

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{3}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ
W WOLI POPOWEJ (GMINA ŻYCHLIN), DZIAŁKI GRUNTU
O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 37, 64, 109 I 231 O ŁĄCZNEJ
POWIERZCHNI 1,25 HA W OBRĘBIE 0017 WOLA POPOWA, KSIĘGA
WIECZYSTA O NUMERZE LD1K/00027140/0



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726,
Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sygnatura akt: XIV GUp 44/22



Data opracowania: 31 lipca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI $\frac{1}{3}$ CZĘŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W WOLI POPOWEJ (GMINA ŻYCHLIN), DZIAŁKI GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 37, 64, 109 I 231 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,25 HA W OBRĘBIE 0017 WOLA POPOWA, KSIĘGA WIECZYSTA O NUMERZE LD1K/00027140/0

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział w wysokości $\frac{1}{3}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą LD1K/00027140/0.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{3}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa w gminie Żychlin, należący do upadłego Zbigniewa Ancerowicza;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości $\frac{2}{3}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Sygnatura akt XIV GUp 44/22.

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

4. Wartość rynkowa prawa własności udziału $\frac{1}{3}$ części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień 08.08.2018 r., w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

40 400 zł

słownie: czterdzieści tysięcy czterysta złotych

5. Wartość rynkowa prawa własności udziału $\frac{1}{3}$ części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień wyceny, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

6. Daty istotne dla procesu oszacowania:

Operat sporządzono w dniu	31 lipca 2025 roku
Wartość nieruchomości określono na dzień	29 lipca 2025 roku 08 sierpnia 2018 roku
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień	08 sierpnia 2018 roku 18 czerwca 2025 roku
Data oględzin	18 czerwca 2025 roku

7. **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 Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.



Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
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	7
5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	23
6.2 Sposób wyceny	23
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	31
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	51
8.1 Określenie trendu czasowego	51
8.2 Określenie wartości prawa własności działki nr 37 - 2018 r.....	51
8.3 Określenie wartości prawa własności działki nr 64 - 2018 r.....	52
8.4 Określenie wartości prawa własności działki nr 109 i 231 - 2018 r.	54
8.5 Określenie wartości prawa własności działki nr 37 - 2025 r.....	55
8.6 Określenie wartości prawa własności działki nr 64 - 2025 r.....	57
8.7 Określenie wartości prawa własności działki nr 109 i 231 - 2025 r.	59
8.8 Oszacowanie wartości udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części przedmiotowej nieruchomości.....	60
8.9 Wyniki końcowe.....	62
9. ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	63
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	64

Załączniki:

1. Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 lipca 2025 roku.
2. Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana;
- położenie nieruchomości: działka gruntu nr 37, 64, 109, 231 w obrębie 0017 Wola Popowa, gmina Żychlin, powiat kutnowski, województwo łódzkie;
- powierzchnia gruntu: 1,25 ha;
- numer księgi wieczystej: LD1K/00027140/0.

Zakres wyceny

- rodzaj praw podlegających wycenie: udział w wysokości $\frac{1}{3}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa w gminie Żychlin, należący do upadłego Zbigniewa Ancerowicza;
- określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: pozostałe udziały w łącznej wysokości $\frac{2}{3}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 03 czerwca 2025 roku otrzymane od syndyka masy upadłości Zbigniewa Ancerowicza, pana Huberta Sidowskiego, prowadzącego kancelarię adwokacką przy ul. Piramowicza 2 lok. 12 w Łodzi (90-254). Sprawa o sygnaturze akt XIV GUp 44/22.

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.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 18 czerwca 2025 roku.
2. Uchwała nr XXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin”.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 15 lipca 2025 roku.
4. Dane z portalu: <https://geoportal.lodzkie.pl>; <https://powiatkutno.geoportal2.pl>; <https://zychlin.e-mapa.net/>;
5. Badanie księgi wieczystej o numerze LD1K/00027140/0 z dnia 18 czerwca 2025 roku według stanu na dzień 08 sierpnia 2018 roku.
6. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Kutnie).
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 sierpnia 2025 roku</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień</i>	<i>29 lipca 2025 roku</i> <i>08 sierpnia 2018 roku</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień</i>	<i>08 sierpnia 2018 roku</i> <i>18 czerwca 2025 roku</i>
<i>Data oględzin</i>	<i>18 czerwca 2025 roku</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

- **Księga wieczysta nr LD1K/00027140/0**

Nieruchomość gruntowa

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Numer działki: 37

Identyfikator działki: 100211_5.0017.37

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 100211_5.0017, Wola Popowa

Położenie: województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Żychlin

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: 64

Identyfikator działki: 100211_5.0017.64

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 100211_5.0017, Wola Popowa

Położenie: województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Żychlin, miejscowość Wola Popowa

Ulica: Łukasińskiego 48

Sposób korzystania: R – grunty orne

Numer działki: 109

Identyfikator działki: 100211_5.0017.109

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 100211_5.0017, Wola Popowa

Położenie: województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Żychlin

Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe

Numer działki: 231

Identyfikator działki: 100211_5.0017.231

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 100211_5.0017, Wola Popowa

Położenie: województwo łódzkie, powiat kutnowski, gmina Żychlin

Sposób korzystania: Ł – łąki trwałe

Obszar całej nieruchomości: 1,2500 ha

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w całości Aleksandrze Annie Andrzejewskiej (c. Bogdana i Bożenny), która nabyła to prawo na podstawie: umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności, nr rep. 2666/2018, z dnia 2018-08-08; aktu poświadczenia dziedziczenia, nr rep. 2605/2018, z dnia 2018-08-08.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

1. Ostrzeżenie.

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowane przeciwko prawu własności Bogdana Józefa Ancerowicza a przysługującemu obecnie: Zbigniewowi Krzysztofowi Ancerowiczowi w udziale wynoszącym $\frac{1}{3}$ części, Aleksandrze Annie Andrzejewskiej w udziale wynoszącym $\frac{1}{3}$ części oraz Monice Marii Arkita w udziale wynoszącym $\frac{1}{3}$ części.

Na rzecz: Zbigniew Krzysztof Ancerowicz (s. Bogdana i Zofii), Aleksandra Anna Andrzejewska (c. Bogdana i Bożenny), Monika Maria Arkita (c. Bogdana i Bożenny)

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

- **Według ewidencji gruntów – według stanu na dzień 08 sierpnia 2018 roku:**

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej lub inny dokument własności
				użytku [ha]	działki [ha]	
37		grunty orne	RIIIa	0,02	0,35	AN 266/2018 LD1K/00027140/0
			RIIIb	0,09		
			RIVa	0,24		
64	Wola Popowa, Łukasińskiego 48	grunty rolne zabudowane	Br-RIIIb	0,07	0,77	
			RIIIa	0,05		
			RIIIb	0,36		
		łąki trwałe	RIVa	0,29		
			ŁIII	0,04	0,04	
109		łąki trwałe	ŁIII	0,06	0,09	
231		łąki trwałe	ŁIV	0,03		
Razem powierzchnia działek					1,25	

5.2 Uwarunkowania planistyczne

Zgodnie z brzmieniem art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami na dzień 08.08.2018 r. przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla terenu przedmiotowej nieruchomości nie wydano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie jest znana decyzja o warunkach zabudowy, dlatego skorzystano ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

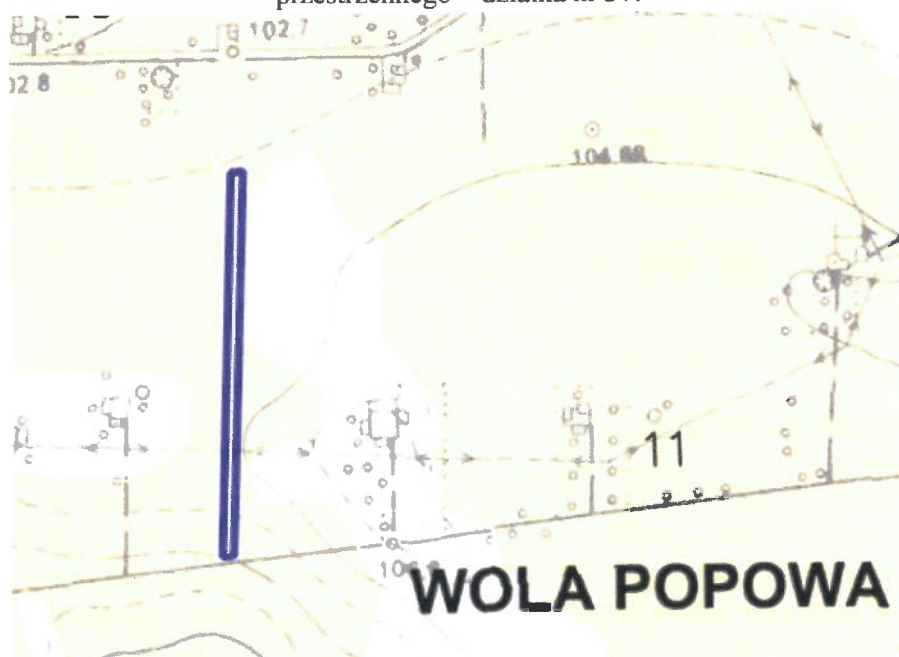
Dokumentem planistycznym obowiązującym dla przedmiotowego terenu na datę 08.08.2018 r. jest Uchwała nr XXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin” (na datę szacowania uchwała nr liv/258/2022 rady miejskiej w Żychlinie z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin). W Biuletynie Informacji Publicznej ani w systemie informacji przestrzennej nie ma załącznika graficznego do powyższej uchwały. Biegła skonsultowała się w tej sprawie z pracownikiem Urzędu Gminy Żychlin. Dzięki temu uzyskała informację, że studium od tego czasu było tylko w ograniczonym zakresie zmieniane, ale zmiany te nie dotyczyły obrębu Wola Popowa, w którym znajduje się przedmiot wyceny, więc załącznik graficzny funkcjonujący w systemie informacji przestrzennej odwzorowuje uwarunkowania planistyczne na dzień 08.08.2018 r.

Zatem uwarunkowania planistyczne tożsame (brak MPZP) na datę oględzin jak i na datę 08 sierpnia 2018 roku.

Według tego przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym jako (według wielkości orientacyjnej powierzchni występowania):

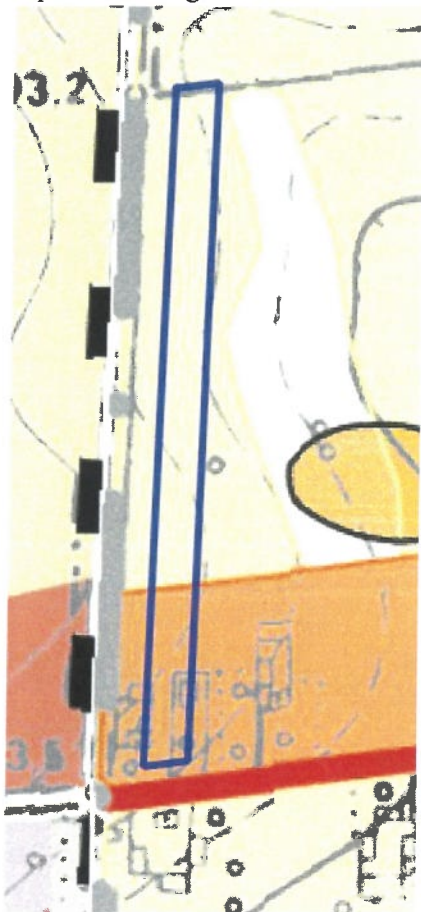
- działka nr 37: tereny wyłączone z zabudowy, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu jako rolnicza przestrzeń produkcyjna – grunty orne wysokiej bonitacji,
- działka nr 64: tereny wyłączone z zabudowy, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu jako rolnicza przestrzeń produkcyjna – grunty orne wysokiej bonitacji; tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania według dominującej funkcji związanej z gospodarstwem rolnym;
- działka nr 109 i 231: tereny wyłączone z zabudowy, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu jako ciągi powiązań ekologicznych – trwałe użytki zielone.

