

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności
niezabudowanej nieruchomości rolnej –
działek nr 995 i 1420 – KW nr LD1O/00046251/4,
położonych w miejscowości Seligów gmina Łyszkowice, obręb 12,
dla potrzeb dla potrzeb sprzedaży w toku postępowania upadłościowego

Sporządziła: Beata Flaherty
Uprawnienia nr 4470
Polisa nr SRM 0017785

Koluszki, 12 listopada 2025 r.



Rzecznik Majatkowy jest członkiem Stowarzyszenia Rzeczników Majatkowych Ziemi Łódzkiej

SPIS TREŚCI

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO (4)
 - 1.1 Cel wyceny (3)
 - 1.2 Podstawy formalne wyceny (3)
 - 1.3 Podstawy merytoryczne wyceny (3)
 - 1.4 Podstawy prawne wyceny (3)
 - 1.5 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego (3)
2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA (3)
3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI (4)
4. PRZEZNACZENIE GRUNTU (7)
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI (8)
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU (10)
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY (12)
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY (15)
 - 8.1 Oszacowanie wartości rynkowej działki rolnej nr 995 (16)
 - 8.2 Oszacowanie wartości rynkowej działki rolnej nr 1420 (18)
9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY (19)
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA (19)

1. CEL, PODSTAWA PRAWNA I DATY ISTOTNE DLA WYCENY

1.1 *Cel wyceny*

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

1.2 *Podstany formalne wyceny*

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

1.3 *Podstany merytoryczne wyceny*

- Wizja lokalna;
- Księga wieczysta nr LD1O/00046251/4;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Uchwała Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łągów, Zakulin, Bobiecko, Stachlew, Seligów oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice;
- Mapa zasadnicza;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – KSWP – opracowane przez PFSRM (uchwała RK 5_03_2012 z 2012.03.23).
- Nota Interpretacyjna – NI – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości – opracowana przez PFSRM (Uchwała RK nr 27_08 z 2008.12.09);

1.4 *Podstany prawne wyceny*

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

1.5 *Określenie dat istotnych dla opinii*

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

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem wyceny są niezabudowane działki rolne:

- nr 995 o powierzchni 0,0811 ha,

– nr 1420 o powierzchni 0,0424 ha,

stanowiące nieruchomość położoną w Seligowie, gmina Łyszkowice, powiat łowicki, dla której urządzono księgę wieczystą nr LD1O/00046251/4.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR LD1O/00046251/4 SĄD REJONOWY W ŁOWICZU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		2	Nr podstawy wpisu 5, 6
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		1420	1, 2, 11, 12
Identyfikator działki		100508_2.0012.1420	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, SELIGÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, ŁOWICKI, ŁYSZKOWICE, SELIGÓW	
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		LD1O / 00033901 / 2, 0,4000 HA	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki		995	1, 2, 5, 6
Identyfikator działki		100508_2.0012.995	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0012, SELIGÓW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 ŁÓDZKIE, ŁOWICKI, ŁYSZKOWICE, SELIGÓW	
Sposób korzystania		PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		LD1O / 00037816 / 7, 0,0900 HA	
Obszar całej nieruchomości			Nr podstawy wpisu 11, 12
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GGN.6621.1.190.2016, 2016-02-03, STAROSTA ŁOWICKI, ŁOWICZ; 19 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./LD1O/00000688/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-03-23-18.26.02.000992, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
2	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR 1336/04, STAROSTWO POWIATOWE W ŁOWICZU, ŁOWICZ; 15, LD1O/00033901/2 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		
	DZ. KW./LD1O/00000688/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-03-23-18.26.02.000992, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
5	MAPA, 2008-03-26, STAROSTA ŁOWICKI, ŁOWICZ; 7, LD1O/00037816/7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)		
	DZ. KW./LD1O/00000689/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-04-07-18.55.42.000731, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GGN.6621.1.190.2016, 2016-02-03, STAROSTA ŁOWICKI, ŁOWICZ; 20 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./LD1O/00000689/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-04-07-18.55.42.000731, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		
11	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, NR GKN.6621.5.155.2025, 2025-06-11, STAROSTA ŁOWICKI, ŁOWICZ; 59 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)		
	DZ. KW./LD1O/00002666/25/002, 2025-06-13 12:50:00, 2025-08-19-12.47.31.657764, TAK, 56 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)		

