

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{6}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ
W GMINIE BEŁCHATÓW, DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH
EWIDENCYJNYCH 196 I 197 O POWIERZCHNI 2,4445 HA W OBRĘBIE
0028 PODWODY KOLONIA, KSIĘGA WIECZYSTA NR PT1B/00048130/0**



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Data opracowania: 01 kwietnia 2025 r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ**

**UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{6}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W GMINIE BŁCHATÓW,
DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 196 I 197 O POWIERZCHNI
2,4445 HA W OBRĘBIE 0028 PODWODY KOLONIA, KSIĘGA WIECZYSTA NR
PT1B/00048130/0**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Błchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Błchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia, należące do upadłej Iwony Kowalskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości $\frac{5}{6}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Iwony Kowalskiej, pana Huberta Sidowskiego.

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

4. Wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Błchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_{Ru1/6} = 24\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu oszacowania:

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	01 kwietnia 2025 roku
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	27 marca 2025 roku
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	04 marca 2025 roku
<i>Data oględzin</i>	04 marca 2025 roku

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

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne	5
3.3 Podstawy metodyczne	5
3.4 Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
5.2 Uwarunkowania planistyczne	8
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	10
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
6.1 Wybór metodologii wyceny	17
6.2 Sposób wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	25
8.1 Określenie trendu czasowego	25
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej	25
8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części przedmiotowej nieruchomości	26
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	28
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 21 lutego 2025 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a) rodzaj nieruchomości: gruntowa niezabudowana;
- b) położenie nieruchomości: dz. ewid. 196 i 197, obręb 0028 Podwody Kolonia, miejscowość Podwody Kolonia, gmina Bełchatów, powiat bełchatowski, województwo łódzkie;
- c) powierzchnia gruntu: 2,4445 ha;
- d) numer księgi wieczystej: PT1B/00048130/0.

Zakres wyceny:

- Rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Bełchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia, należące do upadłej Iwony Kowalskiej;
- Rodzaj praw niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości $\frac{5}{6}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym prowadzonym przez syndyka masy upadłości Iwony Kowalskiej, pana Huberta Sidowskiego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 27 stycznia 2025 r. otrzymane od syndyka masy upadłości Iwony Kowalskiej, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt PT1P/GUp-s/226/2024.

3.2 Podstawy materialno-prawne

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

3.3 Podstawy metodyczne

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Oględziny przeprowadzone w dniu 04 marca 2025 roku.
2. Uchwała nr LXX/633/2024 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 21 lutego 2025 roku.
4. Badanie księgi wieczystej nr PT1B/00048130/0 w dniu 04 marca 2025 roku.
5. Dane z portali: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>; <https://belchatow.geoportal2.pl/>; <https://belchatow.e-mapa.net/>
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Bełchatowie).
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.
8. Własna baza danych dotyczących cen nieruchomości (Walor).

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Operat sporządzono w dniu</i>	<i>01 kwietnia 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>27 marca 2025 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>04 marca 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>04 marca 2025 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- Księga wieczysta nr PT1B/00048130/0:

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Numer działki: 197

Identyfikator działki: 100102_2.0028.197

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 28, Podwody Kolonia

Położenie: województwo łódzkie, powiat bełchatowski, gmina Bełchatów, miejscowość Podwody Kolonia

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (obszar): 1,1822 ha

Numer działki: 196

Identyfikator działki: 100102_2.0028.196

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 28, Podwody Kolonia

Położenie: województwo łódzkie, powiat bełchatowski, gmina Bełchatów, miejscowość Podwody Kolonia

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (obszar): 1,2623 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,4445 ha

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

SPOSÓB KORZYSTANIA : ROLA, LASY I GRUNTY LEŚNE, ROLA POD ZALESIENIE

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziale w wysokości:

- $\frac{1}{3}$ części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Konradowi Andrzejowi (s. Mariana i Marii) i Beacie Monice (c. Jana i Wandy) Czyżyńskim,
- $\frac{1}{3}$ części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Markowi Tomaszowi (s. Mariana i Anieli) i Iwonie Bogumile (c. Apolinarego i Aleksandry) Kowalskim,¹
- $\frac{1}{3}$ części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Robertowi Józefowi (s. Mariana i Anieli) i Grażynie (c. Romana i Danuty) Kowalskim,

którzy nabyli to prawo na podstawie umowy sprzedaży, nr rep. 3704/2012, z dnia 2012-11-19.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki (w zakresie dotyczących szacowanego udziału)

1. Hipoteka przymusowa w wysokości 160330,00 (sto sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści) zł na udziale nr 3 w prawie (hipoteka na udziale Iwony i Marka małż. Kowalskich) tytułem zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy i FGŚP wraz z odsetkami, kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi (zgodnie z art. 110 (1) ustawy z dn. 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece), należność określona decyzją RWA: 420371DZPDZ16/000050 – na rzecz wierzyciela hipotecznego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Tomaszowie Mazowieckim z siedzibą w Tomaszowie Mazowieckim jako osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa.