Mapa 1: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – działka nr 37.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 2: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – działka nr 64.



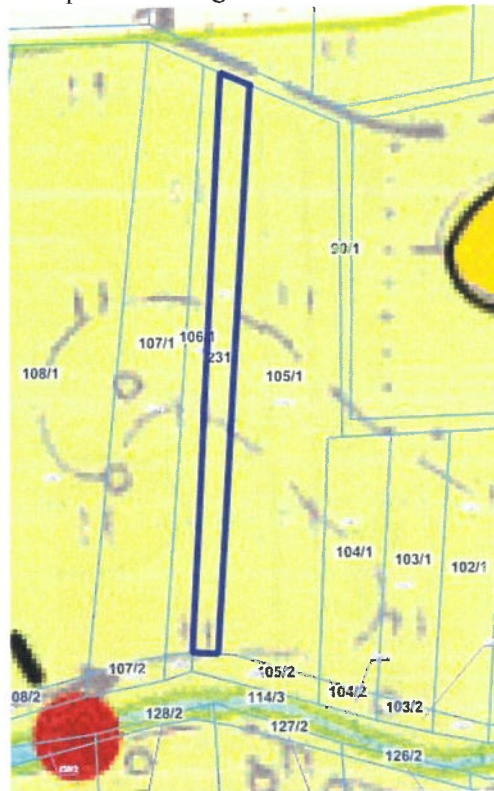
Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 3: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – działka nr 109.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 4: Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – działka nr 231.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

„Tereny wyłączone z zabudowy, pozostające w dotychczasowym użytkowaniu

Są to:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna, na której bezpośrednio prowadzona jest uprawa i użytkowanie gruntów rolnych; zabudowę rolniczą wskazane jest lokalizować na terenach budowlanych ciągów przyulicznych wskazanych w Studium. Istniejące siedliska zagrodowe mają prawo do rozbudowy, modernizacji i utrzymania lokalizacji. Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie. (...)
- ciągi powiązań ekologicznych - stanowią podlegające ochronie trwałe użytki zielone z ciekami i oczkami wodnymi. Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.”

„Tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania wg dominującej funkcji

- zabudowa związana z gospodarstwem rolnym - ciągi zabudowy przyulicznej, w której dominuje zabudowa zagrodowa /siedliskowa/; istnieje możliwość jej uzupełniania na działkach niezabudowanych. W ciągach tych są możliwe lokalizacje zabudowy usługowej o ograniczonej do granic władania uciążliwości, a także może być realizowana zabudowa mieszkaniowa nie związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.”

5.3 Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

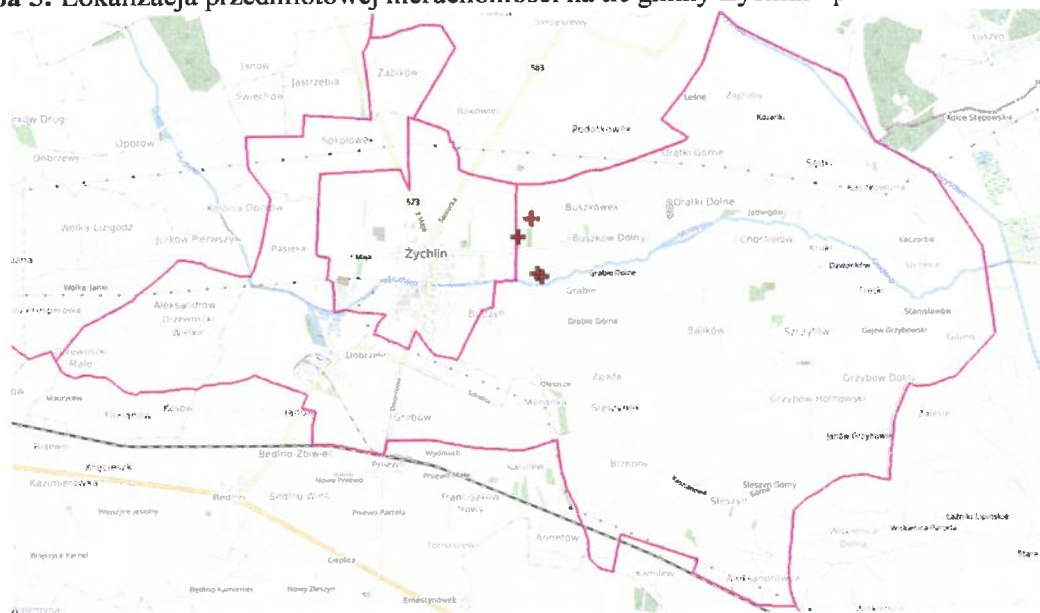
Żychlin (w latach 1926-1991 gmina Dobrzelin + miasto Żychlin) to gmina miejsko-wiejska w Polsce położona w województwie łódzkim, w powiecie kutnowskim. W latach 1975–1998 gmina administracyjnie należała do województwa płockiego. Gmina stanowi 8,64% powierzchni powiatu kutnowskiego. Gminę zamieszkuje około 11 tysięcy osób.

W 2023 roku w gminie Żychlin oddano do użytku 7 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 0,64 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Żychlin to 5000 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 460 mieszkań. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa łódzkiego oraz większa od średniej dla całej Polski. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Żychlin to 5,43 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa łódzkiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2023 roku w gminie Żychlin to 141,00 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa łódzkiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Bezrobocie rejestrowane w gminie Żychlin wynosiło w 2024 roku 7,7%. W 2023 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Żychlin wynosiło 6 598,59 zł, co odpowiada 86% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Żychlin 755 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 352 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -403. 15,1% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Żychlin pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 40,6% w przemyśle i budownictwie, a 19,0% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,4% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Gmina Żychlin to stabilny rynek z niską dynamiką nowego budownictwa, ale wyraźnie utrzymujący się na solidnym poziomie standardu technicznego. Aktywnie rozwijana infrastruktura czynią ją ciekawą alternatywą dla droższych rynków miejskich w regionie. Inwestycje drogowe, transport publiczny i działania proekologiczne podnoszą perspektywy i atrakcyjność gminy.

Mapa 5: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na tle gminy Żychlin i powiatu kutnowskiego.



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

Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Ponadto w otoczeniu duża ilość terenów rolnych. Obręb Wola Popowa graniczy bezpośrednio z miastem Żychlin. Przedmiotowe działki gruntu zlokalizowane są blisko miasta, maksymalnie w odległości ok. 500 m. W miejscowości gminnej zapewnione jest zaplecze usług bytowych.

Mapa 6: Otoczenie nieruchomości.



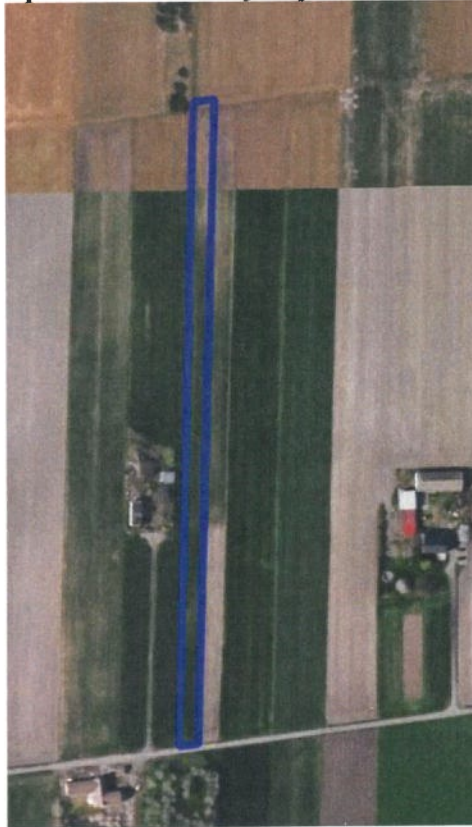
Źródło: <https://powiatkutno.geoportal2.pl>

Stan zagospodarowania terenu nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość składa się z 4 ewidencyjnie wydzielonych działek położonych w obrębie 0017 Wola Popowa w gminie Żychlin: nr 37, 64, 109, 231. Poniższe mapy przedstawiające zagospodarowanie i wymiary poszczególnych działek są zgodne ze stanem na dzień 08.08.2018 r. (potwierdzone na podstawie archiwalnych ortofotomap).

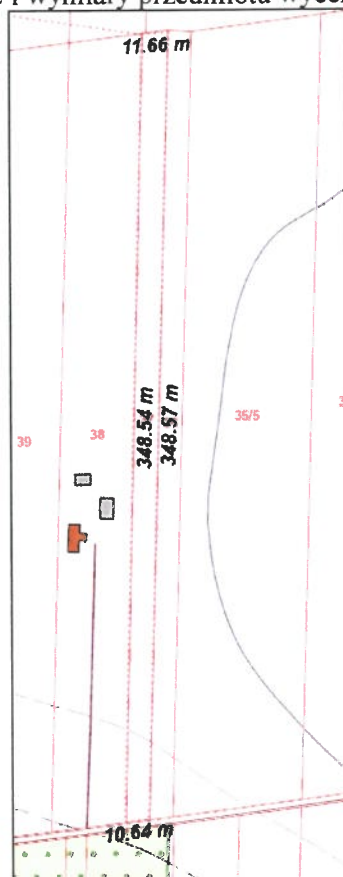
Działka nr 37 ma kształt wydłużonego prostokąta. Teren jest płaski, nieutwardzony, nieogrodzony, nieporośnięty, uporządkowany. Nie jest uzbrojony, jednak napowietrzna linia elektroenergetyczna przecina działkę wzdłuż. Działka jest użytkowana rolniczo i uprawiana. Kompleksy rolniczej przydatności gleb określono (według orientacyjnej powierzchni ich występowania) jako: żytni bardzo dobry, żytni dobry, pszenny dobry.

Mapa 7: Przedmiot wyceny – działka nr 37.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 8: Granice i wymiary przedmiotu wyceny – działka nr 37.