12	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ, NR GKN.6621.5.155.2025, 2025-06-11, STAROSTA ŁOWICKI, ŁOWICZ; 61 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00002666/25/002, 2025-06-13 12:50:00, 2025-08-19-12.47.31.657764, TAK, 56 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie <i>(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności)</i>	Lp. 1.	1	1 / 1
Osoba fizyczna <i>(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)</i>	PIOTR CZUBATKA, JAN, MARIANNA, 75101508195		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA SPRZEDAŻY, 900/2016, 2016-02-24, JERZY FOLCHOŁC, GŁÓWNO; 2-3 <i>(tytuł aktu, numer rep. A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00000688/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-03-23-18.26.02.000992, NIE, 2-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 900/2016, 2016-02-24, JERZY FOLCHOŁC, GŁÓWNO; 2-3 <i>(tytuł aktu, numer rep. A, data sporządzenia, notariusz – imię/ imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00000689/16/001, 2016-02-29 14:29:33, 2016-04-07-18.55.42.000731, NIE, 2-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		1	7, 10
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		Z NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W TEJ KSIĘDZE WIECZYSTej ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MARKA CICHALA, W SPRAWIE SYGN. AKT 1147/18 Z WNIOSKU WIERZycIELA: LC ASSET NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S W WARSZAWIE	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO PROWADZONEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE SYGN. AKT KM 925/24	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną <i>(nazwa, siedziba, REGON)</i>	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		2	13
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu		CZYNI SIĘ WZMIANKE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI PIOTRA CZUBATKI, JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1147/18, 2018-11-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL; 28

	<i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00004106/18/001, 2018-12-04 10:25:00, 2018-12-12-09.43.16.420867, NIE, 25-26 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 925/24, 2024-06-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁOWICZU MAREK CICHAL KANCELARIA KOMORNICZA NR II W ŁOWICZU; 50 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00002337/24/001, 2024-06-12 14:53:00, 2024-07-23-14.45.11.449652, NIE, 47-48 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
13	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, LD1M/GU/259/2025, 2025-03-12, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH, ŁÓDŹ; 67-68 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00003114/25/001, 2025-07-16 12:29:00, 2025-08-27-10.07.06.475489, NIE, 65-66 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1	8, 9
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		31038,07 (TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI OSIEM 07/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny <i>(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)</i>	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2013 R. ORAZ 2018 R., ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, DALSZ NALEŻNE ODSETKI, DALSEZ NALEŻNE KOSZTY EGZEKUCYJNE., TYTUŁY WYKONAWCZE	
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa <i>(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)</i>	Lp. 1.	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁOWICZU, ŁOWICZ, 00102289000128, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
8	TYTUŁ WYKONAWCZY, 1007-SEW.723.888.2019, 2019-07-23, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁOWICZU; 38-39 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00000961/23/001, 2023-03-08 14:06:00, 2023-05-12-14.06.11.012191, NIE, 35-36 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>
9	TYTUŁ WYKONAWCZY, 1007-SEW.522.590.2016, 2016-05-18, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W ŁOWICZU; 40-41 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>
	DZ. KW./LD1O/00000961/23/001, 2023-03-08 14:06:00, 2023-05-12-14.06.11.012191, NIE, 35-36 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i>

Stan prawny na dzień wyceny.

Zapis rejestru gruntów:

Województwo:	łódzkie
Powiat:	łowicki
Jednostka ewidencyjna:	ŁYSZKOWICE
Nazwa obrębu:	SELIGÓW
Numer obrębu:	0012

Jednostka rejestrowa:	G.199
Grupa rejestrowa:	7

Nr działki	Położenie działki	Nazwa użytku	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
1420 Id działki: 100508_2.0012.1420		Pastwiska trwałe	Oznaczenie PsIV	Pow. 0,0424	0,0424

Nr działki	Położenie działki	Nazwa użytku	Klasoużytki		Pow. działki [ha]
995 Id działki: 100508_2.0012.995		Pastwiska trwałe	Oznaczenie PsV	Pow. 0,0811	0,0811

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter władania / własności	Udział
1	Piotr Czubatka	Własność	1/1

Stwierdzono niezgodność stanu prawnego działu I-O ze stanem wg zapisu rejestru gruntów w kwestii powierzchni nieruchomości. Jako właściwy przyjęto zapis rejestru gruntów.

4. PRZEZNACZENIE GRUNTU

Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łyszkowice, obszary wsi: Kuczków, Łągów, Zakulin, Bobiecko, Stachlew, Seligów oraz fragmenty obszarów wsi Polesie i Łyszkowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/237/2010 Rady Gminy Łyszkowice z dnia 25 sierpnia 2010 r., **działka nr 995** położona jest na obszarze jednostki planistycznej o symbolu **12.33.RZ**.