3. Hipoteka przymusowa w wysokości 182816,10 (sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset szesnaście 10/100) zł na udziale nr 3 w prawie (hipoteka na udziale Iwony i Marka małż. Kowalskich) tytułem należności głównej Skarbu Państwa wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi, należność objęta tytułem wykonawczym – na rzecz wierzyciela hipotecznego Naczelnika Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

¹ Są to nieaktualne dane. Wycenie podlega udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Mąż upadłej zmarł w dniu 30.04.2023 roku. Wcześniej, od 2019 roku, pozostawali oni w separacji orzeczonej przez Sąd Okręgowy – z chwilą orzeczenia separacji powstała rozdzielność majątkowa między małżonkami.

• **Według ewidencji gruntów:**

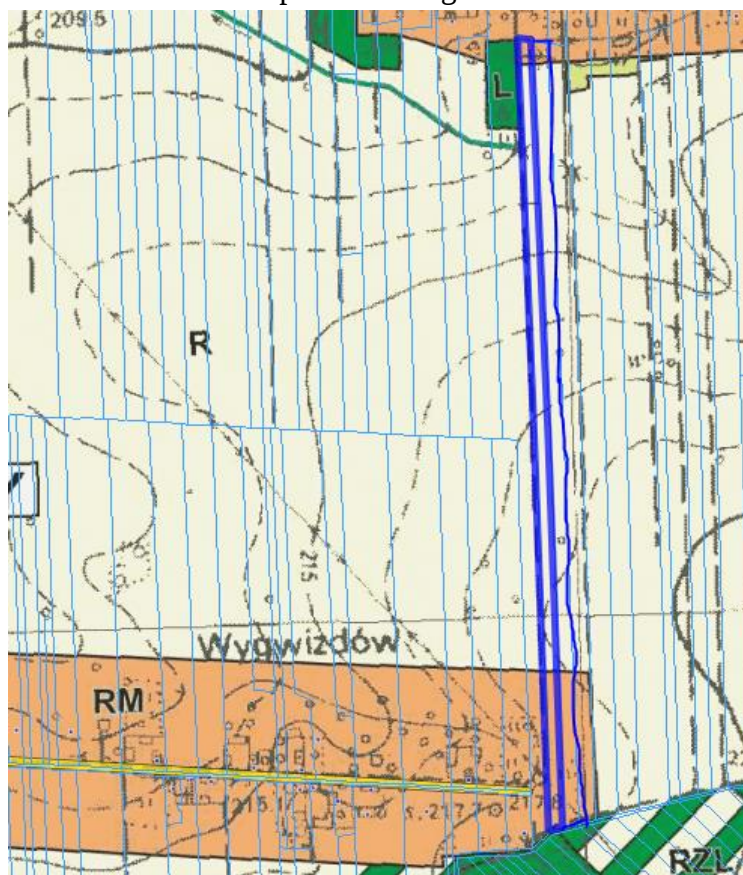
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
196		lasy	LsV	0,0479	1,2623	PT1B/00048130/0 rep. A 3704/12
		grunty orne	RIVa	0,7367		
			RVIb	0,0891		
			RV	0,3161		
			RVI	0,0725		
197		lasy	LsV	0,0438	1,1822	
		grunty orne	RIVa	0,7030		
			RIVb	0,0546		
			RV	0,3189		
			RVI	0,0619		

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku także jej braku na podstawie profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Na terenie przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z tym uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy Bełchatów nie został jeszcze uchwalony, więc dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę opracowania jest Uchwała nr LXX/633/2024 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczono na mapie symbolem:

- R – teren rolny;
- RM – teren zabudowy zagrodowej.

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



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

Charakterystyka przeznaczenia terenów w ramach poszczególnych jednostek		
Podstawowe przeznaczenie terenu - funkcja wiodąca	Funkcja uzupełniająca	Wytyczne i zalecenia
Teren zabudowy zagrodowej RM	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren usług	• należy dążyć do uzupełnienia istniejącej struktury poprzez wypełnianie luk w pasmach zabudowy, porządkowania przestrzeni oraz tworzenia lokalnych wnętrz urbanistycznych, • przystosowanie istniejącego zagospodarowania do nowych warunków, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, • nowa zabudowa stanowić ma uzupełnienie istniejącej zabudowy i nawiązanie do jej charakteru, • budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich, • możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem uciążliwości do granic własności terenu,

		zakłada się możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową oraz telekomunikacją;
Teren rolny R		- podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy rolne oraz sadów, - za uzupełnienie wiodącej funkcji uznaje się łąki, zadrzewienia, zakrzewienia i tereny trwałych użytków zielonych, - ogranicza się do minimum przeznaczenie gleb chronionych na cele nierolnicze, - dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z rolnictwem, - zakłada się możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową oraz telekomunikacją, - zachowanie rozproszonej zabudowy zagrodowej z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków w ramach istniejącego siedliska, - dopuszcza się zalesianie nie wyznaczonych na rysunku studium terenów rolnych (gleby niższych klas bonitacyjnych), na których zakończono użytkowanie rolnicze;

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Gmina wiejska Bełchatów leży w centralnej Polsce, w województwie łódzkim, w powiecie bełchatowskim w jego centralno-wschodniej części. Gmina Bełchatów zajmuje powierzchnię 201,06 km² (20,77% powierzchni powiatu) i liczy 12489 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2023 r.). Użytki rolne zajmują 53%, a leśne 35% powierzchni gminy.