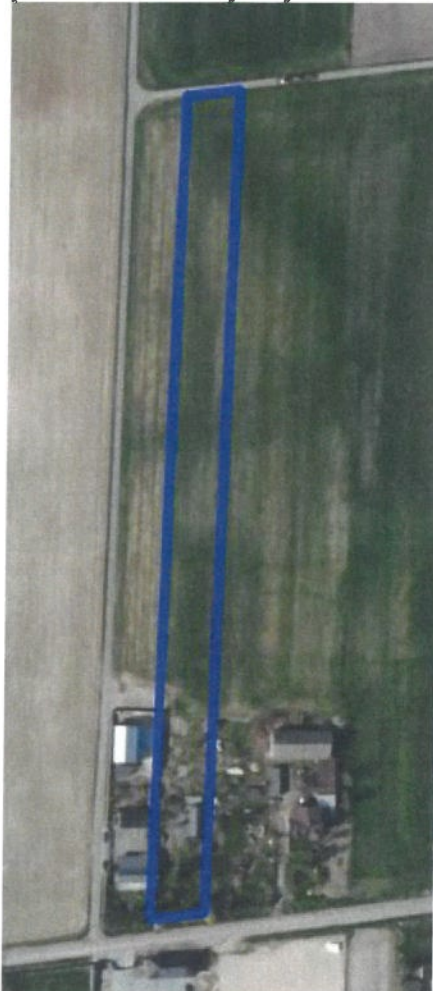
Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Zdjęcie 1: Zagospodarowanie terenu – działka nr 37.



Działka nr 64 ma kształt wydłużonego prostokąta. Teren jest płaski, nieutwardzony, w części użytkowanej mieszkalnie ogrodzony i porośnięty (drzewami i krzewami), uporządkowany. Jest uzbrojony (w prąd i wodę z sieci, kanalizacja jest lokalna – szambo). Działka w części nieużytkowanej dla funkcji mieszkalnej jest użytkowana rolniczo i uprawiana. Od strony południowej znajduje się ta część użytkowana dla funkcji mieszkalnej. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz na działce znajduje się blaszany garaż.

Mapa 9: Przedmiot wyceny – działka nr 64.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 10: Granice i wymiary przedmiotu wyceny – działka nr 64.



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

Zdjęcia 2-5: Zagospodarowanie terenu – działka nr 64.

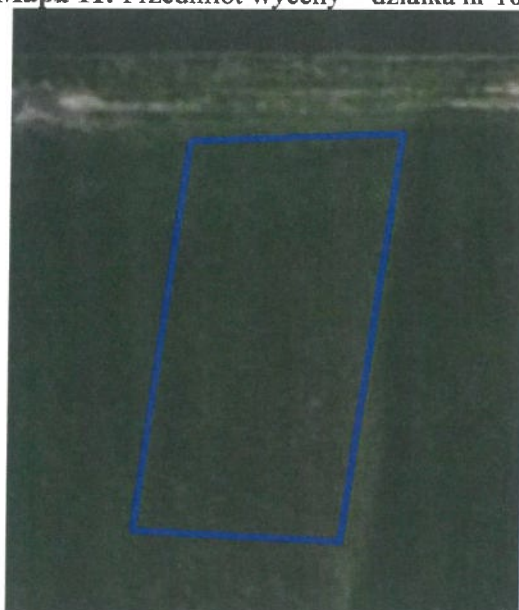


Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa



Działka nr 109 ma kształt zbliżony do prostokąta. Teren jest płaski, nieutwardzony, nieogrodzony, nieporośnięty, uporządkowany. Nie jest uzbrojony. Działka jest użytkowana rolniczo i uprawiana. Kompleksy rolniczej przydatności gleb określono jako użytki zielone średnie.

Mapa 11: Przedmiot wyceny – działka nr 109.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 12: Granice i wymiary przedmiotu wyceny – działka nr 109.



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

Zdjęcie 6: Zagospodarowanie terenu – działka nr 109.



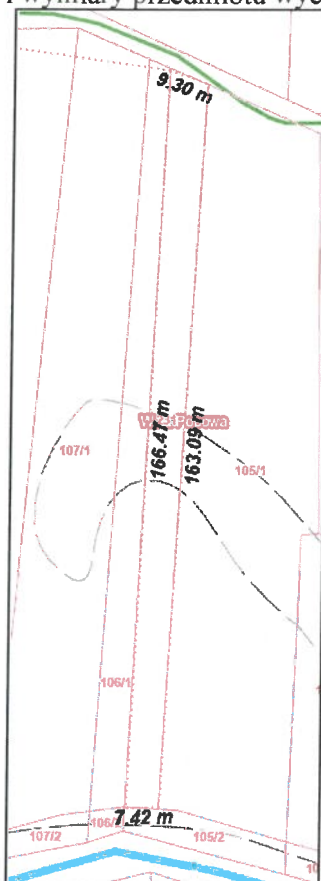
Działka nr 231 ma kształt wydłużonego prostokąta. Teren jest płaski, nieutwardzony, nieogrodzony, nieporośnięty, uporządkowany. Nie jest uzbrojony. Działka jest użytkowana rolniczo i uprawiana. Od południowej strony jest położona przy rzece Słudwia. Kompleksy rolniczej przydatności gleb określono jako użytki zielone średnie.

Mapa 13: Przedmiot wyceny – działka nr 231.



Źródło: <https://zychlin.e-mapa.net/>

Mapa 14: Granice i wymiary przedmiotu wyceny – działka nr 231.



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

Zdjęcie 7: Zagospodarowanie terenu – działka nr 231.



Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

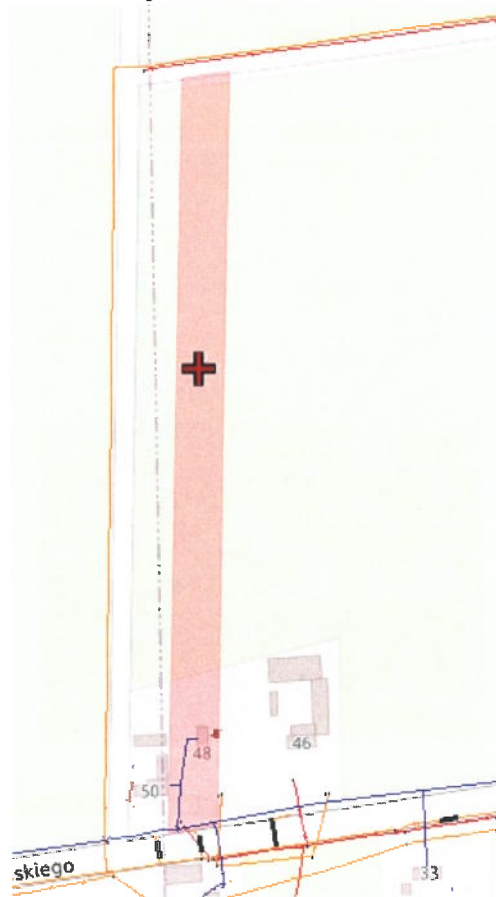
Nieruchomość posiada dostęp do prądu i wody z sieci, kanalizacji lokalnej – szambo (dz. ewid. 64). Pozostałe działki gruntu nie są uzbrojone. Stan ten jest tożsamy z tym na dzień 08.08.2018 r.

Mapa 15: Stopień informacji stanu wyposażenia w media – działka nr 109 i 231.



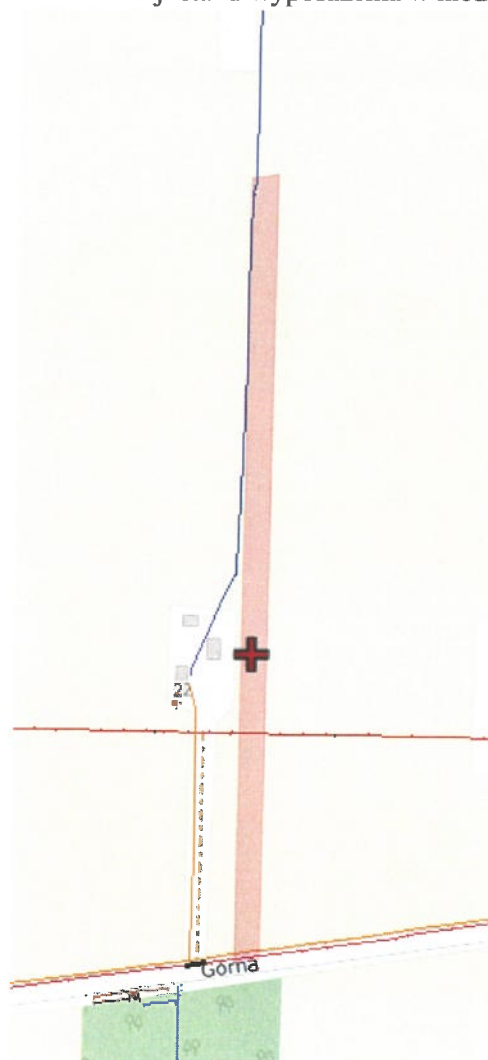
Źródło: <https://powiatkutno.geoportal2.pl/>

Mapa 16: Stopień informacji stanu wyposażenia w media – działka nr 64.



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

Mapa 17: Stopień informacji stanu wyposażenia w media – działka nr 37.



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

Stan usług zaplecza bytowego i komunikacji

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, posiada typowy jak dla terenów wiejskich dostęp do podstawowego zaplecza bytowego oraz komunikacji. Zaplecze usług bytowych zapewnione jest w mieście Żychlin, którego granica leży w odległości ok. 500 m. Stan ten jest tożsamy z tym na dzień 08.08.2018 r.

Dostępność komunikacyjna

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Działki nr 109 i 231 mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej od strony północnej. Działka nr 64 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej z dwóch stron – od strony północnej i południowej. Działka nr 64 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej od strony południowej. Stan ten jest tożsamy z tym na dzień 08.08.2018 r.

Zdjęcia 8-11: Dojazd od nieruchomości i jej otoczenie.



Opis zabudowań

Biegłej nie został udostępniony do czynności oględzin zabudowany fragment działki nr 64 zamieszkiwany przez siostrę upadłego. Upadły oświadczył, iż nie ma kontaktu z siostrą i nie ma możliwości udostępnić nieruchomości do czynności oględzin. W związku z czym wyceniająca dysponuje ograniczonymi informacjami na jej temat. Ze względu na brak współpracy nie jest znany dokładny stan budynku na dzień 08.08.2018 r. Najprawdopodobniej dopiero po 2023 r. powstało zadaszenie nad wejściem do budynku mieszkalnego. W związku z powyższym na potrzeby niniejszej wyceny przyjęto, iż stan techniczny i standard wykończenia budynku jest na poziomie przeciętnym typowym dla tego rodzaju budownictwa z porównywalnego okresu powstania.

Nieruchomość (konkretnie działka nr 64 – od strony południowej znajduje się ta część użytkowana dla funkcji mieszkalnej) jest obecnie murowanym zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym (niewykazanymi w katastrze) położone obok siebie. Powierzchnie zabudowy określono więc na podstawie pomiarów własnych na ortofotomapach. Budynek mieszkalny ma powierzchnię zabudowy wynoszącą ok. 77 m², więc powierzchnia użytkowa wynosi ok. 65 m². Obecnie stolarka okienna PCV. Dach kryty jest blachą trapezową. Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego wynosi ok. 27 m².

Z uwagi na brak możliwości wejścia na teren nieruchomości przyjęto standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym typowym dla tego typu zabudowań.

Zdjęcia 12-13: Budynek z zewnątrz.



6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

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

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

„**Art. 151. 1.** Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych

między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem 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.