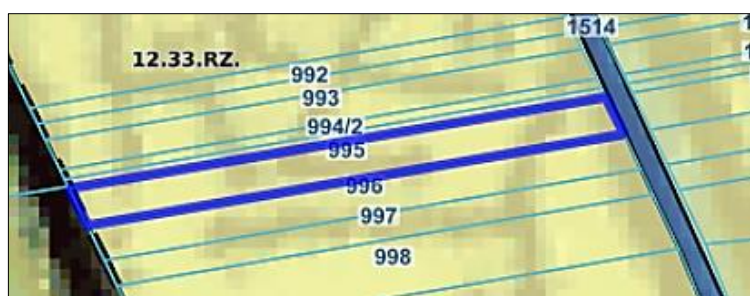
Działka nr 1420 wchodzi w skład jednostki **12.34.RZ**.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku miejscowego planu Nr 6 symbolami: **12.33.RZ, 12.34.RZ, 12.35.RZ, 12.36.RZ, 12.37.RZ, 12.38.RZ, 12.39.RZ, 12.40.RZ, 12.41.RZ, 12.42.RZ, 12.43.RZ, 12.83.RZ**:

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

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) **szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,**
- c) istniejące użytki leśne do zachowania,
- d) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych,
- e) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych,
- f) udział powierzchnia zbiorników wodnych w powierzchni terenu nie powinien przekroczyć 50 %,
- g) głębokość zbiorników - nieprzekraczająca rzędnej dna rzeki,
- h) zakaz prowadzenia prac ziemnych powodujących podniesienie poziomu terenu powyżej 0,5 m od istniejącego poziomu,
- i) fragmenty terenów o symbolach: 12.36.RZ, 12.39.RZ, 12.40.RZ (wg rysunku planu) położone są w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymagającego prac ziemnych dopuszczalna po wykonaniu ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- j) fragment terenu o symbolu 12.38.RZ (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania i ochrony stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymagającego prac ziemnych dopuszczalna:
 - po wykonaniu w obrębie stanowiska archeologicznego, ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - pod nadzorem archeologicznym na warunkach określonych w przepisach szczególnych.



5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

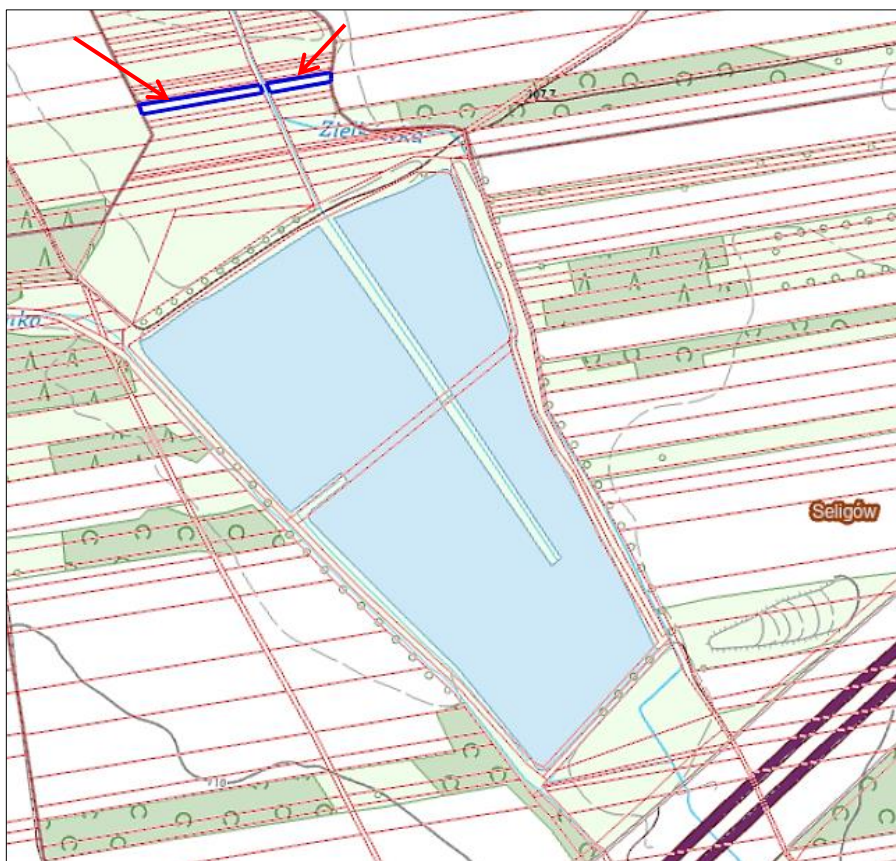
Gmina Łyszkowice to gmina wiejska położona w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, na obszarze powiatu łowickiego. Sąsiedztwo gminy:

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

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

Wg danych z 2021 r., **Seligów**, to wieś licząca 240 mieszkańców, położona w odległości 4,5 – 5 km od Łyszkowic, 11,4 km od Łowicza i 14,4 km od Skierniewic.

Miejscowość stanowi w przeważającej części tereny typowo rolnicze, stawy rybne, a także lasy.

