

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ, POŁOŻONEJ W ROZWORZYNIE,
GMINA BRZEZINY, OBREB 24 ROZWORZYN, DZIAŁKI GRUNTU O
NR EWIDENCYJNYCH 7, 100 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,6600 HA
BEZ ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**



AUTOR OPRACOWANIA:

Krzysztof Kuryłowicz – rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe nr 1676, biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów

KMP 4/00

Data opracowania: 25 stycznia 2017 roku.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU.....	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 Podstawa formalna wyceny.....	4
3.2 Podstawy materialno – prawne.....	4
3.3 Źródła danych merytorycznych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	8
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	18
6.1 Wybór metodologii wyceny.....	18
6.2 Sposób wyceny.....	18
6.3 Sposób wyceny nieruchomości niezabudowanej o charakterze rolnym działki nr 7, 100.....	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	20
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	24
8.1 Określenie trendu czasowego.....	24
8.2 Oszacowanie wartości niezabudowanej działki rolnej nr 7 i 100,.....	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW.....	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	28

Załączniki:

1. Wypełnienie dyspozycji 948 kpc
2. Kopia wypisu z ewidencji gruntów z dnia 09 listopada 2016 roku;
3. Kopia map ewidencyjnych z dnia 09 listopada 2016 roku;
4. Umowa przekazania posiadania gospodarstwa rolnego Nr.RK-5041/24/78;
5. Powiadomienie o oględzinach nieruchomości położonej w Rozworzynie, wraz potwierdzeniami odbioru.

WYCIĄG Z OPERATU
Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ ROLNEJ,
POŁOŻONEJ W ROZWORZYNIE, GMINA BRZEZINY, OBRĘB 24 ROZWORZYN,
DZIAŁKI GRUNTU O NR EWIDENCYJNYCH 7 I 100 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 1,6600 HA
BEZ ZAŁOŻONEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa o charakterze rolnym. Nieruchomość położona jest w obrębie Rozworzyn w gminie Brzeziny, działki o nr ewidencyjnych 7 i 100. W/w działki gruntu o łącznej powierzchni 1,6600 ha, stanowią przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości brak jest założonej księgi wieczystej. Prawo własności przysługuje Panu Edwardowi Pakuła na podstawie Umowy przekazania gospodarstwa rolnego Nr.RK-5041/24/78.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej o charakterze rolnym, działek gruntu o numerze ewidencyjnym 7 i 100, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, Pana Andrzeja Józwiaka, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33.

3. Podstawa wyceny

Zlecenie z dnia 17 października 2016 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, Pana Andrzeja Józwiaka, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33.

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

5. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej łączna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN} = 62\ 000\ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

6. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 7 o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN-DZ NR 7} = 50\ 000\ zł}$$

słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych

7. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 100 o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN-DZ NR 100} = 12\ 000\ zł}$$

słownie: dwanaście tysięcy złotych

8. Data istotne dla procesu sporządzenia operatu:

Data sporządzenia operatu:	25 stycznia 2017 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	05 stycznia 2017 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	07 listopada 2016 roku.
Data wykonania zdjęć:	07 listopada 2016 roku.
Data wizji lokalnej:	07 listopada 2016 roku.

9. Autor operatu: Krzysztof Kuryłowicz, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 1676, nadane przez M.G.P. i B. w dniu 05 grudnia 1995 roku, biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

1. rodzaj nieruchomości - nieruchomość gruntowa o charakterze rolnym, niezabudowana,
2. położenie nieruchomości – nieruchomość położona jest w miejscowości Rozworzyn gmina Koluszki, obręb 24 Rozworzyn, działki ewidencyjne nr 7, 100,
3. powierzchnia łączna w/w działek – 1,6600 ha,
4. powierzchnia działki nr 7 – 1,3700 ha,
5. powierzchnia działki nr 100 – 0,2900 ha,
6. dla nieruchomości brak jest założonej księgi wieczystej.

Zakres wyceny

1. Zakres wyceny wynikający z przepisów prawa i celu wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości przy uwzględnieniu stanu i cen z daty wyceny.
2. Wyłączenia: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej o charakterze rolnym, działek gruntu o numerach 7, 100 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Pana Andrzeja Józwiaka, Kancelaria Komornicza 95-060 Brzeziny, ul. Lasockich 33.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 17 października 2016 roku Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Pana Andrzeja Józwiaka, Kancelaria Komornicza Brzeziny, ul. Lasockich 33. (KMP 29/14).

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 2147.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U.2016 poz. 790, z późn.zm.) -UKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2014 nr 207, poz. 2109, z późn. zm) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 roku, poz. 380) –k.c.;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1822) –k.p.c.;
6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1971 roku, nr 10 poz. 52) – RCzK.
7. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1263) – RSSPOiO (weszło w życie 08 września 2016r. wówczas RCzK traci moc);
8. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) – UODO.
9. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz. U. z 2016 roku, poz. 585);
10. Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 roku, poz. 803, z późn. zm.);
11. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 778) –UPZP.

3.3 Źródła danych merytorycznych

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych do dobrowolnego stosowania;

2. Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 07 listopada 2016 roku;
3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 09 listopada 2016 roku;
4. Mapy ewidencyjne z dnia 09 listopada 2016 roku;
5. Baza danych systemu WALOR;
6. Własna baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości;
7. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

Data sporządzenia operatu:	25 stycznia 2017 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	05 stycznia 2017 roku.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	07 listopada 2016 roku.
Data wykonania zdjęć:	07 listopada 2016 roku.
Data wizji lokalnej:	07 listopada 2016 roku.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest założonej księgi wieczystej.

Prawo własności przysługuje Panu Edwardowi Pakuła na podstawie Umowy przekazania gospodarstwa rolnego Nr.RK-5041/24/78 z dnia 07 grudnia 1978 roku.

a) Według ewidencji gruntów

Własność: Edward Pakuła.

Rodzice: Jan, Zofia

Oznaczenie działki			Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia ha		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
Ark. mapy	Nr. działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytku	Oznaczenie	Użytków i klas	Działki	
1	7	Województwo: łódzkie Powiat: brzeziński Jedn. Ewidencyjna: Brzeziny - gmina Obręb 24 Rozworzyn	grunty orne	R V	0,78	1,37	Umowa przekazania gospodarstwa rolnego Nr.RK-5041/24/78
			grunty orne	R VI	0,59		

Oznaczenie działki			Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia ha		Nr księgi wieczystej lub inny dokument własności
Ark. mapy	Nr. działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytku	Oznaczenie	Użytków i klas	Działki	
1	100	Województwo: łódzkie Powiat: brzeziński Jedn. Ewidencyjna: Brzeziny - gmina Obręb 24 Rozworzyn	Łąki trwałe	ŁVI	0,27	0,29	Umowa przekazania gospodarstwa rolnego Nr.RK-5041/24/78
			Rowy	W	0,02		

5.2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na datę wyceny dla obrębu Rozworzyn brak jest uchwalonego Plan zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 154.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1774, z późn.zm.), SUIKZP stanowi podstawę określenia przeznaczenia, w przypadku braku MPZP. Uchwałą Nr XLIX/324/2014 z dnia 14 listopada 2014 roku Rada Gminy w Brzezinach uchwaliła zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny.

Przedmiotowa nieruchomość działki nr 7 i 100 położone są w podstrefie produkcji rolnej. Działka nr 7 oznaczona jest w całości symbolem **W.R** - z kolei działka nr 100 oznaczona jest symbolem **W.Rz.**, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Mrogi, w Zespole Krajobrazowo Przyrodniczym: Górna Mrożyca, Rochna, Dolina Mrogi, na terenie o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych).

Podstrefa produkcji rolnej – obejmuje tereny o niewielkiej presji antropogenicznej, związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. Jakość gleb, ukształtowanie terenu oraz warunki klimatyczne predestynują tę część gminy do rozwoju rolnictwa. Głównym kierunkiem rozwoju produkcji rolnej jest uprawa zbóż (żyta i mieszanek zbożowych oraz ziemniaków), w mniejszym stopniu hodowla zwierząt i plantacje. Ta strefa produkcji rolnej jest niezwykle ważna ze względu na rolniczy charakter gminy. W głównej mierze to krajobraz rolniczy decyduje o percepcji gminy oraz o poziomie życia jej mieszkańców. Strefa produkcji rolnej jest także najbardziej narażona na przekształcenia związane z presją budowlaną. W skład strefy produkcji rolnej wchodzi:

- **tereny rolnicze - W.R;** Obszar jest preferowany do dalszego rozwoju funkcji rolniczej. Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Funkcje uzupełniające - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym:

- zachowanie istniejących siedlisk zagrodowych z możliwością rozbudowy;
- możliwość lokalizacji nowych gospodarstw zagrodowych pod warunkiem, że inwestor jest rolnikiem i posiada grunty rolne o minimalnej powierzchni gospodarstwa rolnego – średniej w gminie;
- możliwość lokalizacji budynków inwentarsko-składowych i gospodarcze, jako rozbudowa istniejącego siedliska zlokalizowanego w terenach RMM lub MN.
- oraz małe kompleksy leśne, zalesienia słabszych gleb, małe zbiorniki wodne, zbiorniki małej retencji.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni nieurządzonej - przydrożnej i leśnej, tereny i obiekty infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, zbiorniki wodne itp. i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących siedlisk o budynki związane z rozwojem agroturystyki. W terenach istnieje i będzie realizowana sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym magistralnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Postulowany standard zabudowy zagrodowej i zagospodarowania terenów dla nowej zabudowy zagrodowej:

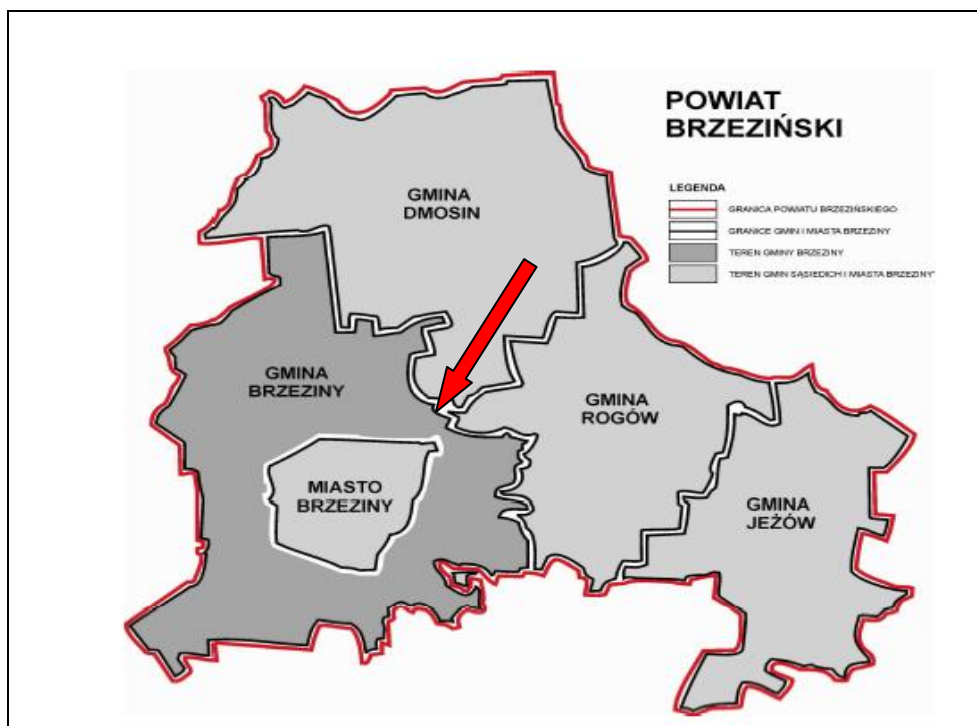
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5,
- wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 10 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50%.