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

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

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

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Należy mieć na uwadze, że w skład nieruchomości w sensie wieczystoksięgowym wchodzi działki gruntu o różnych uwarunkowaniach planistycznych i położonych w różnych częściach obrębu Wola Popowa w gminie Żychlin. Ponadto zgodnie z otrzymanym zleceniem od syndyka oszacowano wartość rynkową według stanu i cen z dnia 08 sierpnia 2018 r., jak i według aktualnych cen. Z tego powodu dalsza część operatu szacunkowego została podzielona na pomniejsze części związane z szacowaniem osobno wartości działki nr 37, 64 oraz łącznie 109 i 231 według cen z dnia 08 sierpnia 2018 r. i z dnia wyceny. Dla każdego przypadku określono odrębny zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny, a zgodnie z §6 RWN określono na podstawie tych odrębnych zbiorów cechy rynkowe.

Dla uproszczenia od tego momentu poziomy cen będą określane skrótowo rokiem kalendarzowym tj. 2018 r., 2025 r.

Cechy rynkowe – działka nr 37 (2018 r.)

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja,
- dojazd,
- dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- warunki uprawy.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- melioracja (grunty zmeliorowane),
- uwarunkowania planistyczne (studium: rola)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości rolnej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 1: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo dobra	Gmina miejsko-wiejska Żychlin.
Dobra	Gmina wiejska Oporów.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,6-0,7 ha.
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,3-0,4 ha.
Dostępność mediów	
Średnia	Brak istniejących przyłączy. W sąsiedztwie dostęp do min. 2 z 4 wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Zła	Brak istniejących przyłączy. W sąsiedztwie brak dostępu do wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dojazd	
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Średni	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Warunki uprawy	
Dobre	Brak uciążliwości zagospodarowania (np. w postaci kształtu terenu, sieci przesyłowych, porastającej roślinności). Teren położony przy cieku wodnym zapewniającym korzystne warunki dla wzrostu roślin. Chociaż połowa terenu ma pszeny kompleks rolniczej przydatności gleb. Maksymalnie 2 z cech stanu niespełnione.
Średnie	Więcej niż 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.

Cechy rynkowe – działka nr 64 (2018 r.)

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie,
- dojazd,
- powierzchnia gruntu,
- warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne,
- stan techniczny budynku mieszkalnego,
- dodatkowa powierzchnia gospodarcza,
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- rynek (wtórny),
- dostępność mediów (przyłącze do wody i prądu z sieci)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej zagrodowo wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 2: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo korzystne	Gmina miejsko-wiejska Żychlin – w odległości do 4 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i pola, brak uciążliwości otoczenia.
Korzystne	Gmina wiejska Bedlno – w odległości powyżej 4 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajdują się pola i zabudowa zagrodowa, brak uciążliwości otoczenia.
Średnie	Gmina wiejska Bedlno – w odległości do 4 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i pola, występują uciążliwości otoczenia (bliskość torów kolejowych).
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 9000-12000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 2500-4000 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	

*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa*

Dobry	Budynek w stanie do odświeżenia, wymagający małych nakładów finansowych.
Przeciętny	Budynek w stanie do odświeżenia, wymagający większych nakładów finansowych.
Średni	Budynek w stanie do remontu, wymagający dużych nakładów finansowych.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 130-160 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 71-110 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 45-70 m ² .
Dojazd	
Bardzo dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron, w tym przynajmniej 1 o nawierzchni asfaltowej.
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej o powierzchni zabudowy powyżej 100 m ² .
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej o powierzchni zabudowy poniżej 100 m ² .
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Teren ma regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt) w jednym kawałku, jest płaski, utwardzony, chociaż w części mieszkalnej ogrodzony, nieporośnięty i/lub z nasadzeniami ozdobnymi, uporządkowany, chociaż w części uprawiany. Ma korzystne uwarunkowania planistyczne (określone w studium, dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową). Brak jest infrastruktury technicznej ograniczającej zagospodarowanie terenu. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” niespełnione.

Cechy rynkowe – działka nr 103+231 (2018 r.)

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja,
- dojazd,
- warunki uprawy,
- kompleksy rolniczej przydatności gleb,
- powierzchnia gruntu,
- uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- dostępność mediów (brak istniejących przyłączy, w drodze brak sieci)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości rolnej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 3: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo dobra	Gmina miejsko-wiejska Żychlin.
Dobra	Gmina wiejska Bedlno.

Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,41-0,6 ha.
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,25-0,4 ha.
Uwarunkowania planistyczne	
Bez utrudnień	Określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównie jako użytki zielone, bez utrudnień w postaci strefy ochrony np. konserwatorskiej, natury.
Z utrudnieniami	określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównie jako użytki zielone, z utrudnieniami w postaci strefy ochrony np. konserwatorskiej, natury.
Dojazd	
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Słaby	Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej.
Warunki uprawy	
Dobre	Brak uciążliwości zagospodarowania w postaci kształtu terenu i porastającej roślinności. Teren położony przy cieku wodnym zapewniającym korzystne warunki dla wzrostu roślin, jest w większości uprawiany. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	Więcej niż 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.
Kompleksy rolniczej przydatności gleb	
Średnie	Dominują kompleksy gleb użytki zielone średnie.
Słabe	Dominują kompleksy gleb użytki słabe i bardzo słabe, inne niż rolnicze.

Cechy rynkowe – działka nr 37 (2025 r.)

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja,
- dojazd,
- dostępność mediów,
- powierzchnia gruntu,
- warunki uprawy,
- uwarunkowania planistyczne.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- melioracja (grunty zmeliorowane),
- użytkowanie (rolnicze, uprawiany)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości rolnej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 4: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja	
Bardzo dobra	Gmina miejsko-wiejska Żychlin.
Dobra	Gmina wiejska Oporów i Bedlno.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,45-0,55 ha.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,20-0,40 ha.
Dostępność mediów	
Średnia	Brak istniejących przyłączy. W sąsiedztwie dostęp do min. 2 z 4 wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Zła	Brak istniejących przyłączy. W sąsiedztwie brak dostępu do wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dojazd	
Średni	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Zły	Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej.
Warunki uprawy	
Dobre	Brak uciążliwości zagospodarowania (np. w postaci kształtu terenu, sieci przesyłowych, porastającej roślinności). Teren położony przy cieku wodnym zapewniającym korzystne warunki dla wzrostu roślin. Chociaż połowa terenu ma pszenne kompleksy rolniczej przydatności gleb. Maksymalnie 2 z cech stanu niespełnione.
Średnie	Więcej niż 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.
Uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównie jako tereny rolne i zabudowa zagrodowa.
Średnie	Określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównie jako tereny rolne.
Dopuszczające	Określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównie jako tereny rolne o możliwych alternatywnych sposobach wykorzystania, lecz z utrudnieniami (strefa ochrony konserwatorskiej).

Cechy rynkowe – działka nr 64 (2025 r.)

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej z lokalizacji porównywalnych o podobnych parametrach użytkowych.

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

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

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- funkcja budynku (mieszkalna),
- rynek (wtórny)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej zagrodowo wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 5: Cechy rynkowe i ich stany.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo korzystne	Gmina miejsko-wiejska Żychlin – w odległości do 4 km od miejscowości gminnej.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

	W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i pola, brak uciążliwości otoczenia.
Korzystne	Gmina wiejska Oporów – w odległości powyżej 4 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajdują się pola i zabudowa zagrodowa, brak uciążliwości otoczenia.
Średnie	Gmina wiejska Bedno – w odległości powyżej 5 km od miejscowości gminnej. W otoczeniu znajduje się zabudowa zagrodowa i pola, brak uciążliwości otoczenia.
Powierzchnia gruntu	
Bardzo dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 4501-6000 m ² .
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 3000-4500 m ² .
Stan techniczny budynku mieszkalnego	
Przeciętny	Budynek w stanie do odświeżenia, wymagający małych nakładów finansowych.
Średni	Budynek w stanie do remontu, wymagający dużych nakładów finansowych.
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 96-130 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 81-95 m ² .
Średnia	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego z przedziału 60-80 m ² .
Dojazd i dostępność mediów	
Bardzo dobre	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej z 2 stron, w tym przynajmniej 1 o nawierzchni asfaltowej. Zapewniony dostęp w postaci istniejącej przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dobre	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Zapewniony dostęp w postaci istniejącej przyłączy do 2 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Średnie	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Zapewniony dostęp w postaci istniejącej przyłączy do 1 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	
Bardzo dobra	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej o powierzchni zabudowy powyżej 200 m ² .
Średnia	Występuje dodatkowa powierzchnia gospodarcza w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej o powierzchni zabudowy poniżej 50 m ² .
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	
Dobre	Teren ma regularny kształt (kwadrat lub niewydłużony prostokąt) w jednym kawałku, jest płaski, utwardzony, chociaż w części mieszkalnej ogrodzony, nieporośnięty i/lub z nasadzeniami ozdobnymi, uporządkowany, chociaż w części uprawiany. Ma korzystne uwarunkowania planistyczne (określone w studium, dopuszczające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną/zagrodową, bez występujących utrudnień związanych z ochroną np. konserwatorską, przyrody). Brak jest infrastruktury technicznej ograniczającej zagospodarowanie terenu. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	3 lub więcej z cech stanu „dobre” niespełnione.

Cechy rynkowe – działka nr 103+231 (2025 r.)

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianego prawa do nieruchomości są następujące:

- otoczenie,
- dojazd,
- warunki uprawy,
- dostępność mediów,

- powierzchnia gruntu.

Wpływ takich cech, jak:

- forma władania (własność),
- lokalizacja (gmina miejsko-wiejska Żychlin),
- uwarunkowania planistyczne (studium: trwałe użytki zielone),
- kompleksy rolniczej przydatności gleb (użytki zielone średnie),
- forma władania (własność)

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

Opis cech rynkowych dla nieruchomości rolnej niezabudowanej wraz z przypisanymi im wartościami.

Tabela 6: Cechy rynkowe i ich stany.