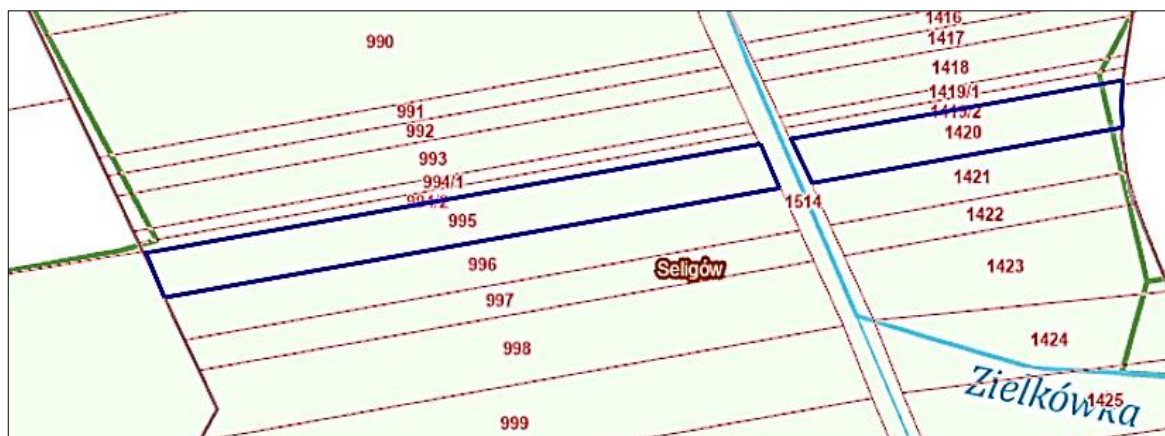


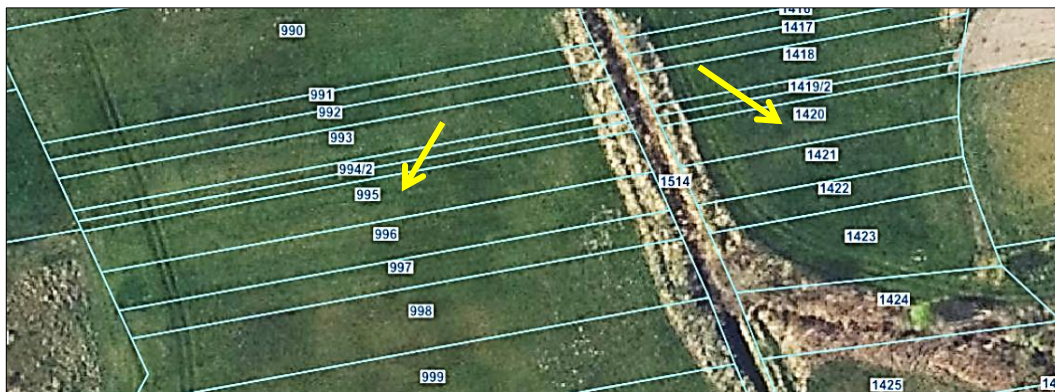
Położenie na terenach niezabudowanych, w większości stanowiących grunty rolne, w odległości blisko 700 m od autostrady A2. Od strony południowej, w odległości 130 m, znajduje się ponad 10 ha obszar stawów wodnych. Najbliższe tereny zabudowane (zabudowa zagrodowa) rozlokowane są w odległości 1,2 km.

Działki rozdziela koryto rz. Zielkówki. Jak wynika z dostępnych map oraz zapisu księgi wieczystej, działki nie posiadają uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Najbliższe drogi gminne usytuowane są w odległości 140 m od działki nr 995 i 155 m od działki nr 1420.

Działka nr 995, to równoległobok o wysokości 7,7 m i długości około 105,3 m.

Działka nr 1420 o powierzchni 0,0424 ha, to pas gruntu o szerokości wynoszącej w przybliżeniu 7,7 m oraz o długości od 53,1 m – granica pld.-wschodnia, do 57 m – granica pln.-zachodnia.



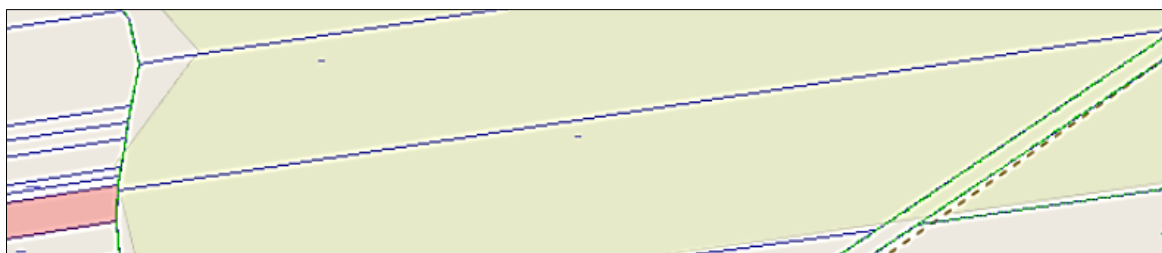


W przypadku **działki nr 995**, najkrótszy dostęp do gminnej drogi ziemnej prowadzi przez działkę nr 383 (0,4245 ha) – obręb Uchań Dolny, wzdłuż jej płu. granicy – dostęp o szerokości 5 m i długości 125 m – powierzchnia służebności drogi koniecznej wynosi 625 m². Niezabudowana działka rolna nr 383 stanowi grunty orne klasy RV – wskaźnik bonitacji 0,36.