Gmina Bełchatów jest największą pod względem obszaru gminą powiatu bełchatowskiego. Jeśli porównać jej powierzchnię z innymi gminami, okazuje się, że Gmina Bełchatów jest ponad dwa razy większa niż Gmina Rusiec (99,91 km²) i niemal dwukrotnie większa niż Gmina Kleszczów (104,03 km²).

Przez teren gminy przepływa rzeka Rakówka, będąca prawym dopływem Widawki. Gmina wiejska Bełchatów graniczy:

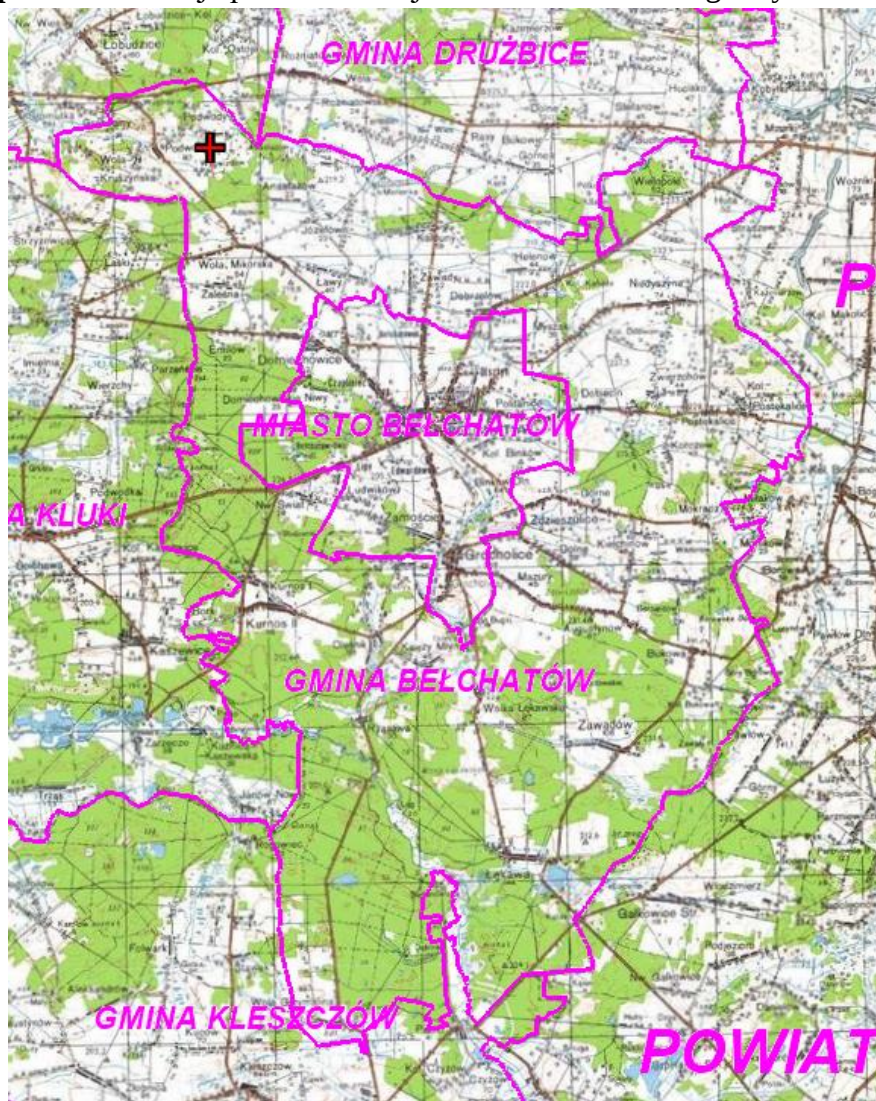
- od północy z gminami: wiejską Drużbice i miejsko-wiejską Żelów,
- od zachodu z gminą wiejską Kluki, od południowego zachodu i południa z gminą Kleszczów,
- od południowego wschodu z gminą Kamieńsk (powiat radomszczański),
- od wschodu z gminą Wola Krzysztoporska (powiat piotrkowski ziemski),
- w centrum gminy leży miasto Bełchatów, stanowiące odrębną gminę miejską.

Na gminę składa się 81 miejscowości skupionych w 42 sołectwach: Adamów, Augustynów, Bugaj, Bukowa, Dobiecin, Dobiecin Kolonia, Dobrzelów, Domiechowice, Helenów, Huta, Janina, Janów, Józefów, Kałduny, Kielchinów, Korczew, Księży Młyn, Kurnos Pierwszy, Kurnos Drugi, Ludwików, Ławy, Łęka, Mazury, Mokracz, Myszaki, Niedyszyna, Oleśnik, Podwody, Podwody Kolonia, Poręby Grocholskie, Postękalice, Rząsawa, Wielopole, Wola Kruszyńska, Wola Mikorska, Wólka Łęka, Zalesna, Zawadów, Zawady, Zdieszulice Dolne, Zdieszulice Górne i Zwierzchów.