Otoczenie	
Bardzo dobre	Średni stopień zurbanizowania.
Dobre	Słaby stopień zurbanizowania.
Powierzchnia gruntu	
Dobra	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,41-0,5 ha.
Średnia	Powierzchnia gruntu z przedziału 0,25-0,4 ha.
Dostępność mediów	
Średnia	Brak istniejących przyłączy, w sąsiedztwie dostęp do min. 1 z 4 wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Zła	Brak istniejących przyłączy, w sąsiedztwie brak dostępu do wymienionych sieci: woda, prąd, gaz, kanalizacja.
Dojazd	
Bardzo dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
Dobry	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni gruntowej.
Słaby	Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej.
Warunki uprawy	
Dobre	Brak uciążliwości zagospodarowania w postaci kształtu terenu i porastającej roślinności. Teren położony przy cieku wodnym zapewniającym korzystne warunki dla wzrostu roślin, jest w większości uprawiany. Maksymalnie 2 z cech stanu są niespełnione.
Średnie	Więcej niż 2 z cech stanu „dobre” jest niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

<p>Ogólna charakterystyka badanego obszaru rynku nieruchomości – 2018 r.</p>	<p>W gminie Żychlin aż 89 % powierzchni gruntów to użytki rolne, natomiast lasy zajmują zaledwie ok. 1 % powierzchni. Tereny zielone (łąki, nieużytki, zielone obrzeża pól) stanowiły niewielką część – resztę stanowiły użytki rolne i zabudowy wiejskie. Grunty zielone jako osobna kategoria rzadko były przedmiotem odrębnych transakcji rynkowych — często były dobierane jako część większych transakcji z użytkami rolnymi. Grunty niezabudowane czasami mają potencjał inwestycyjny – ze względu na ich przeznaczenie, możliwość przekształcenia i podzielenia na mniejsze działki ewidencyjne nadające się pod zabudowę, co czyni je droższymi. Są to jednak indywidualne, pojedyncze przypadki. W gminie Żychlin występuje wiele wsi z zabudową zagrodową. Tego typu nieruchomości były często przejmowane i odsprzedawane przez rolników, osoby z terenów miejskich szukające kontaktu z naturą, a także inwestorów lokalnych. Należy zaznaczyć, że w gminie Żychlin jak również okolicznych gminach w powiecie kutnowskim</p>
--	---

	dominują duże powierzchnie gruntów w obrocie – przynajmniej kilku hektarowe. Mniejsze powierzchnie stanowią mały odsetek zawieranych transakcji.
Ogólna charakterystyka badanego obszaru rynku nieruchomości – 2025 r.	Badany rynek nie przeszedł zauważalnych zmian pomiędzy 2018 a 2025 rokiem. Jediną różnicą jest nieco większy obrót w latach 2023-2025 niż w latach 016-2018. Atrakcyjność terenów rolnych wciąż zależy od ich walorów rolniczych. Tereny zielone pozostają najslabszym segmentem rynkowym, jednak w pakietach z gruntami rolnymi mogą być nieco bardziej atrakcyjne. Zabudowa zagrodowa cieszy się umiarkowanym, stabilnym popytem — szczególnie wśród osób z miasta szukających przestrzeni i autonomii; rosnące ceny gruntów w Łódzkiem przyczyniają się do wywindowania cen zagrodówki.

ANALIZA: grunty niezabudowane (tereny rolne) – 2018 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne o powierzchni gruntu 3000-7000 m ² z terenu gminy Żychlin i sąsiedniej gminy Oporów ze względu na niewystarczającą ilość zanotowanych transakcji, o uwarunkowaniach planistycznych pod rolę.
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od sierpnia 2016 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Z racji na niskie ceny łączne dominują transakcje gotówkowe.
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	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	2-5 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. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. 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” wynosi 25%. 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 20% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki uprawy wyrażające przydatność gruntu do produkcji rolniczej. Wpływ tej cechy określono na aż 35%. Dla nieruchomości rolnej liczy się też dojazd. Zdarza się bowiem, że nie ma formalnie zapewnionej drogi do pola. Z analizy dostępnych transakcji wpływ dojazdu na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Ostatnią cechą jest „dostępność mediów” z wpływem wynoszącym 10%.

	Zdaniem biegłej 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, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37. 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 7: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 37 – 2018 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki uprawy
1.	27.07.2017	Żychlin	Buszków	3600	10 000,00	2,78	bezpośredni, asfaltowy	brak przyłączy; w sąsiedztwie woda i prąd	kształt regularnego prostokąta, uprawiany, żyzni bardzo dobry kompleks rolniczej przydatności gleb
2.	24.10.2017	Żychlin	Chochołów	6600	20 000,00	3,03	bezpośredni, asfaltowy	brak przyłączy, brak sieci w drodze	kształt wydłużonego prostokąta, uprawiany, przy cieku wodnym, pszenny dobry, zbożowo-pasewny słaby, użytki zielone średnie kompleksy rolniczej przydatności gleb
3.	16.05.2018	Oporów	Szymanówka	3500	15 500,00	4,43	bezpośredni, gruntowy	brak przyłączy, brak sieci w drodze	kształt regularnego prostokąta, uprawiany, pszenny bardzo dobry kompleks rolniczej przydatności gleb

C_{min} –

C_{max} –

ANALIZA: grunty zabudowane zagrodowo – 2018 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe zabudowane zabudową zagrodową powstałą w XX wieku z terenu gminy Żychlin oraz sąsiedniej gminy Bedlno ze względu na niewystarczającą ilość zanotowanych transakcji, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Do porównań przyjęto domy o niewysokim standardzie posadowione na gruntach o powierzchni z przedziału 3000-11000 m ² .
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od sierpnia 2016 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Zarówno finansowanie własne, jak i obce.
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	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	100 000 zł – 125 000 zł
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. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. 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” wynosi 20%. Z analizy rynku wynika również, że hałas generowany przez przejeżdżające pociągi skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości

	<p>porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% różstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne wyrażające możliwości zagospodarowania terenu nieruchomości pod względem faktycznym i prawnym. Wpływ tej cechy określono na 25%. Liczy się też powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – czym większa, tym lepsza. Wpływ tej cechy oceniono na 10%. Dla zabudowy zagrodowej ważna jest również dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% różstępu przedziału cen. Ostatnią cechą jest „dojazd i dostępność mediów” z wpływem wynoszącym 10%. Zabudowie mieszkaniowej sprzyja komfortowy dojazd oraz duża dostępność mediów w sąsiedztwie.</p> <p>Zdaniem biegłej wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	---

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 8: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 64 – 2018 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Stan tech. budynku mieszkalnego	Dodatkowa pow. gospodarcza	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	05.04.2018	Bedlno	Plecka Dąbrowa	3100	100 000,00	61	52	średni	występują 2 budynki (p.z. 80+113=193 m ²)	studium: obszary o mniej korzystnych warunkach dla produkcji rolniczej preferowane do działalności pozarolniczej	bezpośredni, asfaltowy	kształt prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, ogrodzony, nieuprawiany	ok. 5,8 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominuje zabudowa zagrodowa i tereny rolne
2.	21.10.2016	Żychlin	Sokołówek	3001	110 000,00	117	149	dobry	występują 2 budynki (p.z. 85+104=189 m ²)	studium: tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania wg dominującej funkcji związanej z gospodarstwem rolnym	bezpośredni, asfaltowy	kształt prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, utwardzony, w części ogrodzony, zaplecze uprawiane	ok. 2,3 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominują tereny rolne, zabudowa zagrodowa
3.	14.03.2018	Bedlno	Janów	10853	125 000,00	117	99	przeciętny	występują 2 budynki (p.z. 32+33=65 m ²)	studium: obszary o mniej korzystnych warunkach dla produkcji rolniczej preferowane do działalności pozarolniczej, obszar zachowania równowagi ekologicznej	bezpśredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	kształt wydłużonego prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, w części uprawiane zaplecze uprawiane	ok. 3,0 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominują tereny rolne, zabudowa zagrodowa, ok. 0,5 km od torów kolejowych przez otwarty teren

C_{min} –

C_{max} –

ANALIZA: grunty niezabudowane (tereny zielone) – 2018 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni gruntu poniżej 6000 m ² z terenu gminy Żychlin i sąsiedniej gminy Bedlno ze względu na niewystarczającą ilość zanotowanych transakcji, o uwarunkowaniach planistycznych pod tereny zielone.
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od sierpnia 2016 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Z racji na niskie ceny łączne dominują transakcje gotówkowe.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Znikoma.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	1-3 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. 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” wynosi 20%. 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. Liczą się także kompleksy rolniczej przydatności gleb – jakość gleby dla wzrostu roślin ma istotne znaczenie. Wpływ tej cechy wynosi 15%. Kolejną istotną cechą są również warunki uprawy wyrażające łatwość uprawy danego terenu. Wpływ tej cechy określono na aż 30%. Dla nieruchomości rolnej liczy się też dojazd. Zdarza się bowiem, że nie ma formalnie zapewnionej drogi do pola. Z analizy dostępnych transakcji wpływ dojazdu na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Ostatnią cechą są „uwarunkowania planistyczne” z wpływem wynoszącym 10%. Traktują one o prawnych możliwościach wykorzystania gruntu.</p> <p>Zdaniem biegłej wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej

analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37.64.109.231, obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 9: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 109 i 231 – 2018 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Warunki uprawy	Kompleksy rolniczej przydatności gleb
1.	27.09.2016	Żychlin	Kaczkowizna	3500	3 500,00	1,00	studium: trwałe użytki zielone, lasy/tereny zadrzewione i zakrzewione, strefa ochrony konserwatorskiej, grunty rolne, granica obszaru Natura 2000	bezpośredni, gruntowy	kształt wydłużonego prostokąta, częściowo uprawiany, częściowo porośnięty	użytki zielone słabe i bardzo słabe, lasy
2.	31.08.2016	Żychlin	Kaczkowizna	3500	3 500,00	1,00	studium: trwałe użytki zielone	bezpośredni, gruntowy	kształt wydłużonego prostokąta, uprawiany	użytki zielone słabe i bardzo słabe
3.	10.07.2017	Żychlin	Kruki	2800	5 500,00	1,96	studium: trwałe użytki zielone, strefa ochrony konserwatorskiej	brak	kształt regularnego prostokąta, nieuprawiany, przy cicku wodnym	użytki zielone średnie
4.	19.04.2018	Bedlno	Potok	5609	12 500,00	2,23	studium: obszar zachowania równowagi ekologicznej	bezpośredni, gruntowy	kształt wydłużonego prostokąta, uprawiany, przy cieku wodnym	użytki zielone słabe i bardzo słabe
5.	09.03.2017	Bedlno	Gostawice	5400	15 000,00	2,78	studium: obszar zachowania równowagi ekologicznej	bezpośredni, gruntowy	kształt wydłużonego prostokąta, uprawiany	użytki zielone średnie

C_{min} –

C_{max} –

ANALIZA: grunty niezabudowane (tereny rolne) – 2025 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne o powierzchni gruntu 2000-5000 m ² z terenu gminy Żychlin i sąsiedniej gminy Oporów i Bedlno ze względu na niewystarczającą ilość zanotowanych transakcji, o uwarunkowaniach planistycznych pod rolę.
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od lipca 2023 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Z racji na niskie ceny łączne dominują transakcje gotówkowe.
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	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	4-7 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednym z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. 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” wynosi 20%. 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 20% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki uprawy wyrażające przydatność gruntu do produkcji rolnej. Wpływ tej cechy określono na aż 30%. Dla nieruchomości rolnej liczy się też dojazd. Zdarza się bowiem, że nie ma formalnie zapewnionej drogi do pola. Z analizy dostępnych transakcji wpływ dojazdu na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Kolejną cechą są uwarunkowania planistyczne definiujące prawne możliwości wykorzystania gruntu. Wpływ tej cechy oceniono na 10%. Ostatnią cechą jest „dostępność mediów” z wpływem wynoszącym 10%.</p> <p>Zdaniem biegłej wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej

analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych rolnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 10: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 37 – 2025 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Kompleksy rolniczej przydatności gleb
1.	13.08.2024	Oporów	Podgajew	2500	10 000,00	4,00	studium: tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych	bezpśredni, gruntowy	brak przyłączy, w pobliżu brak sieci	kształt wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony	pszenny dobry
2.	29.10.2024	Żychlin	Żychlin	3530	15 000,00	4,25	studium: grunty orne wysokiej bonitacji - rolnicza przestrzeń produkcyjna, tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania wg dominującej funkcji związanej z gospodarstwem rolnym	brak	brak przyłączy, w pobliżu woda, prąd, kanalizacja	kształt wydłużonego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony	pszenny dobry
3.	12.10.2023	Bedlno	Pniewo	4905	30 000,00	6,12	studium: obszary o innych korzystnych warunkach dla produkcji rolniczej preferowane do działalności pozarolniczej, strefa pełnej ochrony konserwatorskiej	brak	brak przyłączy, w pobliżu woda i prąd	kształt regularnego prostokąta, nieogrodzony, płaski, nieutwardzony	żytni słaby