DZIAŁKA NR 383



Dostęp do drogi publicznej dla **działki nr 1420** prowadzi przez działkę nr 127 (0,7100 ha) – obręb Bobiecko, wzdłuż jej płu. granicy – dostęp o szerokości 5 m i długości 255 m – powierzchnia służebności drogi koniecznej wynosi 1275 m². Niezabudowana działka rolna nr 127 stanowi grunty orne klasy RV – wskaźnik bonitacji 0,36.



6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Analizie poddano transakcje sprzedaży niezabudowanych nieruchomości rolnych o powierzchni poniżej 1 hektara, będących przedmiotem prawa własności. Obszar rynku stanowił teren powiatu łowickiego, a także powiatów skierniewickiego, brzezińskiego i łódzkiego wschodniego. Okres badania cen objął 24 miesiące wstecz od daty wyceny, to jest od października 2023 r. do października 2025 r.

Lp.	Data trans.	Rep.	Gmina	Ob.	Cena trans. [zł]	Pow. gruntu [m ²]	Cena jedn. [zł/ha]	Wb	I	I	I	Inne
1	23-12-14	3985	Brzeziny	Dąbrówka Mała	15 000	0,4104	36 550	0,25	2	2	1	Pas gruntu o szer. 12 m, z dostępem do drogi ziemnej. Położenie wśród gruntów rolnych

												niezabudowanych, ok. 200 m od najbliższej zabudowy zagrodowej (zabudowa rozproszona). Płd. część działki graniczy z korytem rz. Mrożycy. Tereny bez prawa zabudowy.
2	24-03-22	1133	Brzeziny	Dąbrówka Duża	3 000	0,1460	20 548	0,37	2	1	1	Przedmiotem sprzedaży były dwie działki, w tym: pas gruntu o szer. 4 m i powierzchni 0,0229 ha, położony w bliskim sąsiedztwie stawów rybnych, rz. Mrogi i DW 708. Dostęp do drogi via droga ziemna. Druga działka o powierzchni 0,1231 ha, to pas gruntu o szer. 9 m, położony z dala od terenów zabudowanych, z dostępem drogi ziemnej.
3	25-01-28	95	Brzeziny	Dąbrówka Mała	21 000	0,4479	46 885	0,34	2	2	1	Dwie działki stanowiące pas gruntu o szer. 12,3 m rozdzielony korytem rz. Mrożyca. Położenie z dala od terenów zabudowanych, z dostępem do dróg ziemnych.
4	25-02-21	324	Dmosin	Wola Cyrusowa	6 000	0,2501	23 990	0,31	1	1	1	Dwie działki położone po przeciwnych stronach drogi ziemnej, z dala od terenów zabudowanych. Pasy gruntu o szerokości ok. 5,5 m i powierzchni 189 m ² i 2312 m ² .

ŚREDNIA	31 993
MEDIANA	30 270
ODCHYLENIE STANDARD. POPULACJI	10 459
WSP. ZMIENNOŚCI	32,69%
C _{MIN}	20 548
C _{MAX}	46 885
ROZSTĘP (MAX, MIN)	26 337
W _{bMIN}	0,25
W _{bMAX}	0,37
ROZSTĘP (MAX, MIN)	0,12
P _{MIN}	0,1460
P _{MAX}	0,4479
ROZSTĘP (MAX, MIN)	0,3019

I	Lokalizacja - od 1 do max 3
II	Warunki uprawy - od 1 do max 3
III	Droga dojazdowa - od 1 do max 2

Dane transakcyjne uznano za wiarygodne. Jako jednostkę porównawczą przyjęto ha powierzchni gruntu. Średnia jednostkowa cena transakcyjna wynosi 31 993 zł/ha, przy medianie 30 270 zł/ha i odchyleniu standardowym na poziomie 10 459 zł/ha, co skutkuje wartością współczynnika zmienności na poziomie 32,69%, tj. poniżej max dopuszczalnej wartości 40%. Ceny jednostkowe zawarte są w przedziale od 20 548 do 46 885 zł/ha. Wskaźniki bonitacji gleb rolnych, to przedział od 0,25 do 0,37. Powierzchnia gruntu waha się od 0,1460 do 0,4479 m². Ponieważ nie potwierdzono transakcji gruntami rolnymi o powierzchni poniżej 0,1000 ha, tj. zbliżonej do powierzchni przedmiotowych działek, w wycenie zastosowano ekstrapolację.