Na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2021 roku w sprawie ustalenia granic niektórych gmin (Dz.U. 2021 poz. 2444) z dniem 1 stycznia 2022 roku zmieniły się granice Gminy Bełchatów i Gminy Kleszczów. W granicach Gminy Bełchatów znalazł się obręb geodezyjny Wola Grzymalina o powierzchni 2061,59 ha, do tej pory znajdujący się na terenie Gminy Kleszczów.

Zmiana granic i powiększenie obszaru Gminy Bełchatów, przełożyły się na zmianę gęstości zaludnienia tego terenu. Na koniec 2023 roku gęstość zaludnienia na terenie Gminy Bełchatów wyniosła niemal 62 osoby na km².

Mapa 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Bełchatów.



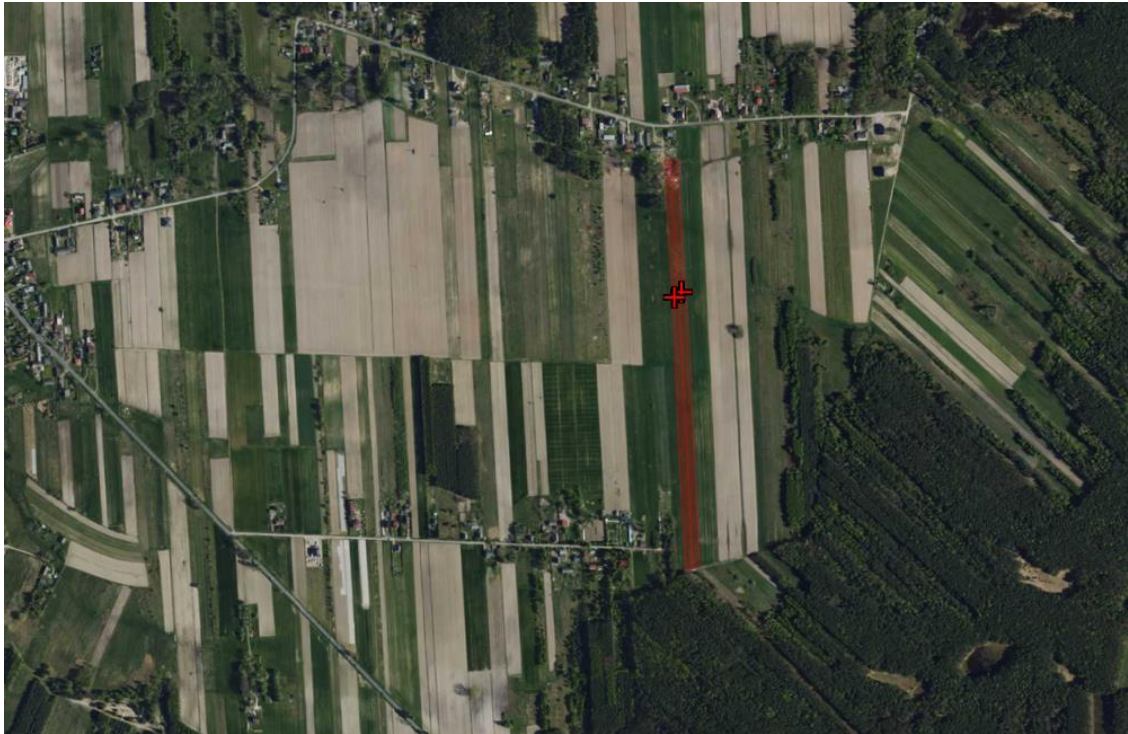
Źródło: <https://belchatow.geoportal2.pl/>

Przedmiot wyceny zlokalizowany jest pomiędzy miejscowością Podwody Kolonia i Wygwizdów, która leży przy północno-zachodniej granicy gminy. Od miejscowości gminnej (miasta Belchatów) dzieli je ok. 10,3 km.