Większa efektywność wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie możliwa dzięki poprawie stosunków wodnych i pomniejszeniu obecnego deficytu wód dla rolnictwa poprzez budowę nowych zbiorników retencyjnych oraz innych zabiegów przeciwdziałających pogłębianiu się istniejącego deficytu wód (ochrona i właściwe utrzymanie istniejącego systemu

5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości Lokalizacja, otoczenie i czynniki środowiskowe

Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Rozworzyn, jest to wieś położona w gminie Brzeziny. Gmina Brzeziny położona jest w powiecie brzezińskim, w niedalekim sąsiedztwie miasta Łódź, w centralnej części województwa łódzkiego. Okala Miasto Brzeziny, gdzie zlokalizowane są ważniejsze instytucje związane z administracją samorządową gminy. Gmina zajmuje obszar ok. 107 km², graniczy od zachodu z gminą Nowosolna położoną w granicach administracyjnych miasta Łódź, od północy gmina graniczy z gminą Stryków, a od północnego wschodu z gminą Dmosin, od wschodu z gminą Rogów, od południa z gminą Koluszki i gminą Andrespol oraz z centralnie położonym miastem Brzeziny.

Mapa nr 3: Lokalizacja gminy Brzeziny



Gmina położona jest w zachodniej części powiatu brzezińskiego, na który składają się gminy: miasto Brzeziny, gmina Brzeziny, gmina Dmosin, gmina Rogów i gmina Jeżów. Gmina ma dogodne położenie komunikacyjne, przecina ją droga krajowa nr 72, łącząca Łódź z Rawą Mazowiecką, Warszawą. Gmina zlokalizowana jest w sąsiedztwie ważnych węzłów komunikacyjnych: istniejącego w Strykowie (skrzyżowanie autostrady A1 i A2) i projektowanego w Natolinie (węzeł „Brzeziny” na autostradzie A1), daje duże możliwości gospodarczego rozwoju gminy. Gmina Brzeziny podzielona jest na 28 sołectw: Adamów, Bielanki, Bronowice, Buczek, Dąbrówka Duża, Dąbrówka Mała, Eufemianów, Gaj, Gałkówek Kolonia, Grzmiąca, Helenów, Jaroszki, Jordanów, Kędziorki, Małczew, Marianów Kołacki, Paprotnia, Poćwiardówka, Polik, Przanówka, Przeclaw, **Rozworzyn**, Syberia, Szymaniszki, Teodorów, Tworzyjanki, Witkowice, Zalesie.

Na strukturę gminy składają się wsie: Adamów, Bielanki, Bogdanka, Bronowice, Buczek, Dąbrówka Duża, Dąbrówka Mała, Eufemianów, Gaj, Gałkówek Kolonia, Grzmiąca, Helenów, Helenówka, Henryków, Ignaców, Jabłonków, Janinów, Jałoszki, Jordanów, Kędziorki, Małczew, Marianów Kołacki, Michałów, Paprotnia, Pieńki Henrykowskie, Poćwiardówka, Polik, Przanówka, Przeclaw, Rochna, Rozworzyn, Sadowa, Stare Koluszki, Strzemboszyce, Syberia, Szymaniszki, Ściborów, Tadzín, Teodorów, Tworzyjanki, Witkowie, Zalesie, Żabieniec. Zgodnie z Aktualizacją Planu zagospodarowania województwa łódzkiego (przyjęty Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010r.) południowa część teren Gminy Brzeziny znajduje się obrębie Aglomeracji Łódzkiej, natomiast północna część w strefie oddziaływania. Wzajemne oddziaływanie ośrodka centralnego – Łodzi – na obszary sąsiednie daje duże możliwości rozwojowe, jak i generuje obszary problemowe.

Gmina Brzeziny nie stanowi obszaru o skomplikowanych utworach osadniczych. Przeznaczenie terenów i zagospodarowanie terenu świadczy o rolniczym charakterze Gminy, zabudowa zlokalizowana

jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych, pozostała część terenów pozostaje w rolniczym użytkowaniu. Intensywniej wykorzystany teren jest w sołectwie Zalesie, gdzie oprócz typowej dla Gminy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej znajdują się obiekty usługowe i produkcyjne. Na zagospodarowanie gminy składają się wsie wraz z przysiółkami, nie ma tu utworów osadniczych o charakterze miejskim. Przeważająca część gminy stanowią użytki zielone, rolnicze oraz tereny lasów.

Główną formą zabudowy na terenie gminy jest zabudowa zagrodowa, na którą składa się budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, gospodarskie i inwentarskie. Dotyczą one gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych. Zagrody zlokalizowane są zazwyczaj w bezpośrednim dostępie ciągów komunikacyjnych, pozostała część nieruchomości, sięgająca w głąb terenu stanowi użytek rolniczy. Jednakże w strukturze przestrzennej gminy znajdują się obiekty zagrodowe usytuowane w głębi pól, bez dostępu do drogi publicznej, tylko skomunikowane poprzez drogi wewnętrzne. Tak lokalizowana zabudowa przeczy pojęciu ładu przestrzennego, przez co dysharmonizuje przestrzeń, a szczególnie źle odbierane na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z Powszechnym spisem rolnym przeprowadzonym w 2010r, na terenie gminy Brzeziny zlokalizowanych było 985 gospodarstw rolnych. Najwięcej gospodarstw rolnych posiada areał od 1 do 5ha (407), gospodarstw dużych o powierzchni powyżej 15ha było w 2010r. tylko 67. Dane statystyczne (Powszechny spis rolny 2010r.) wskazują, że na terenie gminy znajdują się w przeważającej mierze małe gospodarstwa rodzinne, zajmujące się głównie uprawą zbóż oraz hodowlą trzody.

Głównym sposobem użytkowania gruntów jest zasiew pól i uprawa zbóż. Gospodarstwa ogrodnicze stanowią marginalny odsetek ogółu gospodarstw rolnych. Działalność rolnicza na terenie gminy Brzeziny jest w znacznym stopniu nie wyspecjalizowana; rolnicy pałają się zarówno hodowlą trzody i drobiu jak i uprawa polową. Gospodarstwa rolne zajmujące się również hodowlą w przeważającej mierze najczęściej hodują trzody chlewnej (5885 szt. w 2010r.) oraz bydła (1338 szt. w 2010r.). Większość gospodarstw rolnych na terenie Gminy Brzeziny stanowią własność prywatną, zgodnie z Powszechnym spisem rolnym z 2010r. tylko jedno gospodarstwo nie miało statusu gospodarstwa indywidualnego. Obecnie istniejąca zabudowa zagrodowa zostaje wypierana przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a dotychczas uprawiane pola uprawne zostają przekształcane na działki budowlane.

Obiekty administracji samorządowej Gminy zlokalizowane są w Mieście Brzeziny.

Do obiektów administracji samorządowej gminy należą:

- Urząd Gminy i Rada Gminy Brzeziny – ul. Sienkiewicza 16a, Brzeziny;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej – ul. Sienkiewicza 11, Brzeziny;
- Gminna Biblioteka Publiczna w Dąbrówce Dużej;
- Filia biblioteczna w Gałkówku Kolonii.

Usługi z zakresu obsługi administracyjnej mieszkańców gminy Brzeziny wykonywane są również w obiektach administracji Miasta Brzeziny i powiatu brzezińskiego:

- Urząd Stanu Cywilnego – ul. Św. Anny 33/35, Brzeziny;
- Komenda Powiatowa Policji w Brzezinach, ul. Konstytucji 3 Maja 5, Brzeziny;
- Starostwo Powiatowe w Brzezinach ul. Sienkiewicza 16, 95-060 Brzeziny.

Gmina Brzeziny oferuje pełen pakiet usług oświaty podstawowej, jak również przedszkolnej.

Przedszkola zlokalizowane są przy szkołach podstawowych na terenie gminy. W skład gminnego systemu oświaty wchodzi:

- Gimnazjum w Przecławiu;
- Szkoła Podstawowa w Bogdance;
- Szkoła Podstawowa w Dąbrówce Dużej;
- Szkoła Podstawowa w Gałkówku Kolonii;
- Przedszkole w Bogdance;
- Przedszkole w Dąbrówce Dużej;
- Przedszkole w Gałkówku Kolonii.

Usługi z zakresu opieki medycznej realizuje SPZOZ Szpital w Brzezinach oraz Publiczne i Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej oraz Gabinety Lekarskie.