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

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

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

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

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

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

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	30%	7 901
2	Warunki uprawy	40%	10 535
3	Wskaźnik bonitacji	20%	5 267
4	Powierzchnia gruntu	10%	2 634
		100%	26 337

Cechę drogi dojazdowej wykluczono z dalszej analizy, bowiem wszystkie nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do gminnych dróg ziemnych. Nie potwierdzono transakcji gruntem rolnym o powierzchni poniżej 0,5000 ha, bez dostępu do drogi publicznej.

7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

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

1. art. 150 ust. 2. – *wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*
2. art. 151 ust. 1 – *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

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

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

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

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

Według **art. 153** ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

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

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

W celu oszacowania wartości rynkowej prawa własności przedmiotu wyceny – niezabudowanych działek rolnych, posłużono się **podejściem porównawczym, metodą porównywania parami**, wg następującej procedury:

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

Ponieważ przedmiotowe działki nie posiadają uregulowanego dostępu do drogi publicznej, niezbędnym jest obliczenie wartości służebności drogi koniecznej dla każdej działki. Wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

- § 31. 1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość.
2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści, jakie mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości, gdyby nie była obciążona, lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.

3. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas, na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują prawa wymienione w ust. 1.

(...)

5. Wartość służebności gruntowej można określić w podejściu porównawczym, jeżeli dostępne są ceny nieruchomości podobnych obciążonych podobnymi służebnościami gruntowymi i ceny nieruchomości podobnych, dla których nie ustanowiono służebności gruntowej.

6. W przypadku gdy prawa, o których mowa w ust. 1, są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wartość tych praw określa się, biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której prawa są lub będą wykonywane.

7. **Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony** można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego według wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określoną bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym

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

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesylu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości

nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

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

- **Art. 1000. § 1.** Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji.

§ 2. Pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia:

- 1) prawa ciężące na nieruchomości z mocy ustawy;
- 3) służebność drogi koniecznej oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia;
- 4) służebność przesyłu.

§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nie ujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w wypadku ostatnim wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

§ 4. Przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężących na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Prawa te, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, przekształcają się odpowiednio w prawo najmu, w prawo odrębnej własności do lokalu albo we własność domu jednorodzinnego.

- **Art. 1003. § 1.** Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji jest tytułem do wykreślenia w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów wszelkich praw, które według planu podziału wygasły.

§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki obciążające nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów.

- **Art. 1012.** Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU OPINII

Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych zabudowanych budynkami powstałymi w ubiegłym wieku, uzależnione są od następujących cech rynkowych:

1. <u>Lokalizacja</u> – odległość od terenów zabudowy zagrodowej, terenów zagospodarowanych i utwardzonych dróg		
dobra	2	Położenie w niewielkiej odległości od zabudowy zagrodowej i terenów zagospodarowanych, w niewielkiej odległości i dobrym dostępem do utwardzonych dróg publicznych..
średnia	1	Z dala od zabudowy zagrodowej, na terenach słabiej zagospodarowanych.

2. Warunki uprawy – ukształtowanie i konfiguracja terenu.		
dobrze	2	Grunt o szerokości powyżej 10 m, teren płaski.
średnie	1	Wąskie pasy gruntu o szerokości poniżej 10 m lub/i nierówności terenu.
3. Wskaźnik bonitacji gleby		
Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem wskaźnika bonitacji gruntu rolnego, wzrasta wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na jednostkę różnicy wskaźnika bonitacji wynosi 43891,67 zł.		
4. Powierzchnia gruntu		
Uwzględniono, jako cechę ciągłą, przy założeniu, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu w przypadku gruntów rolnych, maleje jednostkowa wartość rynkowa nieruchomości – poprawka przypadająca na 1 ha różnicy powierzchni gruntu, wynosi 8724,74 zł.		