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

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

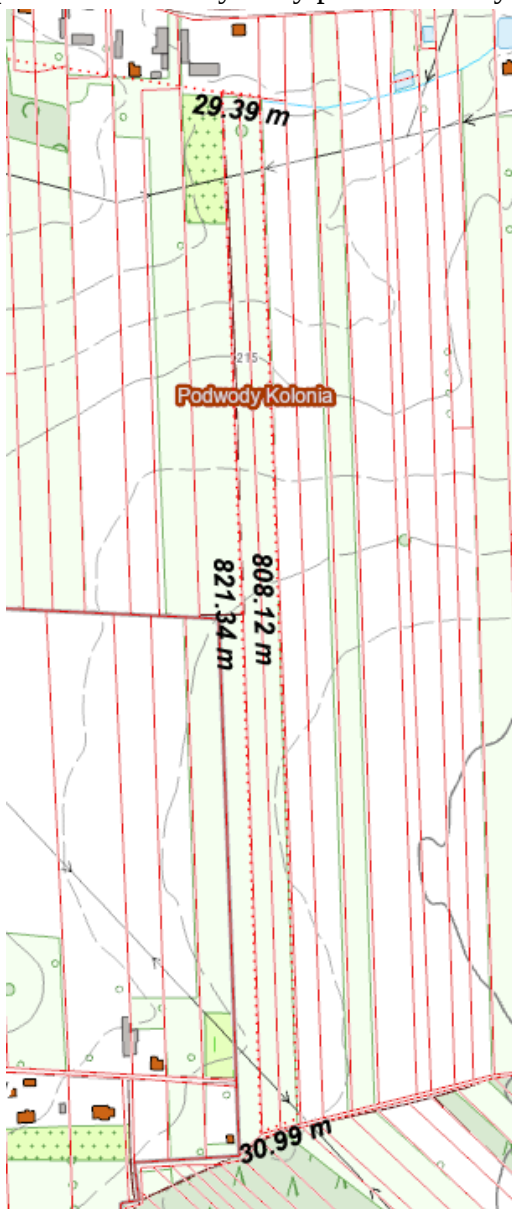
Mapa 3: Otoczenie nieruchomości.



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

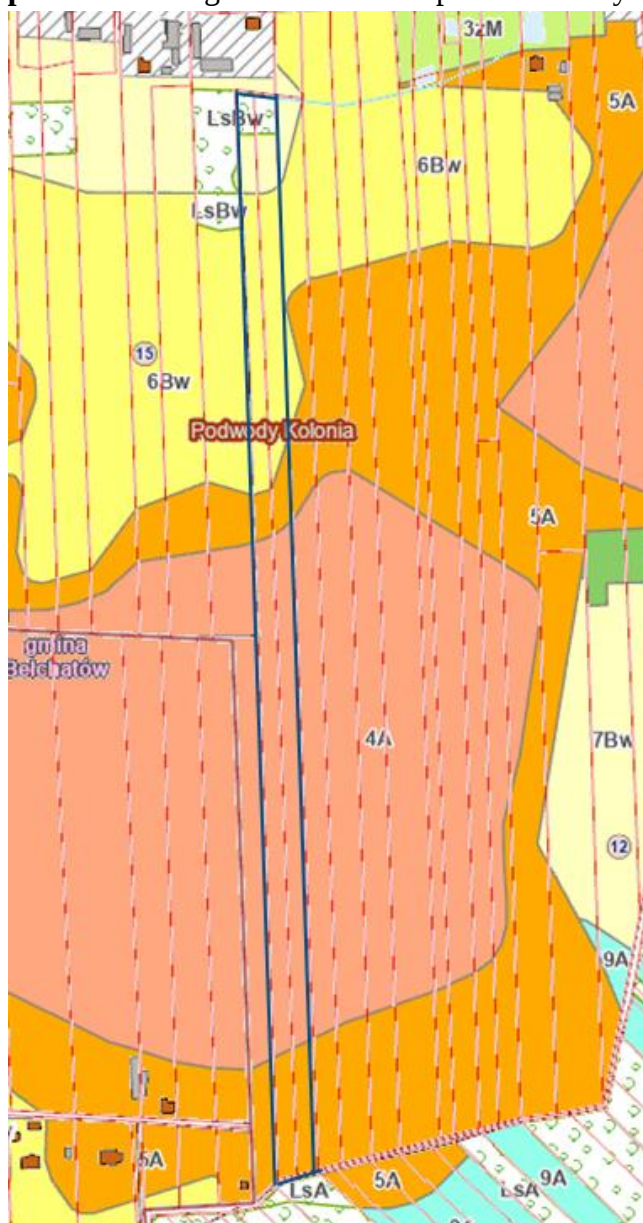
Przedmiot wyceny składa się z 2 działek ewidencyjnych o numerach 196 i 197 o łącznej powierzchni 2,4445 ha. Mają razem kształt wydłużonego prostokąta o orientacyjnych wymiarach podanych na mapie nr 4. Teren przedmiotowej nieruchomości jest nieogrodzony. Teren jest płaski, nieutwardzony, niezarośnięty. Działka leży w granicy następującego kompleksu rolniczej przydatności gleb: żytni (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry, żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby, żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry, żytni (żytnio-lubinowy) najslabszy, lasy. Zaprezentowano to na mapie nr 5.

Mapa 4: Granice i wymiary przedmiotu wyceny.



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

Mapa 5: Warunki glebowo-rolnicze przedmiotu wyceny.



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

Mapa 6: Zagospodarowanie terenu nieruchomości.



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

Zdjęcie 1: Zagospodarowanie terenu przedmiotu wyceny.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość nie posiada dostępu do mediów. W południowo-zachodnim rogu terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna.

Mapa 7: Stopień informacji stanu wyposażenia w media.



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

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

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

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej od strony południowej.