Na terenie gminy Brzeziny powszechnie występują drobne usługi handlu – małe sklepy spożywcze, lokalizowane najczęściej w centralnych punktach wsi. Tereny usług komercyjnych, które znajdują większe grono odbiorców, koncentrują się głównie w ciągu drogi krajowej nr 72 oraz drogi

wojewódzkiej nr 715. Są to w szczególności stacje benzynowe, stacje dystrybucji gazu oraz inne obiekty usługowe, produkcyjne, składy i magazyny. Pozostałe obiekty lokalizowane są losowo na terenie całej gminy. Znajdujące się na terenie gminy Brzeziny podmioty gospodarcze oferują pełen pakiet usług komercyjnych od warsztatów samochodowych, przez usługi krawieckie po wiejskie sklepy spożywcze. Na podstawie analizy stanu istniejącego nie można określić przeważającej gałęzi usług komercyjnych dominującej na terenie gminy. Na terenie gminy Brzeziny funkcjonują nadal zakłady produkujące odzież wierzchnią jako pozostałość produkcji krawieckiej funkcjonującej na terenie zarówno miasta Brzeziny jak i gminy.

Grunty użytkowane są głównie pod uprawy, niewielki odsetek stanowią sady oraz łąki i pastwiska. Użytki rolne stanowią ponad 8000 ha, co stanowi 75% powierzchni gminy. Grunty orne stanowią 67% ogólnej powierzchni gminy. Lasy zajmują powierzchnię 2305,8 ha, co stanowi 21,6% powierzchni terenu całej gminy.

Tabela nr 1. Sposób użytkowania gruntów rolnych w gminie Brzeziny

Sposób użytkowania	Powierzchnia [ha]
Użytki rolne	8016
Grunty orne	7247
Sady	308
Łąki	169
Pastwiska	292
Pozostałe grunty i nieużytki	231

Gospodarstwa rolne na terenie gminy wyspecjalizowane są głównie w uprawie zbóż, marginalnie grunty przeznaczone są pod sady. Równie mały udział procentowy jest łąk pastwisk w stosunku do powierzchni ogólnej użytków rolnych. Co wskazuje że rolnictwo w gminie Brzeziny nie specjalizuje się w chowie trzody. Spośród gmin powiatu brzezińskiego gmina Brzeziny znajduje się na trzecim miejscu, po gminie Jeżów i Dmosin, w zakresie udziału procentowego użytków rolnych do ogólnej powierzchni gminy. Gmina Brzeziny posiada największą lesistość spośród gmin powiatu brzezińskiego: miasto Brzeziny – 4%, gmina Dmosin – 7,5%, gmina Jeżów – 5,6%, gmina Rogów – 7,5%.

Największe znaczenie wśród upraw na terenie gminy Brzeziny ma niewątpliwie żyto, powierzchnia ziemi zajęta przez tą uprawę jest największa w stosunku do ogólnej powierzchni zasiewów. Niemal równie ważne są mieszanki zbożowe jare zajmujące powierzchnię 1188,57 ha. Natomiast marginalne znaczenie mają warzywa, truskawki.

Gmina położona jest w granicach mezoregionu Wzniesienia Łódzkie zbudowanego z luźnych utworów czwartorzędowych i wysokości ponad 250 m n.p.m. Wznosi się on około 100 m nad sąsiednimi równinami (Łaską i Łowicko – Błońską). Na Wzniesieniach Łódzkich swoje źródła ma rzeka Ner i jego dopływy, stanowiąca główny ciek gminy. Formy terenu zostały znacznie przemodelowane w klimacie peryglacjalnym. Na tle krain wyznaczonych przez Dylikową (1973) gmina Brzeziny leży na Wyżynie Łódzkiej będącej częścią Krainy Wielkich Dolin, na przedpolu krawędzi Garbu Łódzkiego. Powierzchnię garbu urozmaica ciąg wzgórz wyznaczających położenie czoła lądolodu stadiału Warty.

Gmina całkowicie położona jest w zasięgu zlodowacenia Warty (zlodowacenie środkowopolskie). Obecna rzeźba obszaru gminy Brzeziny jest efektem działania lądolodu zlodowacenia Warty, zalegającego 180-150 tys. lat temu oraz procesów zachodzących w trakcie i po wytopieniu lodowca. Warunki peryglacjalne w okresie ostatniego zlodowacenia (zlodowacenie północnopolskie – bałtyckie) spowodowały przeobrażenie powierzchni i złagodzenie form morfologicznych. Decydującą rolę odegrały czynniki denudacyjne. Gmina położona jest w strefie krawędziowej Wzniesień Łódzkich przebiegającej na linii Zgierz – Brzeziny - Rawa Mazowiecka cechującej się bardzo dużym urozmaiceniem rzeźby terenu.

W obrębie gminy Brzeziny są liczne młode doliny rzeczne, głęboko wcięte. Znaczne powierzchnie zajmują stoki dolin, miejscami o spadkach do 22%. Naturalną rzeźbę urozmaicają również dodatkowo skarpy, utworzone przez człowieka wzdłuż rzek mające na celu zabezpieczenie przed zalaniem, powodzią. Stroma rzeźba terenu wraz z gęstą siecią rzeczną ograniczają możliwości rolniczego wykorzystania gleb. Stanowią one również ograniczenie dla zabudowy wielkokubaturowej. Stwarzają natomiast doskonałe warunki dla rozwoju rekreacji i turystyki.

O charakterze pokrywy glebowej w znacznym stopniu decydują twory powierzchniowe. Gleby obszaru gminy wykształciły się na podłożu osadów czwartorzędowych, głównie plejstocenijskich. Rozmieszczenie typów gleb wykazuje ścisłą zależność z rzeźbą terenu. Dominującymi na obszarze gminy gleby są gleby brunatne wylugowane i pseudobielicowe (płowe) należące do rzędu brunatnoziemnych - zasobne w składniki pokarmowe, żyzne.

Ze względu na materiał, z którego powstały dzielą się na następujące grupy:

- wytworzone z utworów pyłowych na glinie gleby pseudobielicowe (płowe) – są ubogie w przyswajalny fosfor, średnio zasobne w magnez i potas, właściwie uwilgotnione, okresowo nadmiernie; należą do kompleksu żytniego bardzo dobrego, lokalnie do pszennego dobrego; wg klasyfikacji bonitacyjnej mają II-IV klasę; występują w obrębie wsi: Adamów, Gałkówek Kolonia, Witkowice, Przanówka, Bogdanka;
- wytworzone z utworów pyłowych na piaskach gleby płowe i brunatne wylugowane – należą do kompleksu żytniego dobrego, IV klasy bonitacyjnej; występują w obrębie wsi: Eufeminów, Jordanów, Paprotnia, Jaroszki;
- wykazujące skład mechaniczny piasków słabogliniastych i gliniastych lekkich (lokalnie gliniastych mocnych), często pylastych podścielonych piaskiem luźnym gleby zbielicowane lub brunatne wylugowane – należą do kompleksu żytniego dobrego i V-VI (lokalnie IV) klasy bonitacyjnej; występują głównie na północy i wschodzie gminy.

W dolinach rzek i obniżeniach dolinnych głównie na piaskach luźnych akumulacji wodnolodowcowej wytworzyły się gleby organiczne: mułowo-torfowe, torfowe oraz murszowate. Wg klasyfikacji rolniczej przydatności gleb są to gleby należące do kompleksu użytków zielonych średnich, słabych i bardzo słabych. W części porośnięte są one lasami. Cechą typową dla gleb południowo-wschodniej części gminy jest duża ilość kamieni, co znacznie ogranicza możliwości ich uprawy.

Przydatność rolniczą gleb określają klasy bonitacyjne wyróżniane na podstawie: budowy profilu glebowego (typ i podtyp gleby, rodzaj, gatunek, miąższość poziomu próchnicznego i zawartość próchnicy, skład chemiczny gleby i jej odczyn, oglejenie, właściwości fizyczne); stosunków wilgotnościowych uwarunkowanych położeniem w terenie; wysokością bezwzględną. Czynniki uzupełniającymi bonitację gleb są właściwości otoczenia profilu glebowego i warunki uprawy. Ogólną strukturę jakości użytków na terenie gminy Brzeziny z uwzględnieniem klas bonitacyjnych oraz rodzajów poszczególnych gruntów przedstawia poniższa tabela.

Na terenie gminy Brzeziny występuje duże zróżnicowanie glebowe. Występują gleby gruntów ornych od II do VIz klasy bonitacyjnej oraz gleby użytków zielonych od III do VI klasy bonitacyjnej. Generalnie w części północnej występują słabe bonitacyjnie gleby, zaś w części południowej gleby żyzne przydatne dla rolnictwa.

Największą wartość rolniczą z uwagi na właściwe stosunki wodne, strukturalność oraz zasobność w próchnicę i składniki pokarmowe mają gleby zaliczone do kompleksu pszenego dobrego, do II oraz IIIa klasy bonitacyjnej. Zajmują największe powierzchnie w południowozachodniej części gminy – w obrębie sołectwa Gałkówek Kolonia (klasa II i IIIa) oraz południowy Małczew i zachodnie Zalesie (klasa IIIa).

Drugą grupę pod względem wartości rolniczej stanowią gleby należące do kompleksów żytniego bardzo dobrego i dobrego, które przy właściwej technice i intensywnym nawożeniu mogą dać wysokie plony. Są to gleby głównie IIIb i IVa klasy bonitacyjnej (wyjątkowo IVb). Generalnie największe powierzchnie zajmują w zachodniej i południowej części gminy. Gleby IIIb i IVa klasy bonitacyjnej największe pokrywy zajmują w południowej (zachodnie Zalesie, wschodnie Witkowice, Przanówka), południowo-zachodniej (Gałkówek Kolonia, Adamów, Małczew, północny Jordanów i Eufemianów) oraz zachodniej części gminy (Polik, Paprotnia, Jaroszki). Gleby IVb klasy bonitacyjnej powszechnie zalegają zaś w sołectwie Jordanów, Małczew, Witkowice (południowozachodnia część gminy), sołectwie Jaroszki, Paprotnia i Polik (zachodnia część) oraz w sołectwie Przeclaw, Bielanki i Dąbrówka Duża.

Słabsze wartości rolnicze posiadają gleby zaliczone do kompleksu żytniego słabego i V klasy bonitacyjnej. Są to gleby zbyt lekkie, przepuszczalne, okresowo za suche lub okresowo podmokłe. Należą one do kompleksu żytniego słabego i V klasy bonitacyjnej. Na terenie gminy największe kompleksy tworzą w północnej (Dąbrówka Duża, Grzmiąca Poćwiardówka, Buczek, Dąbrówka Mała) i wschodniej (Przeclaw, Bielanki, Syberia, **Rozworzyn**) części gminy. Najślabszą wartość rolniczą mają gleby zaliczone głównie do VI klasy bonitacyjnej, występujące na terenie gminy w postaci pojedynczych pól najpowszechniej w północnej (Dąbrówka Duża, Grzmiąca) i wschodniej (**Rozworzyn**) części gminy.