C_{min} –

C_{max} –

ANALIZA: grunty zabudowane zagrodowo – 2025 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe zabudowane zabudową zagrodową powstałą w XX wieku z terenu gminy Żychlin oraz sąsiedniej gminy Bedno i Oporów ze względu na niewystarczającą ilość zanotowanych transakcji, o uwarunkowaniach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Do porównań przyjęto domy o niewysokim standardzie posadowione na gruntach o powierzchni z przedziału 3000-6000 m ² .
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od lipca 2025 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
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	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	200 000 zł – 275 000 zł.
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. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. 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” wynosi 20%. Z analizy rynku wynika również, że hałas generowany przez przejeżdżające pociągi skutecznie odstrasza potencjalnych nabywców. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny budynku mieszkalnego. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 15%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości

	<p>porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia gruntu. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne wyrażające możliwości zagospodarowania terenu nieruchomości pod względem faktycznym i prawnym. Wpływ tej cechy określono na 25%. Liczy się też powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – czym większa, tym lepsza. Wpływ tej cechy oceniono na 10%. Dla zabudowy zagrodowej ważna jest również dodatkowa powierzchnia gospodarcza. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 10% rozstępu przedziału cen. Ostatnią cechą jest „dojazd i dostępność mediów” z wpływem wynoszącym 10%. Zabudowie mieszkaniowej sprzyja komfortowy dojazd i duża dostępność mediów.</p> <p>Zdaniem biegłej wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>
--	--

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Bardzo ważna jest lokalizacja, która jeśli jest dobra – ułatwia sprzedaż i ma znaczący wpływ na cenę. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin).
dz. ewid. 37. 64. 109. 231. obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 11: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 64 – 2025 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Pow. zab. budynku mieszkalnego [m ²]	Pow. użytk. budynku mieszkalnego [m ²]	Stan tech. budynku mieszkalnego	Dodatkowa pow. gospodarcza	Uwarunkowania planistyczne	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki użytkowe terenu	Lokalizacja i otoczenie
1.	25.04.2025	Bedlno	Gostawice	3300	203 225,81	119	101	dostateczny	występuje 5 budynków (p.z. 230+150+33+63=476 m ²)	studium: strefa potencjalnego rozwoju układu osadniczego o dominującej funkcji zagrodowej	bepośredni, asfaltowy	przyłącze do prądu i telekomunikacji, woda lokalnie (studnia), w drodze brak innych sieci	kształt kwadratu, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, w części ogrodzony, nieuprawiany	ok. 10,5 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominują tereny rolne i zabudowa zagrodowa
2.	09.05.2024	Żychlin	Sokołówek	5000	250 000,00	103	88	przeciętny	występują 3 budynki (p.z. 16+48+170=234 m ²)	studium: tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania wg dominującej funkcji związanej z gospodarstwem rolnym	bepośredni, asfaltowy	przyłącze do wody i prądu, w drodze telekomunikacja	kształt regularnego prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, w części ogrodzony, od zaplecza uprawiany	ok. 3,0 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominują tereny rolne i zabudowa zagrodowa
3.	09.04.2024	Oporów	Wólka Janki-Lizigóń	3512	260 000,00	146	124	dostateczny	występują 2 budynki (p.z. 312+122=434 m ²)	studium: tereny zabudowy zagrodowej	bepośredni, asfaltowy	przyłącze do prądu i wody, w drodze brak innych sieci	kształt regularnego prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, ogrodzony, teren nieuprawiany, teren przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna	ok. 4,2 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominują tereny rolne i zabudowa zagrodowa
4.	12.06.2024	Żychlin	Dobrzelin	4800	264 012,20	86	73	dostateczny	występuje 1 budynek (p.z. 40 m ²)	studium: tereny zabudowane i tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania wg dominującej	bepośredni z 2 stron, asfaltowy i gruntowy	przyłącze do wody, kanalizacji i prądu, w drodze telekomunikacja i gaz	kształt wydłużonego prostokąta, teren płaski, nieporośnięty, uporządkowany, nieutwardzony, w	ok. 2,7 km od miejscowości gminnej, w otoczeniu dominuje zabudowa zagrodowa i

ANALIZA: grunty niezabudowane (tereny zielone) – 2025 r.

Segment rynku	Nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni gruntu poniżej 5000 m ² z terenu gminy Żychlin o uwarunkowaniach planistycznych pod tereny zielone.
Okres badania cen transakcyjnych	Okres ostatnich 24 miesięcy (od lipca 2025 roku).
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	Z racji na niskie ceny łączne dominują transakcje gotówkowe.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Znikoma.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	2-4 zł/m ²
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie badania preferencji potencjalnych kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja nieruchomości. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. 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 rozdzielanie. 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” wynosi 25%. 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 20% różnicy przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Kolejną istotną cechą są również warunki uprawy wyrażające łatwość uprawy danego terenu. Wpływ tej cechy określono na aż 35%. Dla nieruchomości rolnej liczy się też dojazd. Zdarza się bowiem, że nie ma formalnie zapewnionej drogi do pola. Z analizy dostępnych transakcji wpływ dojazdu na wartość wynosi 10% różnicy przedziału cen. Ostatnią cechą są „dostępność mediów” z wpływem wynoszącym 10%. Traktuje ona o bliskości sieci przesyłowych mediów.</p> <p>Zdaniem biegłej wyżej wymienione cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.</p>

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem lokalizacji, powierzchni gruntu, dojazdu i innych czynników, dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy. Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana, były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości niezabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Tabela 12: Zbiór nieruchomości stanowiących podstawę wyceny oraz ich cechy (dla działki nr 109 i 231 – 2025 r.).

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa transakcyjna [zł/m ²]	Dojazd	Dostępność mediów	Warunki uprawy	Otoczenie
1.	24.01.2025	Żychlin	Śleszyn	2700	5 700,00	2,11	bezpośredni, gruntowy	brak przyłączy, w pobliżu prąd	kształt trapezu, nieuprawiany	słaby stopień zurbanizowania
2.	07.04.2025	Żychlin	Kruki	3600	10 800,00	3,00	brak	brak przyłączy, w pobliżu brak sieci	kształt nieregularny, przy cieku wodnym, uprawiany	słaby stopień zurbanizowania
3.	19.12.2024	Żychlin	Kruki	4600	15 000,00	3,26	bezpośredni, asfaltowy	brak przyłączy, w pobliżu prąd, woda, gaz, telekomunikacja	kształt wydłużonego prostokąta, przy cieku wodnym, nieuprawiany	średni stopień zurbanizowania

C_{min} –

C_{max} –

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku badano w grupach 6 grupach: według cen w 2018 r. i 2025 r. oraz dla niezabudowanych nieruchomości o rolnych uwarunkowaniach planistycznych oraz jako tereny zielone, jak również nieruchomości zabudowanych zagrodowo. Trend badano na podstawie kilkudziesięciu transakcji sprzedaży prawa własności, które były notowane na przełomie 24 miesięcy od rozpatrywanych dat. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała brak mierzalnego trendu zmiany dla analizowanych segmentów. Zostało to uwzględniono w procesie szacowania.

8.2 Określenie wartości prawa własności działki nr 37 - 2018 r.

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

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 2,78 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 4,43 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 3,41 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4,43 \text{ zł/m}^2 - 2,78 \text{ zł/m}^2 = 1,65 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 13: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 37 – 2018 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	20%	0,33	1	0,33
Dojazd	10%	0,17	1	0,17
Warunki uprawy	35%	0,58	1	0,58
Dostępność mediów	10%	0,17	1	0,17
Lokalizacja	25%	0,41	1	0,41
Suma	100%	1,65		

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

Tabela 14: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 37 – 2018 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	średnia	średnia	dobra	średnia
Dojazd	dobry	dobry	dobry	średni
Warunki uprawy	średnie	średnie	dobre	dobre
Dostępność mediów	średnia	średnia	zła	zła
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych rolnych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 37 w 2018 r. jest przedstawiona w tabeli nr 15.

Tabela 15: Określenie wartości prawa własności (działka nr 37 – 2018 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	20%	0,33	0,33	0,00	-0,33	0,00
Dojazd	10%	0,17	0,17	0,00	0,00	0,17
Warunki uprawy	35%	0,58	0,58	0,00	-0,58	-0,58
Dostępność mediów	10%	0,17	0,17	0,00	0,17	0,17
Lokalizacja	25%	0,41	0,41	0,00	0,00	0,41
Suma	100%	1,65		0,00	-0,74	0,17
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				2,78	3,03	4,43
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				2,78	2,29	4,59
Wartość 1 m ² [zł]				3,22		
Powierzchnia gruntu [m ²]				3500		
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]				11 268,69		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 37 (w 2018 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.37} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3 \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{DZ.37} = (2,78 \text{ zł/m}^2 + 2,29 \text{ zł/m}^2 + 4,59 \text{ zł/m}^2)/3 \times 3500 \text{ m}^2 = 11 268,69 \text{ zł}^1$$

8.3 Określenie wartości prawa własności działki nr 64 - 2018 r.

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

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 100 000 \text{ zł}$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 125 000 \text{ zł}$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 111 666,67 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 125 000 \text{ zł} - 100 000 \text{ zł} = 25 000 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 16: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 64 – 2018 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	10%	2 500,00	1	2 500,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	2 500,00	1	2 500,00
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	25%	6 250,00	1	6 250,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	5 000,00	2	2 500,00
Dojazd	10%	2 500,00	1	2 500,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	2 500,00	2	1 250,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	3 750,00	2	1 875,00
Suma	100%	25 000,00		

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

¹ **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 17: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 64 – 2018 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	interpolacja (*)	dobra	dobra	bardzo dobra
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	średnia	dobra	dobra	Średnia
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	średnie	średnie	dobrze	Średnie
Lokalizacja i otoczenie	bardzo korzystne	korzystne	bardzo korzystne	Średnie
Dojazd	bardzo dobre	dobrze	dobrze	bardzo dobre
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	średnia	bardzo dobra	Dobra
Stan techniczny budynku mieszkalnego	przeciętny	średni	dobry	Przeciętny

(*) 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 „powierzchnia gruntu”. W cesze zastosowano interpolację pomiędzy stanem „bardzo dobrym” a „dobrym” ze względu na pośrednią powierzchnię gruntu. W zbiorze znajdują się nieruchomości z o powierzchni do 4000 m², jak również powyżej 1 ha. Stąd też zaistniała potrzeba interpolacji cechy „powierzchnia gruntu”.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 64 w 2018 r. jest przedstawiona w tabeli nr 18.