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

Wyceniana działka nr 995 oraz **nieruchomości porównawcze nr 1, 3 i 4**, posiadają następujące cechy rynkowe:

Lp.	Cecha rynkowa	Działka nr 995	Działka nr 1420	Działka nr 383	Działka nr 127
1	Lokalizacja	średnia (1)	średnia (1)	średnia (1)	średnia (1)
2	Warunki uprawy	średnie (1)	średnie (1)	dobrze (2)	dobrze (2)
3	Wskaźnik bonitacji	0,36	0,54	0,36	0,36
4	Powierzchnia gruntu	0,0811 ha	0,0424 ha	0,4245 ha	0,7100 ha

Lp.	Cecha rynkowa	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1	Lokalizacja	dobry (2)	dobry (2)	średnia (1)
2	Warunki uprawy	dobry (2)	dobry (2)	średnie (1)
3	Wskaźnik bonitacji	0,25	0,37	0,31
4	Powierzchnia gruntu	0,4104 ha	0,4479 ha	0,2501 ha

8.1 Oszacowanie wartości rynkowej zabudowanej działki rolnej nr 995

Wartość rynkowa działki rolnej nr 995 – z uregulowanym dostępem do drogi publicznej

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Działka nr 995	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 3	Popr. kwot. [zł]	Nr 4	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	7 901	1	2	-7901	2	-7901	1	0
2	Warunki uprawy	10 535	1	2	-5268	2	-5268	1	0
3	Wskaźnik bonitacji	5 267	0,36	0,25	4 828	0,34	878	0,31	2 195
4	Powierzchnia gruntu	2 634	0,0811	0,4104	2 873	0,4479	3 200	0,2501	1 474
		26 337		36 550	-5 468	46 885	-9 091	23 990	3 669
				X₁=	31 082	X₂=	37 794	X₃=	27 659

Jednostkowa wartość rynkowa (W_{R995}) prawa własności działki rolnej nr 995, położonej w miejscowości Seligów, w gminie Łyszkowice, **z uregulowanym dostępem do drogi publicznej**, wynosi:

$$W_{R995} = (31\,082 + 37\,794 + 27\,659) / 3 = 32\,178 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkową (WR_{995}) prawa własności **działki rolnej nr 995 z dostępem do drogi publicznej** oszacowano na kwotę:

$$WR_{995} = 0,0811 \text{ ha} \times 32\,178 \text{ zł/ha} = \mathbf{2\,610 \text{ zł}}$$

Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 383 – obręb Uchań Dolny

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Działka nr 383	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 3	Popr. kwot. [zł]	Nr 4	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	7 901	1	2	-7901	2	-7901	1	0
2	Warunki uprawy	10 535	2	2	0	2	0	1	5268
3	Wskaźnik bonitacji	5 267	0,36	0,25	4 828	0,34	878	0,31	2 195
4	Powierzchnia gruntu	2 634	0,4245	0,4104	-123	0,4479	204	0,2501	-1 522
		26 337		36 550	-3 196	46 885	-6 819	23 990	5 941
				X₁= 33 354		X₂= 40 066		X₅= 29 931	

$$WR_{383} = (33\,354 + 40\,066 + 29\,931) / 3 = 34\,450 \text{ zł/ha} = \mathbf{3,45 \text{ zł/m}^2}$$

Powierzchnia służebności gruntowej, jaką należałoby ustanowić na działce nr 383, wynosi:

$$P_{383} = 5 \text{ m} \times 125 \text{ m} = 625 \text{ m}^2$$

Jednostkowa wartość rynkowa gruntu (zł/m²) z terenów sąsiednich, o przeznaczeniu takim, jak w przypadku przedmiotowych działek, wynosi:

$$w = 3,45 \text{ zł/m}^2$$

Zważywszy, że służebność gruntowa zostałaby ustanowiona w celu zapewnienia dostępu do gruntów rolnych, w tym zarówno dojazdu, jak i dojścia dla sprzętu rolniczego, możliwości współkorzystania z tej części byłaby sezonowa. Tym samym wartość współczynnika K uwzględniająca zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego, wynosi:

$$K = 30\%$$

Wartość służebności gruntowej, jaką należałoby ustanowić na czas nieoznaczony, wynosi:

$$W_{995} = 3,45 \text{ zł/m}^2 \times 625 \text{ m}^2 \times 30\% = 646,88 \text{ zł} \approx \mathbf{647 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa przedmiotowej **działki nr 995**, wynosi:

$$WR_{995} = 2\,610 \text{ zł} - 647 \text{ zł} = \mathbf{1\,963 \text{ zł}}$$

8.2 Oszacowanie wartości rynkowej działki leśnej nr 1420

Wartość rynkowa prawa własności działki rolnej nr 1420

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Działka nr 1420	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 3	Popr. kwot. [zł]	Nr 4	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	7 901	1	2	-7901	2	-7901	1	0
2	Warunki uprawy	10 535	1	2	-5268	2	-5268	1	0
3	Wskaźnik bonitacji	5 267	0,54	0,25	12 729	0,34	8 778	0,31	10 095
4	Powierzchnia gruntu	2 634	0,0424	0,4104	3 211	0,4479	3 538	0,2501	1 812
		26 337		36 550	2 771	46 885	-853	23 990	11 907
				X₁=	39 321	X₂=	46 032	X₃=	35 897