W powierzchni glebowej gminy znaczny udział mają również trwałe użytki zielone o różnicowanej wartości rolniczej – głównie średnie i słabe wykorzystywane jako łąki i pastwiska. Wg bonitacji są to głównie gleby III – VI klasy bonitacyjnej. Najżyźniejsze użytki zielone – łąki i pastwiska III klasy bonitacyjnej występują jednostkowo w powierzchni gminy (największe powierzchnie Gałkówek Kolonia i Paprotnia). Największy udział mają żywe użytki zielone IV klasy bonitacyjnej wypełniające dolinę ciek z Adamowa, ciek z Witkowic oraz obniżenia dolinne w Kędziorkach, Przeclawiu i Bronowicach. Znaczny odsetek stanowią również słabe użytki zielone – łąki i pastwiska V klasy bonitacyjnej wykształcone przede wszystkim w postaci łąk w dolinie rzeki Mrogi, Mrożycy, Grzmiącej oraz ciek Szkolnego i ciek spod Brzezin. Użytki zielone najślabsze (VI klasa bonitacyjna) również występują jednostkowo zajmując największe powierzchnie w Dąbrówce Dużej i Poćwiardówce.

Znaczną część słabych gleb wytworzonych z piasków luźnych porastają kompleksy leśne. Około 27 ha użytków stanowią gleby VI klasy bonitacyjnej wskazane do zalesienia. Część gruntów ze względu na złe warunki wodne oraz słabo przepuszczalną skałę macierzystą (m.in. glina) w południowej części gminy została zmeliorowana. W wyniku działalności człowieka znaczna część pokrywy glebowej miasta i częściowo gminy uległa zniszczeniu (np. pod zabudową, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną). W wyniku prowadzenia prac ziemnych doszło do przemieszania poziomów genetycznych gleb, czy nawet usunięcia poziomu próchnicznego. Modyfikacjom mogła ulec: struktura gleby, zawartość próchnicy, odczyn, skład mechaniczny i chemiczny, właściwości fizyczne.

Rozworzyn usytuowany jest w kierunku wschodnim od miasta Brzeziny w odległości ok 5,7 km od centrum. Rozworzyn, to wieś o zabudowie składającej się przeważnie z domów jednorodzinnych i zabudowy siedliskowej oraz rozległych terenów użytkowanych rolniczo, leśnych i niezagospodarowanych.

Mapa nr 4: Lokalizacja sołectwa Rozworzyn na tle gminy Brzeziny



Przedmiotowa nieruchomość składa się z dwóch niezabudowanych, o charakterze rolnym działek o nr 7 i 100. Ponieważ ww. działki nie tworzą funkcjonalne całości, są położone od siebie w znacznej odległości ok 1 km w linii prostej) oraz mogą być przedmiotem oddzielnej sprzedaży, poniżej zostanie dokonany oddzielny ich opis oraz zostanie oszacowana oddzielnie ich wartość.

Mapy nr 5 i 6: Lokalizacja i otoczenie przedmiotowej nieruchomości działki nr 7 i 100



Opis działki gruntu nr 7.

Dojazd do nieruchomości utrudniony dla samochodu osobowego drogą o nawierzchni gruntowej, wyboistej i nierównej. Nieruchomość ta, ma typowy dla terenów podmiejskich dostęp do komunikacji, autobus w odległości ok. 2 km.

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz pojedyncza zabudowa siedliskowa. W kierunku północnym znajdują się tereny leśne.

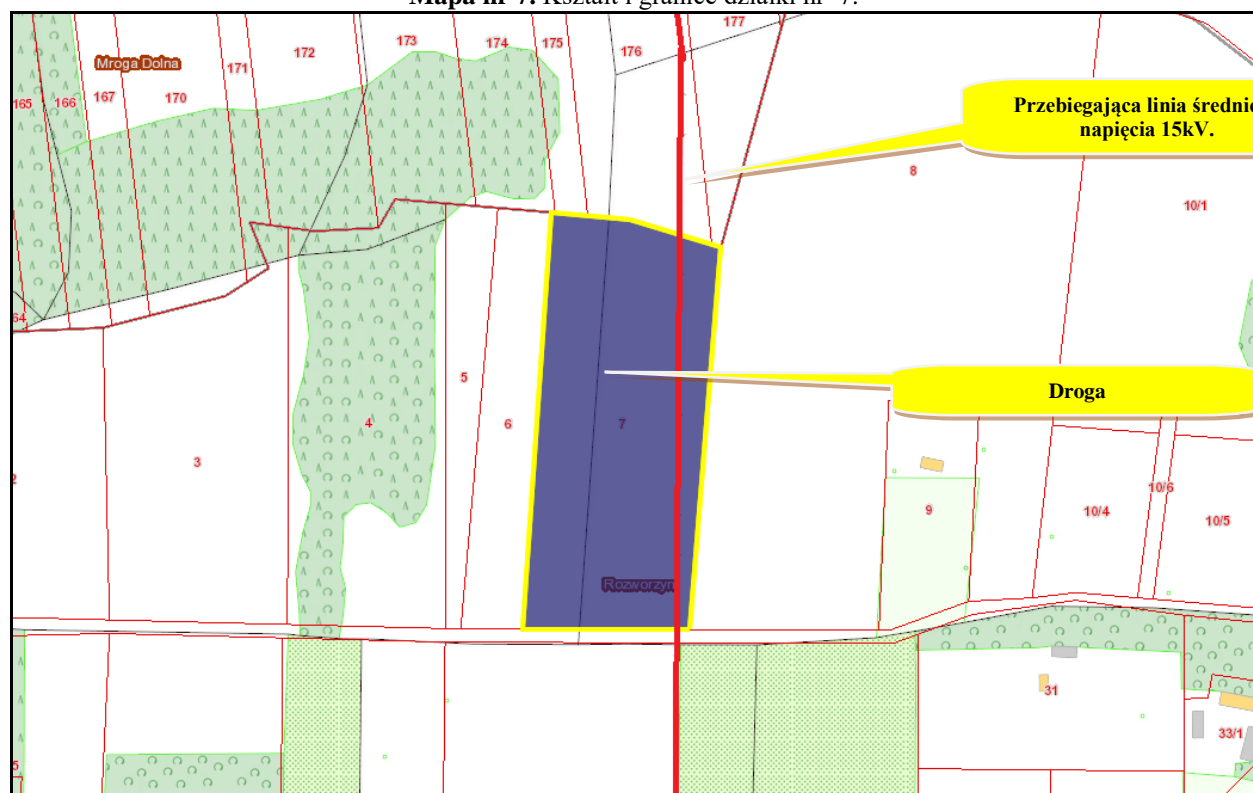
Zdjęcie 1 – 3. Droga dojazdowa i bezpośrednie otoczenie



Przedmiot wyceny stanowi niezabudowana, użytkowana rolniczo działka gruntu o numerze ewidencyjnym nr 7 o powierzchni 1,3700 ha.

Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach od frontu (szerokość) ok 74,68 m x ok 169,43 m x ok 52,68 m x ok 76,33 m x ok 184,22 m.

Mapa nr 7. Kształt i granice działki nr 7.



Kształt działki: zbliżony do prostokąta

Rzeźba terenu: działka posiada zróżnicowany poziom terenu (w kierunku wschodnim teren podnosi się – działka położona na wzniesieniu).

Zadrzewienie: brak
Uprawy: brak
Elementy infrastruktury obcej: nad działką przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15 kV, wiąże się ona ze strefą ochronną z zakazem zabudowy na pobyt stały ludzi jednakże w przypadku nieruchomości o charakterze rolnym nie stanowi ograniczeń w użytkowaniu.

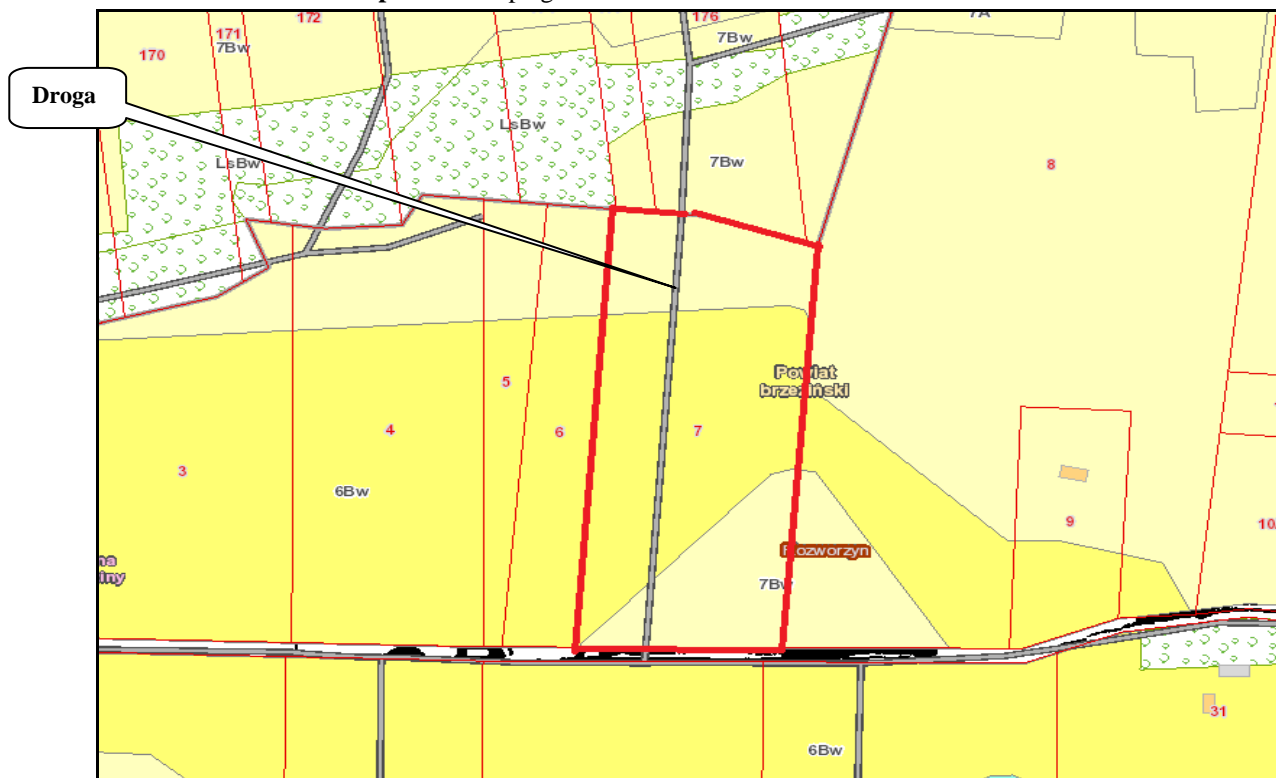
Zgodnie z mapą nr 7 i 8 przez działkę przebiega droga o nawierzchni gruntowej. Jednakże zgodnie ze stanem na datę oględzin nie widać miejsca przebiegu drogi - działka jest całkowicie porośnięta.