Tabela 18: Określenie wartości prawa własności (działka nr 37 – 2018 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	10%	2 500,00	2 500,00	1 250,00	1 250,00	-1 250,00
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	2 500,00	2 500,00	-2 500,00	-2 500,00	0,00
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	25%	6 250,00	6 250,00	0,00	-6 250,00	0,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	5 000,00	2 500,00	2 500,00	0,00	5 000,00
Dojazd	10%	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	2 500,00	1 250,00	0,00	-2 500,00	-1 250,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	3 750,00	1 875,00	1 875,00	-1 875,00	0,00
Suma	100%	25 000,00		5 625,00	-9 375,00	2 500,00
Cena łączna transakcyjna [zł]				100 000,00	110 000,00	125 000,00
Cena łączna transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				105 625,00	100 625,00	127 500,00
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]				111 250,00		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 64 (w 2018 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.64} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3$$

$$W_{DZ.64} = (105\ 625,00\ \text{zł} + 100\ 625,00\ \text{zł} + 127\ 500,00\ \text{zł})/3 = 111\ 250,00\ \text{zł}^2$$

8.4 Określenie wartości prawa własności działki nr 109 i 231 - 2018 r.

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

<u>Cena minimalna:</u>	<u>Cena maksymalna:</u>	<u>Cena średnia:</u>
$C_{\min} = 1,00\ \text{zł/m}^2$	$C_{\max} = 2,78\ \text{zł/m}^2$	$C_{\text{sr}} = 1,79\ \text{zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2,78\ \text{zł/m}^2 - 1,00\ \text{zł/m}^2 = 1,78\ \text{zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 19: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 109 i 231 – 2018 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	15%	0,27	1	0,27
Dojazd	10%	0,18	1	0,18
Warunki uprawy	30%	0,53	1	0,53
Kompleksy rolniczej przydatności gleb	15%	0,27	1	0,27
Uwarunkowania planistyczne	10%	0,18	1	0,18
Lokalizacja	20%	0,36	1	0,36
Suma	100%	1,78		

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

Tabela 20: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 109 i 231 – 2018 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	ekstrapolacja (*)	średnia	średnia	Średnia
Dojazd	dobry	dobry	dobry	Słaby
Warunki uprawy	dobrze	średnie	średnie	Dobre
Kompleksy rolniczej przydatności gleb	średnie	słabe	słabe	Średnie
Uwarunkowania planistyczne	bez utrudnień	z utrudnieniami	bez utrudnień	z utrudnieniami
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia gruntu”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku oceny cechy „powierzchnia gruntu” przedmiot wyceny charakteryzuje się mniejszą powierzchnią gruntu. W związku z powyższym istniała konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji na minus.

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.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych rolnych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 109 i 231 w 2018 r. jest przedstawiona w tabeli nr 21.

Tabela 21: Określenie wartości prawa własności (działka nr 109 i 231 – 2018 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	15%	0,27	0,27	-0,27	-0,27	-0,27
Dojazd	10%	0,18	0,18	0,00	0,00	0,18
Warunki uprawy	30%	0,53	0,53	0,53	0,53	0,00
Kompleksy rolniczej przydatności gleb	15%	0,27	0,27	0,27	0,27	0,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	0,18	0,18	0,18	0,00	0,18
Lokalizacja	20%	0,36	0,36	0,00	0,00	0,00
Suma	100%	1,78		0,71	0,53	0,09
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				1,00	1,00	1,96
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				1,71	1,53	2,05
Wartość 1 m² [zł]					1,77	
Powierzchnia gruntu [m²]					1300	
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]					2 295,63	

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 109 i 231 (w 2018 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.109+231} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3 \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{DZ.109+231} = (1,71 \text{ zł/m}^2 + 1,53 \text{ zł/m}^2 + 2,05 \text{ zł/m}^2)/3 \times 1300 \text{ m}^2 = 2 295,63 \text{ zł}^3$$

8.5 Określenie wartości prawa własności działki nr 37 - 2025 r.

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

Cena minimalna:

$$C_{\min} = 4,00 \text{ zł/m}^2$$

Cena maksymalna:

$$C_{\max} = 6,12 \text{ zł/m}^2$$

Cena średnia:

$$C_{\text{śr}} = 4,79 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 6,12 \text{ zł/m}^2 - 4,00 \text{ zł/m}^2 = 2,12 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

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 22: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 37 – 2025 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	20%	0,42	1	0,42
Dojazd	10%	0,21	1	0,21
Warunki uprawy	30%	0,63	1	0,63
Dostępność mediów	10%	0,21	1	0,21
Uwarunkowania planistyczne	10%	0,21	2	0,11
Lokalizacja	20%	0,42	1	0,42
Suma	100%	2,12		

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

Tabela 23: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 37 – 2025 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	średnia	średnia	średnia	dobra
Dojazd	ekstrapolacja (*)	średni	zły	zły
Warunki uprawy	średnie	średnie	dobrze	średnie
Dostępność mediów	średnia	zła	średnia	średnia
Uwarunkowania planistyczne	średnie	średnie	dobrze	dopuszczające
Lokalizacja	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra	dobra

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „dojazd”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku oceny cechy „dojazd” przedmiot wyceny charakteryzuje się lepszą jakością dojazdu, bo o nawierzchni asfaltowej. W związku z powyższym istniała konieczności zastosowania zasady ekstrapolacji na plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych rolnych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 37 w 2025 r. jest przedstawiona w tabeli nr 24.

Tabela 24: Określenie wartości prawa własności (działka nr 37 – 2025 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	20%	0,42	0,42	0,00	0,00	-0,42
Dojazd	10%	0,21	0,21	0,11	0,32	0,32
Warunki uprawy	30%	0,63	0,63	0,00	-0,63	0,00
Dostępność mediów	10%	0,21	0,21	0,21	0,00	0,00
Uwarunkowania planistyczne	10%	0,21	0,11	0,00	-0,11	0,11
Lokalizacja	20%	0,42	0,42	0,42	0,00	0,42
Suma	100%	2,12		0,74	-0,42	0,42
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				4,00	4,25	6,12
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				4,74	3,83	6,54
Wartość 1 m² [zł]				5,04		
Powierzchnia gruntu [m²]				3500		
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]				17 623,87		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 37 (w 2025 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.37} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3 \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{DZ.37} = (4,74 \text{ zł/m}^2 + 3,83 \text{ zł/m}^2 + 6,54 \text{ zł/m}^2)/3 \times 3500 \text{ m}^2 = 17\ 623,87 \text{ zł}^4$$

8.6 Określenie wartości prawa własności działki nr 64 - 2025 r.

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

<u>Cena minimalna:</u>	<u>Cena maksymalna:</u>	<u>Cena średnia:</u>
$C_{\min} = 203\ 225,81 \text{ zł}$	$C_{\max} = 264\ 012,20 \text{ zł}$	$C_{\text{sr}} = 244\ 309,50 \text{ zł}$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 264\ 012,20 \text{ zł} - 203\ 225,81 \text{ zł} = 60\ 786,39 \text{ zł}$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 25: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 64 – 2025 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	10%	6 078,64	1	6 078,64
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	6 078,64	1	6 078,64
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	25%	15 196,60	1	15 196,60
Lokalizacja i otoczenie	20%	12 157,28	2	6 078,64
Dojazd i dostępność mediów	10%	6 078,64	2	3 039,32
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	6 078,64	2	3 039,32
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	9 117,96	1	9 117,96
Suma	100%	60 786,39		

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

Tabela 26: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 64 – 2025 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	ekstrapolacja (*)	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	średnia	bardzo dobra	bardzo dobra	średnia
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	średnie	dobre	dobre	średnie
Lokalizacja i otoczenie	bardzo korzystne	średnie	bardzo korzystne	bardzo korzystne
Dojazd i dostępność mediów	interpolacja (**)	średnie	dobre	bardzo dobre
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	średnia	bardzo dobra	dobra	średnia

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.

Stan techniczny budynku mieszkalnego	przeciętny	średni	przeciętny	średni
---	------------	--------	------------	--------

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia gruntu”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku oceny cechy „powierzchnia gruntu” przedmiot wyceny charakteryzuje się większą powierzchnią gruntu. W związku z powyższym istniała konieczności zastosowania zasady ekstrapolacji na plus.

(**) 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 i dostępność mediów”. W cesze zastosowano interpolację pomiędzy stanem „bardzo dobrym” a „dobrym” ze względu na dojazd asfaltowy z 2 stron, ale istniejące przyłącza do 2 sieci mediów. W zbiorze znajdują się nieruchomości o bezpośrednim dostępie do drogi publicznej z 2 stron, w tym przynajmniej 1 o nawierzchni asfaltowej oraz dostępie w postaci istniejący przyłączy do 3 z 4 wymienionych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja (stan bardzo dobry cechy). W zbiorze są też nieruchomości o bezpośrednim dostępie do drogi publicznej z 1 strony, o nawierzchni asfaltowej oraz dostępie w postaci istniejący przyłączy do 2 z 4 wymienionych mediów Stąd też zaistniała potrzeba interpolacji cechy „dojazd i dostępność mediów”.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 64 w 2025 r. jest przedstawiona w tabeli nr 27.

Tabela 27: Określenie wartości prawa własności (działka nr 64 – 2025 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 4
Powierzchnia gruntu	10%	6 078,64	6 078,64	9 117,96	3 039,32	3 039,32
Dodatkowa powierzchnia gospodarcza	10%	6 078,64	6 078,64	-6 078,64	-6 078,64	0,00
Warunki użytkowe terenu i uwarunkowania planistyczne	25%	15 196,60	15 196,60	-15 196,60	-15 196,60	0,00
Lokalizacja i otoczenie	20%	12 157,28	6 078,64	12 157,28	0,00	0,00
Dojazd i dostępność mediów	10%	6 078,64	3 039,32	4 558,98	1 519,66	-1 519,66
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	6 078,64	3 039,32	-6 078,64	-3 039,32	0,00
Stan techniczny budynku mieszkalnego	15%	9 117,96	9 117,96	9 117,96	0,00	9 117,96
Suma	100%	60 786,39		7 598,30	-19 755,58	10 637,62
Cena łączna transakcyjna [zł]				203 225,81	250 000,00	264 012,20
Cena łączna transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				210 824,11	230 244,42	274 649,82
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]				238 572,78		

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 64 (w 2025 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.64} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3$$

$$W_{DZ.64} = (210\ 824,11\ \text{zł} + 230\ 244,42\ \text{zł} + 274\ 649,82\ \text{zł})/3 = 238\ 572,78\ \text{zł}^5$$

8.7 Określenie wartości prawa własności działki nr 109 i 231 - 2025 r.

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

<u>Cena minimalna:</u>	<u>Cena maksymalna:</u>	<u>Cena średnia:</u>
$C_{\min} = 2,11\ \text{zł/m}^2$	$C_{\max} = 3,26\ \text{zł/m}^2$	$C_{\text{śr}} = 2,79\ \text{zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 3,26\ \text{zł/m}^2 - 2,11\ \text{zł/m}^2 = 1,15\ \text{zł/m}^2$$

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych.

Tabela 28: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi (działka nr 109 i 231 – 2025 r.).

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł]
Powierzchnia gruntu	20%	0,23	1	0,23
Dojazd	10%	0,11	2	0,06
Warunki uprawy	35%	0,40	1	0,40
Dostępność mediów	10%	0,11	1	0,11
Otoczenie	25%	0,29	1	0,29
Suma	100%	1,15		

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

Tabela 29: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem (działka nr 109 i 231 – 2025 r.).

