego w księdze wieczystej numer LE1U/00049474/2) o przesłanie informacji o aktualnej wysokości wierzytelności łącznej wraz z odsetkami zabezpieczonej 6 hipotekami, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma. Jeżeli należność, o której mowa w dziale IV księgi wieczystej została spłacona, proszę o podanie kiedy doszło do jej uregulowania. W przypadku wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek prosimy o przesłanie informacji wraz z kopią zgody.

Jednocześnie zwracam się do Inwestora, o udzielenie informacji czy rozpoczęto (jeśli tak to od kiedy) pracę na przedmiotowej nieruchomości.

Równocześnie informuję, że nie sporządzono jeszcze operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej nieruchomości w związku z realizacją ww. inwestycji. Po wykonaniu tego dokumentu i włączeniu w poczet materiału dowodowego, organ prześle stronom informację o oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości prawa własności nieruchomości i możliwości zapoznania się z jego treścią.

Zgodnie z art. 73 § 1 Kpa, strona ma prawo wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów - w siedzibie Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, Kancelaria Wydziału Infrastruktury, pokój nr 1123, w godzinach od 9⁰⁰ do 14⁰⁰ po wcześniejszym umówieniu się telefonicznie - tel. 71 340-60-38 (przywołując numer sprawy IF-WO.7570.542.2021.AG). Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.

Stosownie do art. 41 § 1 Kpa, w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu, w tym adresu elektronicznego. W myśl art. 41 § 2 Kpa, w razie zaniedbania obowiązku określonego w § 1, doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.

Odpowiadając na niniejsze pismo proszę o przywołanie znaku sprawy.

100. WOJEWÓDZKI DOLNOŚLĄSKI

Małgorzata Majcher
DYREKTOR WYDZIAŁU
Infrastruktury

Otrzymują:

1. Sławomir Burian (zał. – informacja o ochronie danych osobowych),
2. Ewa Burian (zał. – informacja o ochronie danych osobowych),
3. Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tomaszowie Mazowieckim,
4. Zarząd Województwa Dolnośląskiego,
5. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu,
6. a/a.

Sprawę prowadzi: Andrzej Gąsiorsek tel. 71 340 60 38

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 Specjalista dla Ubezpieczonych

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426330, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.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.