Zdjęcie 4 – 5. Przedmiotowa działka nr 7



Działka nieużytkowana rolniczo, porośnięta roślinnością śródpolną, trawami oraz samosiejkami brzozy. Działka zgodnie z zapisami ewidencji gruntów zaliczone są do V i VI grupy klasyfikacji bonitacji. Do tych klas należą gleby kamieniste lub piaszczyste o niskim poziomie próchnicy. Są ubogie w substancje organiczne. Próba uprawy roślin na glebach tej klasy niesie ze sobą duże ryzyko uzyskania bardzo niskich plonów.

Mapa nr 8. Mapa glebowo – rolnicza z oznaczeniem działki nr 7.



Zgodnie z powyższą mapą glebowo – rolniczą, przedmiotowa działka znajduje się w dwóch kompleksach.

7 Bw – kompleks nr 3 – żytni (żytnio – lubinowy) najslabszy.

Typ - gleby brunatne wylugiwane i brunatne kwaśne.

Skład mechaniczny jednorodny piasek luźny.

Brak zawartości materii organicznej.

6 Bw – kompleks nr 2 – żytni (żytnio – ziemniaczany) słaby.

Typ - gleby brunatne wylugiwane i brunatne kwaśne.

Skład mechaniczny jednorodny piasek gliniasty lekki pylasty.

Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek luźny.

Brak zawartości materii organicznej.

Opis działki gruntu nr 100.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości od drogi publicznej drogą gruntową do sąsiedniej działki nr 95. Nieruchomość ta, ma typowy dla terenów podmiejskich dostęp do komunikacji, autobus w odległości ok. 2,5 km.

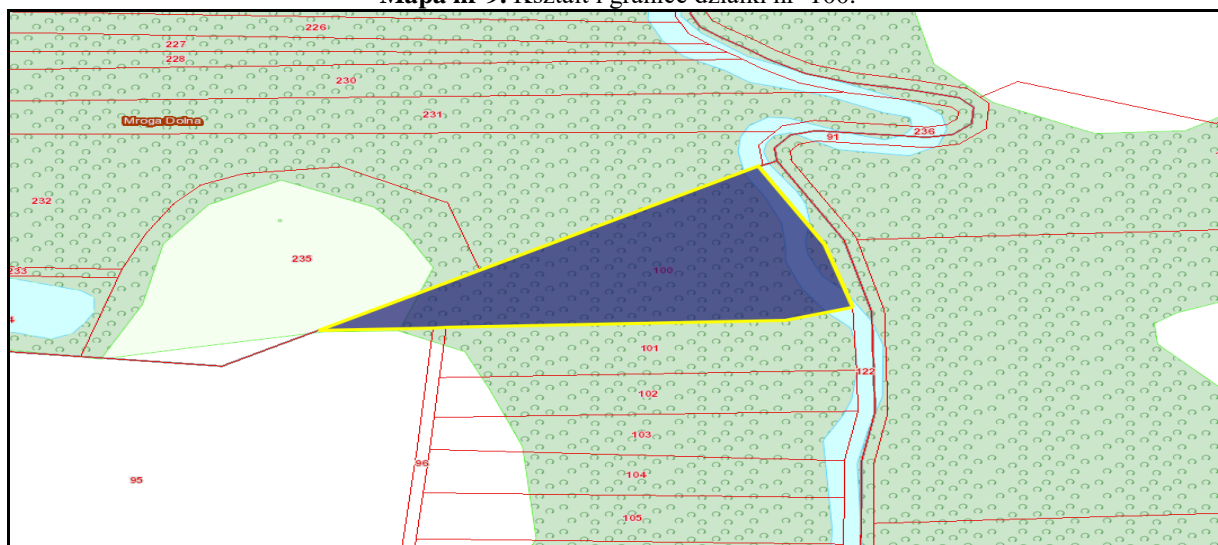
W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo, tereny zadrzewione oraz w dalszym sąsiedztwie pojedyncza zabudowa siedliskowa. W kierunku południowym działka graniczy z rzeką Mroga która stanowi prawy dopływ rzeki Bzura.

Zdjęcie 6–8. Droga dojazdowa i bezpośrednie otoczenie



Przedmiot wyceny stanowi niezabudowana, działka gruntu o numerze ewidencyjnym nr 100 o powierzchni 0,2900 ha. Działka posiada nieregularny kształt zbliżony do trójkąta o wymiarach od frontu ok 122,96 m x ok 53,50 m x ok 52,68 m x ok 124,92 m.

Mapa nr 9. Kształt i granice działki nr 100.

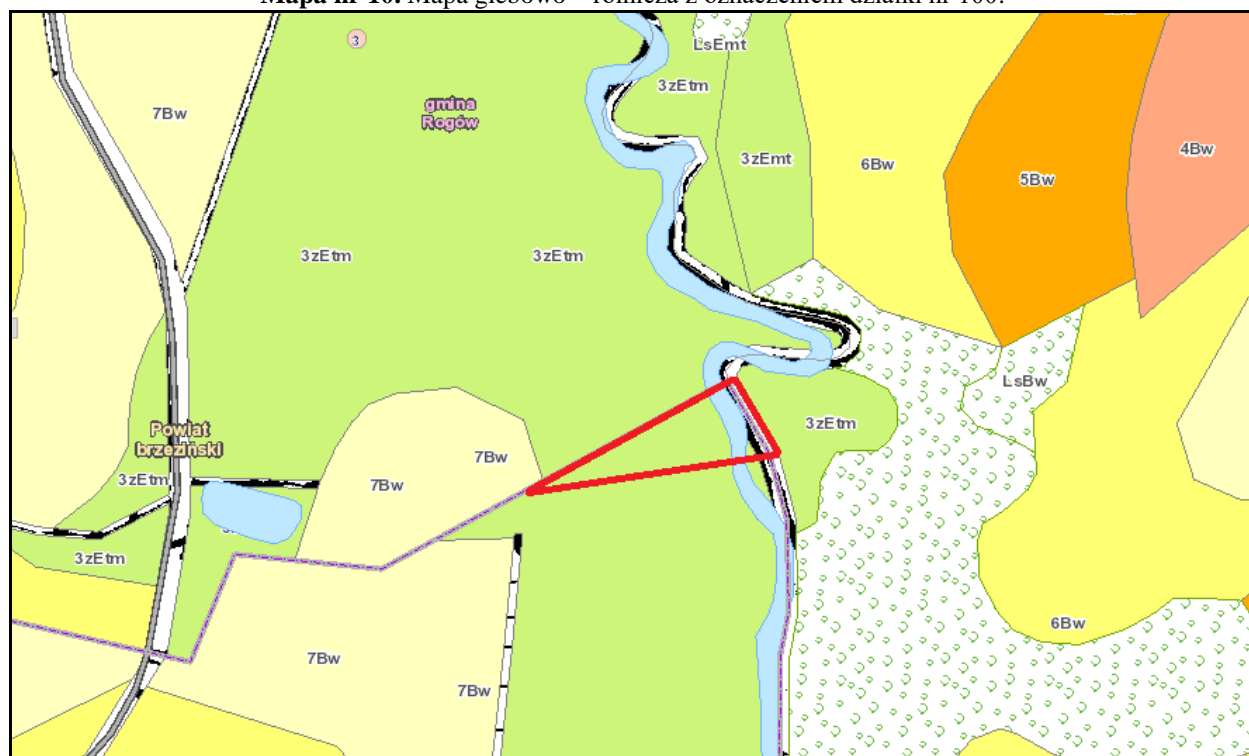


Kształt działki: nieregularny - trójkąta
Rzeźba terenu: teren działki nierówny
Zadrzewienie: znaczne na całym obszarze działki (licznie występuje Olsza)
Uprawy: brak
Elementy infrastruktury obcej: brak
W południowej granicy działki biegnie koryto rzeki Morga.

Zdjęcie 9 – 11. Przedmiotowa działka nr 100



Mapa nr 10. Mapa glebowo – rolnicza z oznaczeniem działki nr 100.



Zgodnie z powyższą mapą glebowo – rolniczą, przedmiotowa działka znajduje się w kompleksie **3zF – użytki zielone słabe i bardzo słabe.**

Typ - mady.

Skład mechaniczny jednorodny piasek luźny.

Skład mechaniczny jednorodny pył zwykły.

Brak zawartości materii organicznej.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii 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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla najkorzystniejszego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym, jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

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 najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy były od siebie niezależne nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- b) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

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 Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wartość rynkowa nieruchomości winna być określona dla najkorzystniejszego sposobu jej wykorzystania, który jest fizycznie wykonalny, a jego realizacja zarówno pod względem prawnym jak i technicznym jest dopuszczalna i ekonomicznie uzasadniona.

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,

6.3 Sposób wyceny nieruchomości niezabudowanej o charakterze rolnym działki nr 7, 100.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny. Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
n – liczba współczynników korygujących.

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

Rynkowe cechy różnicujące grunty rolne oraz przyjmowane przez nie stany są przedstawione Tabeli 2, poniżej.