Zdjęcia 2-3: Dojazd i otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

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

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

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

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

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

W związku z powyższym najpierw oszacowania dokonano dla całości przedmiotowej nieruchomości, a następnie obliczono wartość udziału w prawie własności należącego do upadłej.

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

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

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

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

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

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

- lokalizacja,
- dojazd,
- kompleksy gleb,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- uwarunkowania planistyczne (studium: tereny rolne i zabudowy mieszkaniowe, charakter położenia terenów pod zabudowę wzdłuż dróg),
- dostępność mediów (brak istniejących przyłączy, w sąsiedztwie dostęp do wody i prądu),

- otoczenie (tereny wiejskie, w otoczeniu tereny rolne i zielone, zabudowa mieszkaniowa)
został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

Analiza porównawcza

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami został przedstawiony w tabeli nr 1.

Tabela 1: Cechy różnicujące i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo dobra	Nieruchomość położona jest w gminie Belchatów.
Dobra	Nieruchomość położona jest w gminie Wola Krzysztoporska.
Średnia	Nieruchomość położona jest w gminie Drużbice.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 3,0-3,3 ha.
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 2,2-2,6 ha.
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 1,4-2,0 ha.
Warunki użytkowe terenu	
Dobre	Teren w całości (zwłaszcza, jeśli składa się z więcej niż 1 działki ewidencyjnej), częściowo ogrodzony, płaski, nieporośnięty, brak uciążliwości zagospodarowania. Maksymalnie 1 z cech stanu jest niespełniona.
Średnie	Co najmniej 2 z cech opisane w stanie „dobre” są niespełnione.
Dojazd	
Bardzo dobry	Nieruchomość posiada dla całości nieruchomości bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej i asfaltowej (dostęp zapewniony z 2 różnych stron).
Dobry	Nieruchomość posiada dla całości nieruchomości bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Słaby	Nieruchomość posiada dla części nieruchomości bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Kompleksy gleb	
Pszenne	Dominują kompleksy gleb pszenne.
Żytnie	Dominują kompleksy gleb żytnie.
Użytki zielone	Dominują kompleksy gleb użytki zielone.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym i pod zabudowę mieszkaniową

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o dominującym przeznaczeniu pod rolę oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową o powierzchni gruntu powyżej 1 ha. Ze względu na niewielką ilość transakcji nieruchomościami podobnymi poszerzono obszar analizy o gminę Drużbice i gminę Wola Krzysztoporska.
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):	Niska.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych w gminie Bełchatów.
Charakterystyka lokalnego rynku:	Na lokalnym rynku (gmina Bełchatów) istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami niezabudowanymi o dominującym przeznaczeniu pod rolę oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową o powierzchni gruntu powyżej 1 ha. Duża podaż nieruchomości będących przedmiotem obrotu ma powierzchnię kilku tysięcy metrów kwadratowych.
Ceny jednostkowe transakcyjne:	4,99 zł/m ² – 8,51 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 „otoczenie” został wyeliminowany, natomiast „lokalizacji” wyniósł 25%. Z analizy rynku wynika również, że nieruchomości zlokalizowane bliżej większych ośrodków miejskich cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych kupujących. Kolejną istotną cechą są również „warunki użytkowe terenu” wynoszące 35% rozstępu przedziału cen. Definiują one praktyczny aspekt wykorzystania gruntu. W tym przypadku, mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze, widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu, tu wynosząca 2,4445 ha. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 15%

	rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Podobny wpływ ma cecha „dojazd” – 10%. Niektóre nieruchomości rolne nie mają zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Z kolei cecha „kompleksy gleb” odwzorowuje rolniczą przydatność tego gruntu i jej wpływ wynosi 15%. Zdaniem wyceniającego wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	--

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, uwarunkowań planistycznych, powierzchni gruntu 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 przeznaczeniu pod rolę i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w sąsiedztwie wycenianego prawa oraz lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Podwody Kolonia (gm. Belchatów).
dz. 196 i 197, obręb 0028 Podwody Kolonia