Jednostkowa wartość rynkowa (W_{R1420}) prawa własności działki rolnej nr 1420, położonej w miejscowości Seligów, w gminie Łyszkowice, wynosi:

$$W_{R1420} = (39\,321 + 46\,032 + 35\,897) / 3 = 40\,417 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkową (WR_{1420}) prawa własności **działki rolnej nr 1420** z uregulowanym dostępem do drogi publicznej, oszacowano na kwotę:

$$WR_{1420} = 0,0424 \text{ ha} \times 40\,417 \text{ zł/ha} = 1\,714 \text{ zł}$$

Oszacowanie wartości rynkowej działki nr 127 – obręb Bobiecko

Lp.	Cecha rynkowa	Zakres kwot. [zł]	Działka nr 127	Nr 1	Popr. kwot. [zł]	Nr 3	Popr. kwot. [zł]	Nr 4	Popr. kwot. [zł]
1	Lokalizacja	7 901	1	2	-7901	2	-7901	1	0
2	Warunki uprawy	10 535	2	2	0	2	0	1	5268
3	Wskaźnik bonitacji	5 267	0,36	0,25	4 828	0,34	878	0,31	2 195
4	Powierzchnia gruntu	2 634	0,7100	0,4104	-2 614	0,4479	-2 287	0,2501	-4 013
		26 337		36 550	-5 687	46 885	-9 310	23 990	3 450
				X₁=	30 863	X₂=	37 575	X₃=	27 440

$$W_{R127} = (30\,863 + 37\,575 + 27\,440) / 3 = 31\,959 \text{ zł/ha} = 3,20 \text{ zł/m}^2$$

Powierzchnia służebności gruntowej, jaką należałoby ustanowić na działce nr 383, wynosi:

$$P_{127} = 5 \text{ m} \times 255 \text{ m} = 1275 \text{ m}^2$$

Jednostkowa wartość rynkowa gruntu (zł/m²) z terenów sąsiednich, o przeznaczeniu takim, jak w przypadku przedmiotowych działek, wynosi:

$$w = 3,20 \text{ zł/m}^2$$

Zważywszy, że służebność gruntowa zostałaby ustanowiona w celu zapewnienia dostępu do gruntów rolnych, w tym zarówno dojazdu, jak i dojazdu dla sprzętu rolniczego, możliwości współkorzystania z tej części byłby sezonowa ograniczona. Tym samym wartość współczynnika K uwzględniająca zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego, wynosi:

$$K = 30\%$$

Wartość służebności gruntowej, jaką należałoby ustanowić na czas nieoznaczony, wynosi:

$$W_{1420} = 3,20 \text{ zł/m}^2 \times 1275 \text{ m}^2 \times 30\% = \mathbf{1224 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa przedmiotowej **działki nr 995**, wynosi:

$$WR_{1420} = 1\,714 \text{ zł} - 1\,224 \text{ zł} = \mathbf{490 \text{ zł}}$$

9. AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU OPINII

Wartość rynkowa (WR) przedmiotowej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr LD1O/00046251/4 – niezabudowanych działek rolnych nr 995 i 1420, położonych w miejscowości Seligów, wynosi:

$$WR = 1\,714 \text{ zł} + 490 \text{ zł} = \mathbf{2\,204 \text{ zł}}$$

Przyjęto: 2 204 zł

(słownie: dwa tysiące dwieście cztery złote)

Oszacowane jednostkowe wartości przedmiotu opinii nie wykraczają poza przedział cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym, co pozwala stwierdzić, że oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową, tj. szacunkową kwotą, jaką *w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- 10.1 Operat może być wykorzystany wyłącznie w celu określonym w punkcie 1.1.
- 10.2 Operat ani żadna jego część nie może być przedmiotem publikacji bez zgody wykonawcy.
- 10.3 Rzeczoznawca przyjmuje w dobrej wierze, że wszelkie materiały źródłowe dostarczone przez Zamawiającego są kompletne i zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
- 10.4 Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin przedmiotu wyceny, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych, które uznano za wiarygodne i nie były przedmiotem odrębnego badania.
- 10.5 Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość rolna, nie zaś rzeczy ruchome.
- 10.6 Operat został wykonany zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

- 10.7 Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 10.8 Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
- 10.9 W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
- 10.10 Jeżeli zawarte w operacie wyniki obliczeń miałyby zostać wykorzystane z istotną zwłoką w stosunku do daty opracowania, wycena wymaga aktualizacji bądź powtórnego wykonania.
- 10.11 Oszacowane wartości rynkowe nie obejmują podatku VAT ani kosztów transakcji kupna – sprzedaży i związanych z nią podatków i opłat.

Koluszki, dnia 12 listopada 2025 r.



TERENY, NA KTÓRYCH POŁOŻONE SĄ PRZEDMIOTOWE DZIAŁKI NR 995 I 1420



OKOLICZNE DOJAZDOWE DROGI ZIEMNE