Tabela nr 2. Opis cech rynkowych do oszacowania typowej działki rolnej

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
a	b	c
Lokalizacja	słaba	na peryferiach osad oddalonych od ośrodków miejskich
	średnia	we wsiach oddalonych od ośrodków miejskich, rozproszona zabudowa w sąsiedztwie
	dobra	blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich
Powierzchnia działki	duża	powyżej 3 ha
	powyżej średniej	2-3 ha
	średnia	1-2 ha
	poniżej średniej	1 ha
	mała	poniżej 0,3 ha
Bonitacja	niska	WBG < 0,2
	słaba	WBG 0,2 < 0,6
	średnia	WBG 0,6 < 1,0
	dobra	WBG 1,0 < 1,3
Kształt, uwarunkowania działki	b. niekorzystny	nieforemny, znacznie zróżnicowany wysokościowo
	niekorzystny	nieforemny, zróżnicowany wysokościowo
	średnio-korzystny	zbliżony do prostokąta, trapez, o niewielkim spadku
	korzystny	prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem

	b. korzystny	prostokąt o stosunkach boków 1 - 1,5 bez zróżnicowań poziomych
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	zła	zachwaszczona, z samosiewami drzew i krzewów, podmokłe, zalewowe
	słaba	o niewielkim zachwaszczeniu, podmokłe
	średnia	uprawiana, średnio nawożona
	dobra	dobrze uprawiana, czysta
	b. dobra	dobrze uprawiana i nawożona, czysta, zmeliorowana
Dojazd, dostępność	brak	całkowity brak dostępu do drogi publicznej
	niedogodny	drogą gruntową wyboistą z dalekimi objazdami od osady
	średni	dostęp z drogi utwardzonej i gruntowej bez objazdów od osady
	dobry	dostęp z drogi utwardzonej, asfaltowej

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE O CHARAKTERZE ROLNYM

<p>Uwarunkowania prawne rynku nieruchomości rolnych</p>	<p>30 kwietnia 2016 roku weszły w życie znowelizowane przepisy ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zgodnie z założeniami mają one ochronić ziemię rolną przed spekulacyjnym wykupem przez krajowe lub zagraniczne osoby fizyczne lub prawne, a także zatrzymać niekorzystny trend w strukturze agrarnej.</p> <p>Najgłośniejszą dyskutowaną jest sprawa znacznego ograniczenia możliwości obrotu ziemią rolną. Zmieniona Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zezwala na sprzedaż nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 hektara wyłącznie rolnikom indywidualnym. W uproszczeniu rolnika indywidualnego można zdefiniować jako osobę użytkującą ziemię rolną (do 300 ha), posiadającą kwalifikacje rolnicze (np. ukończoną szkołę o profilu rolniczym) oraz mieszkającą na obszarze gminy, w której znajduje się przynajmniej jedna z nieruchomości wchodzących w skład jego gospodarstwa rolnego. W efekcie przepisy, które miały chronić polską ziemię przed wykupem przez cudzoziemców, mogą niemal całkowicie zahamować obrót nieruchomościami rolnymi.</p> <p>Zmiana dotknęła także m.in. ustawę o księgach wieczystych i hipotece, w której dodano następujący zapis: „Suma hipoteki na nieruchomości rolnej nie może przewyższać wartości tej nieruchomości, określonej przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami”. Jest to kolejny negatywny aspekt dokonanych zmian. Oba wymienione wyżej aspekty wpływają na wstrzymanie udzielania przez banki kredytów hipotecznych na budowę domu na działce rolnej. Po pierwsze banki mogą udzielić kredytu wyłącznie w wysokości nieprzekraczającej wartości nieruchomości, która jest zabezpieczeniem tego kredytu. W przypadku działek rolnych ich wartość jest zbyt niska w porównaniu z kosztami budowy domu. Na wpis wyższej hipoteki do księgi wieczystej nie wyrazi zgody sąd, co automatycznie przekreśla możliwość wzięcia kredytu na budowę domu w zadowalającej wysokości.</p> <p>Kolejną kwestią jest ograniczenie w obrocie ziemią rolną, które zniechęca banki do udzielania kredytów pod zastaw takich nieruchomości. W momencie gdy klient wypowie umowę kredytu, bank wejdzie w posiadanie działki rolnej, którą będzie mu bardzo ciężko zbyć.</p> <p>Tak więc obecnie praktycznie jedyną możliwością zaciągnięcia kredytu na budowę domu na działce rolnej jest posiadanie innej formy zabezpieczenia, np. drugiej nieruchomości, na której mogłaby zostać ustanowiona hipoteka zabezpieczająca kredyt.</p> <p>Jedynym wyłączeniem, które pozwala na niestosowanie się do aktualnie obowiązujących przepisów jest posiadanie dla działki decyzji o warunkach zabudowy, wydanej przed wejściem w życie ustawy, czyli przed 1 maja br. lub aktualnie obowiązujący dla nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (jednak nawet to nie gwarantuje udzielenia kredytu przez bank).</p>
---	---

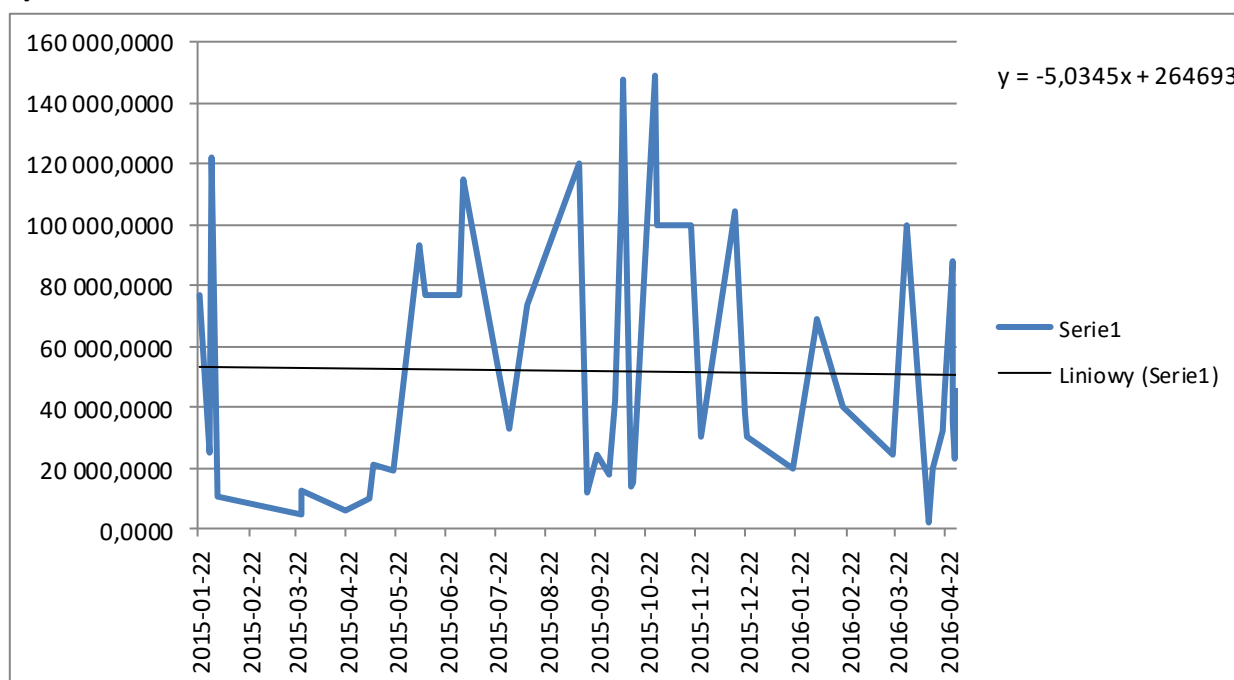
	<p>Skutkiem wprowadzenia nowej ustawy regulującej sprzedaż gruntów rolnych może być wzrost cen tych działek, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są na cele nierolnicze. Ponieważ jest ich za mało efektem może być ograniczenie dostępu do gruntów, wyhamowanie inwestycji i presja na wzrost cen mieszkań.</p> <p>W największych aglomeracjach miejskich, gdzie rozwija się budownictwo deweloperskie, do tej pory grunty rolne w granicach miast (słabej jakości, pozwalające na łatwe odrolnienie) były na celowniku deweloperów, jako tańsze od budowlanych. W miastach do tej pory są potężne arealy gruntów rolnych, które idealnie nadają się pod zabudowę. Odsetek ten wynosi od 30 proc. w Warszawie do prawie 50 proc. w Krakowie. Nowa ustawa o obrocie ziemią całkowicie na 5 lat wstrzymuje możliwość sprzedaży ziemi państwowej, ale też bardzo poważnie ingeruje w obrót prywatny. Generalnie ziemia ma pozostać w rękach rolnika indywidualnego i być wykorzystywana na cele rolnicze. Spod rygorów ustawy wyłączone zostały działki małe – o powierzchni do 0,3 ha, grunty rolne zabudowane o powierzchni do 0,5 ha oraz te, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są określone jako przeznaczone na cele nierolnicze, np. pod budownictwo mieszkaniowe. Problem w tym, że planów miejscowych w polskich gminach ciągle jest zbyt mało. Przeciętnie obejmują one około 1/3 powierzchni miast, ale często dużo mniej. Jednym z efektów nowych regulacji może być więc ograniczenie dostępu do terenów inwestycyjnych i wzrost ich cen. Jedyny sposób na sprzedaż działki rolnej w mieście nie rolnikowi, będzie wymagał wcześniejszego jej odrolnienia ze strony sprzedającego. Do tej pory było tak, że grunt mógł na własną rękę odrolnić już nabywca ziemi. Teraz musi to się stać zanim dojdzie do sprzedaży, inaczej będzie ona nieważna z mocy prawa. Taki stan rzeczy znacznie wydłuży czas ewentualnej realizacji transakcji, a dodatkowo prawdopodobnie przełoży się na wyższe ceny, bowiem za odrolnienie gruntów trzeba płacić. Wysokość jednorazowej opłaty lub opłat rocznych za wyłączenie gruntu z produkcji rolnej zależy jego klasy. Ta kwota może być skorygowana o wartość gruntu ustaloną według cen rynkowych obowiązujących w danej miejscowości.</p> <p>Zbywca, który za własne pieniądze odrolni ziemię, z pewnością doliczy ten koszt do jej ceny. Podrożeją też te grunty, które przed wejściem w życie ustawy miały już decyzję o warunkach zabudowy.</p> <p>Restrykcyjne przepisy, które weszły w życie od 1 maja 2016 roku radykalnie zmieniły sytuację na rynku gruntów rolnych. Ziemia, która od ponad 10 lat nieprzerwanie drożała, prawdopodobnie teraz będzie tanieć.</p> <p>Oczekiwanie spadku cen ziemi rolnej w naszym kraju podziela większość obserwatorów rynku. Takie skutki nowych regulacji były zresztą widoczne jeszcze przed wejściem w życie nowych przepisów. Wielu posiadaczy gruntów decydowało się szybko sprzedać swoją ziemię, często zmniejszając oczekiwania cenowe, byleby zdążyć przed wejściem w życie ustawy. Nie wszystkim się to oczywiście udało, choćby ze względów proceduralnych. Od momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej ziemia w naszym kraju drożała. Szacuje się, że ceny poszły do góry nawet o 500 procent. W 2004 roku za hektar w obrocie prywatnym trzeba było płacić 6 - 7 tys. zł. Dziś jest to około 35 tysięcy. Niebotyczne ceny uzyskiwała przede wszystkim ziemia rolna w granicach miast lub w bezpośrednim sąsiedztwie, pozostająca na celowniku deweloperów. Największe wzrosty notowała ziemia o najmniejszej przydatności rolniczej, ale od czasu wejścia do Unii, kilkusetprocentowy wzrost zanotowały także i najlepsze grunty. W rzeczywistości skala wzrostu cen jest większa, bowiem ziemia w Polsce drożeje praktycznie od początku gospodarki wolnorynkowej. W początkach lat 90. ziemię państwową można było kupować nieomal za bezcen – po kilkaset złotych od hektara.</p>
Trend zmian cen na rynku	Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych, które zostały

zanotowane w okresie ostatnich dwóch lat od daty wyceny na terenie gminy Brzeziny.