Tabela 2: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

Lp.	Jednostka ewid.	Data transakcji	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł]	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Dostępność mediów	Kompleksy gleb	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	Družbice	07.11.2024	Zwierzyniec	19629	98 000,00	4,99	studium: zabudowa zagrodowa, rola, tereny rolne strefy ekologicznej, tereny wód płynących	bezpośredni, 2x asfaltowy do 2/3 działek	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	żytni bardzo dobry, żytni dobry, lasy	3 dz. ewid., łącznie kształt wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, częściowo porośnięty, od zaplecza rów melioracyjny	w północnej części gminy, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, tereny rolne
2.	Družbice	14.04.2023	Podstoła	23686	120 000,00	5,07	studium: rola, tereny rolne strefy ekologicznej, zabudowa zagrodowa	bezpośredni, asfaltowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	żytni dobry, użytki zielone średnie, żytni słaby, żytni najsłabszy, użytki zielone słabe i bardzo słabe	1 dz. ewid., kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, brak uciążliwości	w północnej części gminy, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, tereny rolne, od zaplecza rzeka Mała Widawka
3.	Wola Krzysztoporska	13.02.2025	Mąkolice	29425	150 000,00	5,10	studium: rola, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa o niskiej intensywności, tereny do zalesień	bezpośredni, asfaltowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	zbożowo-pastewny słaby, żytni słaby, użytki zielone słabe i bardzo słabe	1 dz. ewid., kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, częściowo porośnięty, przez teren przebiega sieć telekomunikacyjna	w zachodniej części gminy, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, tereny rolne, las
4.	Belchatów - gmina	04.07.2023	Wielopole	14793	80 000,00	5,41	studium: rola, zabudowa zagrodowa, linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 220 kV wraz z pasem technologicznym	bezpośredni, asfaltowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	żytni bardzo dobry, użytki zielone słabe i bardzo słabe	1 dz. ewid., kształt nieregularny, nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, brak uciążliwości	w północno-wschodniej części gminy, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, tereny rolne i las, od zaplecza graniczy z rzeką Bogdanówką
5.	Družbice	10.01.2024	Kobyłki	31866	200 000,00	6,28	studium: rola, zabudowa zagrodowa, tereny rolne strefy ekologicznej	bezpośredni, asfaltowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	żytni najsłabszy, zbożowo-pastewny słaby, tereny zabudowane (o zwartej zabudowie), użytki zielone słabe i bardzo słabe	2 dz. ewid., kształt nieregularny, nieogrodzony, płaski, częściowo porośnięty, na terenie staw	w centralnej części gminy, w otoczeniu zabudowa zagrodowa, pola, las

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Podwody Kolonia (gm. Belchatów),
dz. 196 i 197, obręb 0028 Podwody Kolonia

6.	Wola Krzysztoporska	06.08.2024	Mąkolice	31721	205 000,00	6,46	studium: rola, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa o niskiej intensywności, las	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	użytki zielone słabe i bardzo słabe, żytні słaby, tereny zabudowane (o zwartej zabudowie), zbożowo-pastewny słaby, lasy	1 dz. ewid., kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta, częściowo ogrodzony, płaski, częściowo porośnięty, pozostałości naniesień na terenie, w granicy napowietrzna linia elektroenergetyczna, od zaplecza rów melioracyjny	w zachodniej części gminy, w otoczeniu zabudowa mieszkaniowa, tereny rolne
7.	Wola Krzysztoporska	26.04.2023	Mzurki	23513	200 000,00	8,51	studium: rola, zabudowa mieszkaniowo-usługowa i zagrodowa o niskiej intensywności	bezpośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	brak, w sąsiedztwie woda, prąd	pszenny dobry	2 dz. ewid., kształt wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieporośnięty, brak uciążliwości	w północno-zachodniej części gminy, w otoczeniu tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa

C_{min} – 

C_{max} – 

Do bezpośrednich porównań wzięto transakcje oznaczone w tabeli nr 2 jako numer 4, 5 i 7.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych zanotowanych na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny wykazała brak zmiany cen. Dane te zostały uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod rolę i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości niezabudowanej

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę jednostkową transakcyjną nieruchomości niezabudowanej. Na podstawie danych zawartych w tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe.

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 4,99 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 8,51 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 5,97 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 8,51 \text{ zł/m}^2 - 4,99 \text{ zł/m}^2 = 3,51 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 3: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	15%	0,53	2	0,26
Dojazd	10%	0,35	2	0,18
Warunki użytkowe terenu	35%	1,23	2	0,61
Kompleksy gleb	15%	0,53	2	0,26
Lokalizacja	25%	0,88	2	0,44
Suma	100%	3,51		

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

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

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 7
Powierzchnia gruntu	dobra	średnia	bardzo dobra	dobra
Dojazd	interpolacja (*)	dobry	dobry	bardzo dobry
Warunki użytkowe terenu	średnie	dobre	średnie	dobre
Kompleksy gleb	żytnie	żytnie	żytnie	pszenne
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia	dobra

(*) Zastosowano interpolację zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku cechy „dojazd”. W cenie „dojazd” zastosowano interpolację

między stanem „dobry” a „słaby” ze względu na bezpośredni dostęp do całości nieruchomości, ale o nawierzchni gruntowej. W zbiorze znajdują się nieruchomości z dostępem całości nieruchomości do drogi publicznej, ale o nawierzchni asfaltowej albo o nawierzchni gruntowej, ale tylko dla części nieruchomości. Stąd też zaistniała potrzeba interpolacji cechy „dojazd”.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 5: Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 4	Nieruchomość nr 5	Nieruchomość nr 7
Powierzchnia gruntu	15%	0,53	0,26	0,26	-0,26	0,00
Dojazd	10%	0,35	0,18	-0,09	-0,09	-0,26
Warunki użytkowe terenu	35%	1,23	0,61	-0,61	0,00	-0,61
Kompleksy gleb	15%	0,53	0,26	0,00	0,00	-0,26
Lokalizacja	25%	0,88	0,44	0,00	0,88	0,44
Suma	100%	3,51		-0,44	0,53	-0,70
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				5,41	6,28	8,51
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzględnieniem poprawek [zł]				4,97	6,80	7,80
Wartość 1 m ² [zł]				6,53		
Powierzchnia gruntu [m ²]				24445		
Wartość całości prawa własności nieruchomości [zł]				159 506,45		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości została obliczona według wzoru:

$$W_{RN} = ((\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3) \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{RN} = (4,97 \text{ zł/m}^2 + 6,80 \text{ zł/m}^2 + 7,80 \text{ zł/m}^2)/3 \times 24445 \text{ m}^2 = 159 506,45 \text{ zł}^2$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Belchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_R = 160 000 \text{ zł}$$

słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy złotych

8.3 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/6 części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/6 części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

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.

Specyfika współwłasności ułamkowej sprawia, iż prawo to postrzegane jest na rynku jako mniej wartościowe niż własność. W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicielami będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Prawo do udziału oznacza, że zarządzanie nieruchomością dla udziałowca jest trudniejsze, stąd przy szacowaniu wartości rynkowej stosuje się współczynniki korygujące. O tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się zarówno Wojewódzkie, jak i Naczelny Sąd Administracyjny (np. wyrok NSA z 27 maja 1998 roku sygn. I SA/Lu 527/97).

Mając na uwadze ograniczenia wynikające z istoty współwłasności do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części należącego do upadłej Iwony Kowalskiej zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Wartość nieruchomości jako podstawy do oszacowania udziałów obliczono według wzoru:

$$W_U = W_{RN} \times W_K$$

$$W_U = 159\,506,45 \text{ zł} \times 0,90 = 143\,555,81 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa do przedmiotowej nieruchomości dokonano według wzoru:

$$W_{U \frac{1}{6}} = W_U \times \frac{1}{6}$$

$$W_{U \frac{1}{6}} = 143\,555,81 \text{ zł} \times \frac{1}{6} = 23\,925,97 \text{ zł}^3$$

Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości $\frac{1}{6}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w gminie Belchatów, na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 196 i 197 o powierzchni 2,4445 ha w obrębie 0028 Podwody Kolonia, oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$W_{U \frac{1}{6}} = 24\,000 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa 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 27 marca 2025 roku.
4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.

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.

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 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 21 lutego 2025 roku.

Starosta Belchatowski ul. Pabianicka Nr 17/19 97-400 Belchatów	Województwo : łódzkie Powiat : belchatowski Jednostka ewidencyjna : 100102_2 GMINA BELCHATÓW Obręb : 0028 PODWODY KOLONIA		
(nazwa organu wydającego dokument)			
Nr kancelaryjny : GK.6621.956.2025			
UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW z dnia: 21.02.2025			
Jednostka rejestrowa : G.119			
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1 (małżeństwo)	KONRAD ANDRZEJ CZYZYŃSKI Rodzice: MARIAN, MARIA 9 MAJA 14/13; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; BEATA MONIKA CZYZYŃSKA Rodzice: JAN, WANDA 9 MAJA 14/13; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	1/3
2 (małżeństwo)	MAREK TOMASZ KOWALSKI Rodzice: MARIAN, ANIELA WYSPIAŃSKIEGO 10/30; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; IWONA BOGUMILA KOWALSKA Rodzice: APOLINARY, ALEKSANDRA WYSPIAŃSKIEGO 10/30; 97-300 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	1/3
3 (małżeństwo)	ROBERT JÓZEF KOWALSKI Rodzice: MARIAN, ANIELA BELZACKA 127; 97-400 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI; GRAŻYNA KOWALSKA Rodzice: ROMAN, DANUTA BELZACKA 127; 97-400 PIOTRKÓW TRYBUNALSKI;	Własność	1/3

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
196		las grunty orne grunty orne grunty orne grunty orne	LsV RIVa RIVb RV RVI	0,0479 0,7367 0,0891 0,3161 0,0725	1,2623	PT1B/00048130/0 REP.A 3704/12
Id działki: 100102_2.0028.196						
197		las grunty orne grunty orne grunty orne grunty orne	LsV RIVa RIVb RV RVI	0,0438 0,7030 0,0546 0,3189 0,0619	1,1822	PT1B/00048130/0 REP.A 3704/12
Id działki: 100102_2.0028.197						

Strona: 1

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej – Podwody Kolonia (gm. Belchatów),
dz. 196 i 197, obręb 0028 Podwody Kolonia

Razem powierzchnia działek :

2,4445 ha

Słownie : dwa ha. cztery tysiące czterysta czterdzieści pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 21.02.2025

Sporządził : Aleksandra Adamczyk

Z up. STAROSTY
mgr inż. Anna Grygierzec
KIEROWNIK

REFERATU KATASTRU NIERUCHOMOŚCI
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Anna Agata
Grygierzec

Data: 2025.02.24 09:30:56 CET

Strona: 2

Załącznik nr 2: 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
Stowarzyszenie dla Ubezpieczonych

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

iExpert.pl SA | www.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.