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	ekstrapolacja (*)	średnia	średnia	dobra
Dojazd	dobry	dobry	słaby	bardzo dobry
Warunki uprawy	dobre	średnie	dobre	średnie
Dostępność mediów	zła	średnia	zła	średnia
Otoczenie	bardzo dobre	dobre	dobre	bardzo dobre

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy „powierzchnia gruntu”. Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”: „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” W przypadku oceny cechy „powierzchnia gruntu” przedmiot wyceny charakteryzuje się mniejszą powierzchnią gruntu. W związku z powyższym istniała konieczność zastosowania zasady ekstrapolacji na minus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości niezabudowanych rolnych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności działki nr 109 i 231 w 2025 r. jest przedstawiona w tabeli nr 30.

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.

Tabela 30: Określenie wartości prawa własności (działka nr 109 i 231 – 2025 r.).

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Powierzchnia gruntu	20%	0,23	0,23	-0,23	-0,23	-0,46
Dojazd	10%	0,11	0,06	0,00	0,06	-0,06
Warunki uprawy	35%	0,40	0,40	0,40	0,00	0,40
Dostępność mediów	10%	0,11	0,11	-0,11	0,00	-0,11
Otoczenie	25%	0,29	0,29	0,29	0,29	0,00
Suma	100%	1,15		0,34	0,11	-0,23
Cena jednostkowa transakcyjna [zł]				2,11	3,00	3,26
Cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek [zł]				2,46	3,11	3,03
Wartość 1 m² [zł]					2,87	
Powierzchnia gruntu [m²]					1300	
Wartość całości prawa własności wycenianej części nieruchomości [zł]					3 727,50	

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki nr 109 i 231 (w 2025 r.) obliczono według wzoru:

$$W_{DZ.109+231} = (\sum \text{cena jednostkowa transakcyjna z uwzgl. poprawek})/3 \times \text{powierzchnia gruntu}$$

$$W_{DZ.109+231} = (2,46 \text{ zł/m}^2 + 3,11 \text{ zł/m}^2 + 3,03 \text{ zł/m}^2)/3 \times 1300 \text{ m}^2 = 3 727,50 \text{ zł}^6$$

8.8 Oszacowanie wartości udziału w wysokości 1/3 części przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny jest udział w wysokości 1/3 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tego udziału zostanie odrębnie oszacowana.

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 pozycję 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. 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 na wydzielonej umownie części samodzielnie gospodarować, jednak nie może nią w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego

⁶ **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.

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 zabudowanej. 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 $\frac{1}{3}$ części należącego do upadłego Zbigniewa Ancerowicza zastosowany zostanie współczynnik korygujący (W_K) odzwierciedlający wzajemne relacje prawa własności i współwłasności, uwzględniając wielkość udziału. Oszacowano to poniżej osobno dla każdej z wyżej wyodrębnionych części nieruchomości, dodatkowo dla dwóch stanów – na 2018 r. i 2025 r.

Wartość nieruchomości w 2018 r. jako podstawy do oszacowania udziału obliczono według wzoru:

$$W_{U \text{ dz.37}} = W_{\text{dz.37}} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. 37}} = 11\,268,69 \text{ zł} \times 0,97 = 10\,930,63 \text{ zł}$$

$$W_{U \text{ dz.34}} = W_{\text{dz.64}} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. 64}} = 111\,250,00 \text{ zł} \times 0,97 = 107\,912,50 \text{ zł}$$

$$W_{U \text{ dz.109+231}} = W_{\text{dz.109+231}} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. 109+231}} = 2\,295,63 \text{ zł} \times 0,97 = 2\,226,77 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części w przedmiotowej nieruchomości w 2018 r. dokonano według wzoru:

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.37}} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.37}} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.37}} = 10\,930,63 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 3\,643,54 \text{ zł}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.64}} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.64}} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.64}} = 107\,912,50 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 35\,970,83 \text{ zł}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz.109+231}} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. 109+231}} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. 109+231}} = 2\,226,77 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 742,26 \text{ zł}$$

Wartość nieruchomości w 2025 r. jako podstawy do oszacowania udziału obliczono według wzoru:

$$W_{U \text{ dz.37}} = W_{\text{dz.37}} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. 37}} = 17\,623,87 \text{ zł} \times 0,97 = 17\,095,15 \text{ zł}$$

$$W_{U \text{ dz.64}} = W_{\text{dz.64}} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. 64}} = 238\,572,78 \text{ zł} \times 0,97 = 231\,415,60 \text{ zł}$$

$$W_{U \text{ dz. } 109+231} = W_{\text{dz. } 109+231} \times W_K$$

$$W_{U \text{ dz. } 109+231} = 3\,727,50 \text{ zł} \times 0,97 = 3\,615,68 \text{ zł}$$

Określenia wartości udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części w przedmiotowej nieruchomości w 2025 r. dokonano według wzoru:

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 37} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 37} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 37} = 17\,095,15 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 5\,698,38 \text{ zł}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 64} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 64} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 64} = 231\,415,60 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 77\,138,53 \text{ zł}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 109+231} = W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 109+231} \times \frac{1}{3}$$

$$W_{U\frac{1}{3} \text{ dz. } 109+231} = 3\,615,68 \text{ zł} \times \frac{1}{3} = 1\,205,23 \text{ zł}$$

8.9 Wyniki końcowe

Poniżej w tabeli nr 31 zestawiono obliczone wartości udziału według cen na rok 2018 i 2025 dla poszczególnych części nieruchomości. Wartość nieruchomości według cen na rok 2018 i 2025 są sumą wartości wycenianego udziału poszczególnych części nieruchomości.

Tabela 31: Zestawienie wartości wycenianego udziału według cen na rok 2018 i 2025 dla poszczególnych części nieruchomości.

Według cen na rok	2018	2025
Nr działki	Wartość wycenianego udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części	
37	3 643,54 zł	5 698,38 zł
64	35 970,83 zł	77 138,53 zł
109+231	742,26 zł	1 205,23 zł
Suma wartości udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ części prawa własności nieruchomości	40 356,63 zł	84 042,14 zł

Wartość rynkowa prawa własności udziału $\frac{1}{3}$ części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień 08.08.2018 r., w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

40 400 zł

słownie: czterdzieści tysięcy czterysta złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału $\frac{1}{3}$ części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień wyceny, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

9. ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin) do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z sąsiedniej okolicy (gmina Żychlin oraz gmina Oporów i Bedlno), których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
2. Na badanym rynku lokalnym istnieje niski poziom obrotu nieruchomościami tego typu, co przedmiot wyceny, a ich ceny kształtują się na stosunkowo niskim poziomie. Wartość nieruchomości oszacowano na podstawie dostępnych aktów notarialnych transakcji nieruchomościami porównywalnymi. Zdecydowany wpływ na wartość nieruchomości ma w dużej mierze powierzchnia gruntu. Wśród badanych gmin w powiecie kutnowskim zaobserwowano bardzo niski poziom obrotu nieruchomościami o małych powierzchniach gruntu tzn. poniżej 5000 m². Duża część nieruchomości ma powierzchnię przynajmniej kilku hektarów. Znajduje się odzwierciedlenie w strukturze przestrzennej gminy Żychlin.
3. Wyceniający jako jednostkę porównawczą przy wycenie niezabudowanych gruntów wybrał cenę jednostkową transakcyjną. Z kolei w przypadku zabudowanej części nieruchomości wybrał cenę łączną transakcyjną nieruchomości. Takie rozgraniczenie pozwala na uzyskanie wyniku z większym prawdopodobieństwem. Tak oszacowana wartość nieruchomości odzwierciedla aktualny stan rynku tego typu nieruchomościami.
4. Wartość rynkowa udziału 1/3 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień 08.08.2018 r., w zaokrągleniu do pełnych stu złotych, wynosi:

40 400 zł

słownie: czterdzieści tysięcy czterysta złotych

5. Wartość rynkowa udziału 1/3 części prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Woli Popowej (gmina Żychlin), działki gruntu o numerach ewidencyjnych 37, 64, 109 i 231 o łącznej powierzchni 1,25 ha w obrębie 0017 Wola Popowa oszacowana dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, oszacowana według cen na dzień wyceny, w zaokrągleniu do pełnych stu złotych wynosi:

84 000 zł

słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość przepisom.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 08 sierpnia 2018 roku oraz 29 lipca 2025 roku.
3. Stan nieruchomości określono na dzień 08 sierpnia 2018 roku oraz aktualny na datę oględzin zgodnie ze zleceniem otrzymanym od syndyka masy upadłości.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. 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.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszego operatu szacunkowego do innych celów niż cel, dla którego została sporządzona.
8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy seria SRM 0018852.
9. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych mu dokumentów.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 64 (słownie: sześćdziesiąt cztery) ponumerowane strony (bez numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego



Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Załącznik nr 1: Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 lipca 2025 roku.

STAROSTWO POWIATOWE 99-300 Kutno, ul. T. Kościuszki 16 WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI 99-307 Kutno, ul. Królowej Jadwigi 7 <small>(siedziba organu wyliczającego obrotami)</small> Nr kancelaryjny: GK.IL.9621. 2279 .2025		Województwo : łódzkie Powiat : kutnowski Jednostka ewidencyjna : 100211_5 Żychlin - obszar wiejski Obręb : 0017 WOLA POPOWA				
UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW z dnia: 15.07.2025						
Jednostka rejestrowa : G.107						
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / wżądanie	Udział			
1	ALEKSANDRA AMINA, ANDRZEJEWSKA Rodzina BOGDAN, SOŻENA LUKAŚNIEGO 48; 99-300 ŻYCHLIN mg. WOLA POPOWA;	Własność	1/1			
Numer działki	Podziałanie działki	Opis użytku	Charakter użytków / kategorii krajowej	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
37		grunty orne	R14	0,02	0,35	AN 2866/2018
		grunty orne	R14	0,09		LD1K00027140C
		grunty orne	R14a	0,24		
Id działki: 100211_5.0017.37						
64	WOLA POPOWA; LUKAŚNIEGO 48	grunty rolne zabudowane	Br-R14b	0,07	0,77	AN 2866/2018
		grunty orne	R14	0,05		LD1K00027140C
		grunty orne	R14b	0,36		
		grunty orne	R14a	0,29		
Id działki: 100211_5.0017.64						
109		łąki trwałe	L1	0,04	0,04	AN 2866/2018
						LD1K00027140C
Id działki: 100211_5.0017.109						
231		łąki trwałe	L1	0,06	0,09	AN 2866/2018
		łąki trwałe	L1V	0,03		LD1K00027140C
Id działki: 100211_5.0017.231						

Strona: 1

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Wola Popowa (gm. Żychlin),
dz. ewid. 37, 64, 109, 231, obręb 0017 Wola Popowa

Razem powierzchnia działek: 1,25 ha

Słownie: jeden ha dwadzieścia pięć ał.

Wypis zawiada dane według stanu na dzień: 15.07.2025

Sporządził: Blanka Wasiak

15.07.2025

Z. up. STAROSTY

mgr inż. **Blanka Wasiak**

PODINSPEKTOR

z up. i naczelna osoba reprezentująca organ
/Zachwazi podpisano elektronicznie/

**Blanka
Marlena
Wasiak**

Elektronicznie podpisano przez
Blanka Marlena Wasiak
Ciw. 3033 07 15 19 21 00 +0250

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 SRM0018852

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: 23/06/2025 - 22/06/2026

na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR

słownie: dwieście tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 246.00 PLN

Lidia Machalska

Stary Staw 44c, Ubezpieczalnia

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.