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że od maja 2016 roku do stycznia 2017 roku (po zmianie przepisów o których wyżej wspomniano) zanotowano nieznaczną ilość (kilka) transakcji kupna –sprzedaży gruntów o charakterze rolnym, stąd brak jest możliwości zbadania ruchu zmian cen, z kolei od stycznia 2015 roku do kwietnia 2016 roku w badanym okresie **trend zmian cen oscylował pomiędzy -1% - +1%**. Nieznaczne spadki w danych miesiącach rekompensowały wzrosty w kolejnych. Odrzucenie jednej skrajnej transakcji może wręcz zmienić kierunek trendu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjmujemy, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wtórnym wynosiło 0%. Dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że przed zmianą ww. przepisów średnio kwartalnie w gminie Brzeziny odnotowano po kilkanaście transakcji.

Wykres 1. Trend zmian cen



Wybrany obszar geograficzny	Analizę przeprowadzono dla terenów gminy Brzeziny.	
Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych dla nieruchomości typowych [zł/ha] po uwzględnieniu trendu zmiany cen:	Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi	36 934,51
	Cena maksymalna wynosi	73 754,08
	Cena minimalna wynosi	19 950,12
	Różnica między Cmax a Cmin wynosi	53 803,96
	Górna wartość współczynnika korygującego wynosi	1,9969
	Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi	0,5401
Inne	Duży rozrzut cen wynika ze specyfiki tego segmentu rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości przeznaczonych do produkcji rolnej kieruje się nieco innymi prawami niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości. Na cenę zdecydowany wpływ ma bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika. Jakość gleb jest bardzo zróżnicowana, mocno zróżnicowana musi być więc	

	ich wartość. Dla celów wyceny cecha ta jest ujęta pod postacią poprawki „Bonitacja”.
Zachowania inwestorów	<p>Warto zaznaczyć, że lokalizacja jest parametrem, który coraz silniej oddziałuje na cenę gruntów. Pojęcie to charakteryzuje konkretne miejsca pod względem klimatu okolicy. Znaczenie mają tu: bezpośrednie i dalsze sąsiedztwo, dostępność lasów, bliskość akwenów wodnych i otwartych terenów zielonych, bliskość terenów przemysłowych i działalności związanej z emisją zanieczyszczeń lub hałasu. Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na wartość ziemi rolnej, a z całą pewnością wpływają na cenę docelowych działek budowlanych, czy inwestycyjnych. Planowanie przestrzenne w gminach uwzględnia również uzgodnione wcześniej zamierzenia inwestorów o ponad lokalnym charakterze. Największe znaczenie mają inwestycje drogowe: budowa obwodnic, wiaduktów, autostrad i dróg ekspresowych. Z punktu widzenia gospodarki kraju inwestycje drogowe stymulują jej rozwój, w tym samym sensie mogą być prawdziwym dobrodziejstwem dla gmin położonych na peryferiach aglomeracji miejskich. Warto jednak pamiętać, że realizowane w przyszłości inwestycje obiektywnie i znacząco wpłyną na wzrost lub spadek wartości konkretnych gruntów z terenów objętych planami. Znajomość rynku lokalnego zapewnia bezpieczeństwo inwestycji w ziemię i w tym sensie jest wartością, którą trudno przecenić. Z badań preferencji inwestorów wynika, że dla większości z nich podstawowym kryterium podejmowania decyzji o zakupie jest bonitacja, czyli zdolność ziemi do jak największej efektywności plonów, a co za tym idzie do maksymalizacji zysków rolnika, a także kultura rolna, stosunki gruntowo-wodne ziemi i kształt z uwarunkowaniami działki.</p> <p>Łączny wpływ tych cech różnicujących jest często na poziomie ok. 55% przedziału zmienności cen nieruchomości porównawczych. Dla tej grupy inwestorów istotne są również takie cechy jak lokalizacja – 15%, powierzchnia gruntu – 10%, kształt, uwarunkowania działki-10% oraz dojazd i dostępność – 10%. Oczywiście czynniki wpływające na podjęcie decyzji o zakupie są różne dla różnych grup inwestorów.</p>

Tabela 3: Transakcje rolnymi gruntami niezabudowanymi o charakterze rolnym

Lp.	Data transakcji	Obręb	Pow w [ha]	Cena 1 [ha/zł]
1.	2016-04-14	24 - Rozworzyn	4,0100	19 950,12
2.	2016-01-20	10 - Grzmiąca	0,2800	20 000,00
3.	2016-04-28	11 - Helenów	1,3075	22 944,55
4.	2016-07-06	24 - Rozworzyn	2,1030	23 775,56
5.	2016-03-21	20 - Poćwiardówka	0,9552	24 078,73
6.	2015-09-22	17 - Małczew	0,6132	24 461,84
7.	2015-01-28	5 - Buczek	1,6100	24 844,72
8.	2016-08-04	5 - Buczek	1,1200	26 785,71
9.	2016-04-29	6 - Dąbrówka Duża	0,3002	29 980,01
10.	2015-11-25	29 - Witkowice	5,0488	30 000,00
11.	2015-12-23	9 - Gałkówka Kolonia	4,9819	30 108,99
12.	2016-04-20	6 - Dąbrówka Duża	3,1100	32 154,34
13.	2015-07-31	22 - Przanówka	1,0400	32 692,31
14.	2016-04-26	28 - Tworzyjanki	0,8400	35 714,29
15.	2015-12-22	16 - Kędziorki	3,9700	38 000,00
16.	2016-02-19	10 - Grzmiąca	1,2800	40 000,00
17.	2015-10-03	2 - Bielanki	1,8448	42 281,01
18.	2016-04-29	29 - Witkowice	2,2000	45 454,55
19.	2016-04-22	17 - Małczew	1,3200	45 454,55
20.	2015-07-07	21 - Polik	1,2400	53 629,03
21.	2016-02-02	5 - Buczek	1,4019	64 198,59
22.	2016-02-04	4 - Bronowice	0,1300	69 230,77
23.	2015-08-10	1 - Adamów	0,9491	73 754,08

C_{min} -

C_{max} -

Opis nieruchomości o cenie minimalnej

Nieruchomość położona w obrębie Rozworzyn, na peryferiach wsi. Nieruchomość nie posiada prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Działka o nieregularnym kształcie – trójkąta o powierzchni 4,0100 ha. Grunt nieużytkowany rolniczo, porośnięty drzewami, głównie olszą.

Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy symbolem W.Rz., w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Mrogi, w Zespole Krajobrazowo Przyrodniczym: Górna Mrożyca, Rochna, Dolina Mrogi, na terenie bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych). Nieruchomość Zgodnie z mapą glebowo – rolniczą, znajduje się w dwóch kompleksach: 7 Bw – kompleks nr 3 – żytni (żytnio – łubinowy) najłagodniejszy oraz 6 Bw – kompleks nr 2 – żytni (żytnio – ziemniaczany) słaby.

Działka o niskiej bonitacji WBG<0,2

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej

Nieruchomość położona w obrębie Adamów. W bliskim sąsiedztwie głównej ulicy wsi. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną tłuczniem. Działka o regularnym kształcie – prostokąta o powierzchni 0,9491 ha. Grunt użytkowany rolniczo. Nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy symbolem W.R.

Zgodnie z mapą glebowo – rolniczą, działka znajduje się w kompleksie: 4A – żytni (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry. Działka o dobrej bonitacji WBG 1<1,3.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych, które zostały zanotowane w okresie ostatnich dwóch lat od daty wyceny na terenie gminy Brzeziny.

Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że od maja 2016 roku do stycznia 2017 roku (po zmianie przepisów o których wyżej wspomniano) zanotowano nieznaczną ilość (kilka) transakcji kupna –sprzedaży gruntów o charakterze rolnym, stąd brak jest możliwości zbadania ruchu zmian cen, z kolei od stycznia 2015 roku do kwietnia 2016 roku w badanym okresie **trend zmian cen oscylował pomiędzy -1% - +1%**. Nieznaczne spadki w danych miesiącach rekompensowały wzrosty w kolejnych. Odrzucenie jednej skrajnej transakcji może wręcz zmienić kierunek trendu. Biorąc pod uwagę powyższe przyjmujemy, że średniomiesięczne tempo wzrostu cen na analizowanym rynku wtórnym wynosiło 0%. Dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że przed zmianą przepisów w gminie Brzeziny, średnio, kwartalnie odnotowywano po kilkanaście transakcji. Obecnie –jak napisano powyżej- ruch te ustal.

8.2 Oszacowanie wartości niezabudowanej działki rolnej nr 7 i 100,

Opis użytków oraz dane dotyczące działki nr 7 i 100, przedstawione w Tabeli 4, poniżej.

Tabela 4: Dane działki nr 7 i 10 – wskaźnik bonitacji.

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł	Ł	Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI	V				
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s
1.	7	1,3700						0,7800	0,5900								0,3225	0,2354

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R								Ł	Ł	Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI	V				
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s
1.	100	0,2900								0,2700				0,0200			0,1890	0,6517

Na podstawie danych zawartych w tabeli 3 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Dane do oszacowania działki o charakterze rolnym nr 7 i 100 metodą korygowania ceny średniej.

Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi [zł/ha]	36 934,51
Cena maksymalna wynosi [zł/ha]	73 754,08
Cena minimalna wynosi [zł/ha]	19 950,12
Różnica między Cmax a Cmin wynosi [zł/ha]	53 803,96
Górna wartość współczynnika korygującego wynosi	1,9969
Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi	0,5401

Określenie zakresu współczynników korygujących

Tabela 5: Cechy rynkowe i ich wagi

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	Cmin/Cśr	Cmax/Cśr	U_{I-MIN}	U_{I-MAX}
1	2	3	4	5	6	7
1	Lokalizacja	15	0,5401	1,9969	0,0810	0,2995
2	Powierzchnia gruntu	10	0,5401	1,9969	0,0540	0,1997
3	Bonitacja	35	0,5401	1,9969	0,1891	0,6989
4	Kształt, uwarunkowania działki	10	0,5401	1,9969	0,0540	0,1997
5	Kultura rolna, stos.gr-wod.	20	0,5401	1,9969	0,1080	0,3994
6	Dojazd, dostępność	10	0,5401	1,9969	0,0540	0,1997
Suma		100			0,5401	1,9969

Tabela 6: Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy dla działek rolnych.

Lokalizacja

Stopień wartości cechy	słaba	średnia	dobra
Przypisany udział % w wadze	0	7,5	15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0810	0,1903	0,2995

Powierzchnia działki

Stopień wartości cechy	duża	pow. śred.	średnia	pon. śred.	mała
Przypisany udział % w wadze	0	2,5	5	7,5	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0540	0,0904	0,1269	0,1633	0,1997

Bonitacja

Stopień wartości cechy	niska	słaba	średnia	dobra
Przypisany udział % w wadze	0	11,66	23,34	35
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1891	0,3589	0,5291	0,6989

Kształt, uwarunkowania działki

Stopień wartości cechy	b. niekorzystny	niekorzystny	średnio-korzystny	korzystny	b. korzystny
Przypisany udział % w wadze	0	2,5	5	7,5	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0540	0,0904	0,1269	0,1633	0,1997

Kultura rolna, stos.gr-w.

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia	dobra	b.dobry
Przypisany udział % w wadze	0	5	10	15	20
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1080	0,1809	0,2537	0,3265	0,3994

Dojazd, dostępność

Stopień wartości cechy	brak	niedogodny	średni		dobry
Przypisany udział % w wadze	0	3,33	6,66		10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0540	0,1025	0,1510		0,1997

W tabeli 7 poniżej przeprowadzono oszacowanie wartości działki rolnej nr 7

Tabela 7: Oszacowanie wartości działki rolnej nr 7.,.,

Działka nr 7

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	15	0,0810	0,2995	słaba	0,00	0,0810
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0540	0,1997	pon. śred.	7,50	0,1633
3	Bonitacja	35	0,1891	0,6989	słaba	11,66	0,3589
4	Kształt, uwarunkowania działki	10	0,0540	0,1997	korzystny	7,50	0,1633
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	20	0,1080	0,3994	słaba	5,00	0,1809
6	Dojazd, dostępność	10	0,0540	0,1997	średni	6,66	0,1510
Suma		100	0,5401	1,9969			1,0984

Obliczenie wartości działki

Cena średnia 1 [zł/ha]	36 934,51
Skorygowana cena średnia [zł/ha]	40 567,80
Pow. działki ha	1,3700
Wartość działki zł	55 577,89

Jak już wcześniej wspomniano 30 kwietnia 2016 roku weszły w życie znowelizowane przepisy ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zgodnie z założeniami mają one ochronić ziemię rolną przed spekulacyjnym wykupem przez krajowe lub zagraniczne osoby fizyczne lub prawne, a także zatrzymać niekorzystny trend w strukturze agrarnej. Zapisy ustawy mocno ograniczają krąg nabywców ziemi rolnej. Rodzi to określone konsekwencje w postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami a to z kolei powodować może spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Zmieniona Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego zezwala na sprzedaż nieruchomości rolnych o powierzchni większej niż 0,3 hektara wyłącznie rolnikom indywidualnym. Nie jest możliwe oszacowanie ubytku tej wartości ponieważ od 30 kwietnia obrót nieruchomościami praktycznie nie istnieje, nie można więc zaobserwować poziomu uzyskiwanych cen. Znamiennie jest wstrzymanie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki.

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

W związku z powyższym, wyceniający uwzględnił współczynnik korekcyjny, który uwzględni ww. ograniczenia. Dlatego też mając na uwadze powyższe wyceniający przyjął współczynnik „W_K” na poziomie 0,9. Jednocześnie, brak transakcji nieruchomościami porównywalnymi, po wejściu w życie ustawy, wymusza na wyceniającym stosowanie współczynnika korekcyjnego, który w tym przypadku najlepiej oddaje wady przedmiotu wyceny i jest w pełni uzasadniony. Współczynnik korekcyjny „W_K” został przyjęty na poziomie 0,9.

W związku z tym wartość nieruchomości określona w podejściu porównawczym wyniesie:

$$W_{RN-DZ NR 7} = 55\ 577,89\ \text{zł} \times 0,9 = 50\ 020,10\ \text{zł}$$

W tabeli 8 poniżej przeprowadzono oszacowanie wartości działki rolnej nr 100

Tabela 8: Oszacowanie wartości działki rolnej nr 100.

Działka nr 100

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lokalizacja	15	0,0810	0,2995	średnia	7,5	0,1903
2	Powierzchnia gruntu	10	0,0540	0,1997	mała	10	0,1997
3	Bonitacja	35	0,1891	0,6989	średnia	23,34	0,5291
4	Kształt, uwarunkowania działki	10	0,0540	0,1997	b. niekorzystny	0	0,0540
5	Kultura rolna, stos.gr-w.	20	0,1080	0,3994	zła	0	0,1080
6	Dojazd, dostępność	10	0,0540	0,1997	brak	0	0,0540
Suma		100	0,5401	1,9969			1,1351

Obliczenie wartości działki

Cena średnia 1 [zł/ha]	36 934,51
Skorygowana cena średnia [zł/ha]	41 923,66
Pow. działki ha	0,2900
Wartość działki zł	12 157,86

Tabela 9: Zestawienie wyników z oszacowania wartości rynkowej niezabudowanych działek rolnych nr 7 i 100.

Zestawienie wyników		
Numer ewidencyjny działki	7	100
Powierzchnia działki [ha]	1,3700	0,2900
Wartość działki [zł]	50 020,10	12 157,86
Razem wartość działek [zł]	62 177,96	

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej o charakterze rolnym, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 7 i 100 w obrębie Rozworzyn, gmina Brzeziny, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

62 000 zł

słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Jak już wcześniej wspomniano w dniu 30 kwietnia 2016r weszła w życie ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zapisy ustawy mocno ograniczają krąg nabywców ziemi rolnej. Rodzi to określone konsekwencje w postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami a to z kolei powodować może spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Nie jest możliwe oszacowanie ubytku tej wartości ponieważ od 30 kwietnia obrót nieruchomościami praktycznie nie istnieje, nie można więc zaobserwować poziomu uzyskiwanych cen. Znamienne jest wstrzymanie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki. Instytucje te bojąc się praktycznego braku możliwości zbycia nieruchomości rolnej w postępowaniu egzekucyjnym wstrzymały udzielanie kredytów. Obecnie prowadzone są prace zmierzające do nowelizacji ustawy zmierzające do udrożnienia procesu kredytowania.

2. Ze względu na ograniczenia w zbyciu zmniejszy się zainteresowanie nieruchomościami rolnymi, spełniającymi definicję ustawy. Przesną one pełnić funkcję lokaty kapitału, a staną się głównie zasobem użytkowym. Z kolei z powodu zawężenia kręgu potencjalnych nabywców jest bardzo prawdopodobne, że nastąpi spadek cen nieruchomości rolnych oraz znacznie wydłuży się czas ich sprzedaży. **Powyższe skłania do określenia przedmiotu wyceny jako nieruchomości trudno zbywalnej.**
3. Należy zaznaczyć, że na analizowanym rynku (gmina Brzeziny) sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym, od dnia wejścia w życie znowelizowanych przepisów odnotowano zaledwie kilka transakcji.
4. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej łączna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN} = 62\ 000\ \text{zł}}$$

słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

5. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 7 o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN-DZ NR 7} = 50\ 000\ \text{zł}}$$

słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych

6. Określona podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 100 o charakterze rolnym dla celu sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, wynosi:

$$\underline{W_{RN-DZ NR 100} = 12\ 000\ \text{zł}}$$

słownie: dwanaście tysięcy złotych

7. Analizując inwestycje w grunty rolne można stwierdzić, że duży zwrot dawały inwestycje w grunty o dobrej klasie bonitacyjnej lub o szczególnych uwarunkowaniach planistycznych z dostępem do infrastruktury.
8. W świetle analizowanych transakcji, z rynku nieruchomości odpowiadającym wycenianym prawom, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
9. Przy ustalaniu wartości wycenianych praw do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji podobnych i o podobnych parametrach z gminy Brzeziny, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa oraz obowiązującymi Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – do dobrowolnego stosowania.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 05 stycznia 2017 roku.
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrąglenia.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 07 listopada 2016 roku, wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.

5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii 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 polis nr SRM 0002617 i SRM 0002618.
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 nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 29 (słownie: dwadzieścia dziewięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1.

Opinia o wartości nieruchomości w kontekście art. 948 § 2 k.p.c.

Przepisem, który musi zostać uwzględniony przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowania egzekucyjnego jest art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego. Zgodnie z tymże artykułem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa niezabudowana działka gruntu jest nieogrodzona oraz nie ma żadnych przyłączy, przepis ten nie ma swojego zastosowania. Ponadto, biegły nie uwzględnił pożytków wynikających z produkcji rolniczej, gdyż dłużnik jest poinformowany o toczącej się egzekucji z jego nieruchomości i jest w stanie zapobiec ewentualnym stratom z tytułu plonów przed następnym żniwami czy z tytułu nasadzeń.

Zestawienie wyników		
Numer ewidencyjny działki	7	100
Powierzchnia działki [ha]	1,3700	0,2900
Wartość działki [zł]	50 020,10	12 157,86
Udział procentowy	80,45%	19,55%
Razem wartość działek [zł]	62 177,96 (100%)	