

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W BRZEZINACH, PRZY ULICY
MAŁCZEWSKIEJ 55, W OBRĘBIE 6 DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE
EWIDENCYJNYM 1633 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5651 HA,
KSIĘGA WIECZYSTA LD1B/00016830/5**



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wiczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5726,
Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi.

Syg. akt. KM 1131/19

Data opracowania: 15 października 2019 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W BRZEZINACH, PRZY ULICY MAŁCZEWSKIEJ 55, W OBRĘBIE 6 DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 1633 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,5651 HA, KSIĘGA WIECZYSTA LD1B/00016830/5

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkami mieszkalno-usługowymi położonej w gminie Brzeziny przy ulicy Małczewskiej 55, składającej się z działki gruntu o nr ew. **1633** o łącznej powierzchni 0,5651 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzeziny IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste o numerze KW LD1B/00016830/5.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Iwonie Radłowskiej, która nabyła to prawo na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, akt notarialny nr rep 3922/2007, z dnia 23 sierpnia 2007 roku oraz umowa przeniesienia własności oraz ustanowienie hipotek, akt notarialny nr rep 4681/2007, z dnia 20 września 2007 roku.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzeziny – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

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

4. *Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Brzeziny ul. Małczewskiej 55, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 1633 o łącznej powierzchni 0,5651 ha, księga wieczysta LD1B/00016830/5, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona na dzień 14 października 2019 roku podejściem porównawczym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

402 000 zł

słownie: czterysta dwa tysiące złotych

1. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>15 października 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>14 października 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>01 października 2019 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>23 sierpnia i 01 października 2019 roku.</i>

2. *Autor operatu: rzeczoznawca majątkowy Milena Wieczorek posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 23 września 2013 roku, numer 1676, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.*

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Stan prawny drogi dojazdowej	10
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	10
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
7.1 Wybór metodologii wyceny	16
7.2 Sposób wyceny	17
7.2.1 Sposób wyceny	18
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	19
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
8.1 Określenie trendu czasowego	22
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	26
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27

Załączniki:

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.;
2. Dokumentacja fotograficzna;
3. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 23 sierpnia 2019 roku;
4. Kopia wypisu z kartoteki budynków z dnia 23 sierpnia 2019 roku;
5. Kopia mapy zasadniczej z dnia 23 sierpnia 2019;
6. Kopia zaświadczenia w sprawie wysokości powierzchni od jakiej płacony jest podatek od nieruchomości;
7. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym.
- b. Położenie nieruchomości: Brzeziny, Małczewska 55, działka gruntu nr ew. 1633
- c. Łączna powierzchnia gruntu: 0,5651 ha.
- d. Numer Księgi Wieczystej: LD1B/00016830/5.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: brak.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 17 lipca 2019 roku Pana Andrzeja Józwiaka - Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach – Kancelaria Komornicza przy ulicy Lasockich 33, 95-060 Brzeziny. KM 1131/19.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 121, z późn.zm.) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017 poz. 1007 z dnia 2017.05.24) -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 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.) - KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2017.459 z dnia 2017.03.02) - KPC;
6. 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;
7. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 roku o sygnaturze II CSK 369/11 (źródło LEX).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 23 sierpnia i 01 października 2019 roku;
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 23 sierpnia 2019 roku;
3. Wypis z kartoteki budynków z dnia 23 sierpnia 2019 roku;
4. Mapa zasadnicza z dnia 23 sierpnia 2019 roku;
5. Badanie z KW o numerze LD1B/00016830/5 z dnia 01 października 2019 roku;
6. Uchwała nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;

8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
9. Własna baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości;
10. Informacja o podatku od nieruchomości.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>15 października 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>14 października 2019 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>01 października 2019 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>23 sierpnia i 01 października 2019 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr LD1B/00016830/5

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 1633.

Położenie: województwo łódzkie, powiat brzeziński, miasto Brzeziny, ulica Małczewskiej.

Sposób korzystania: działka gruntu z zabudowaniami

Obszar całej nieruchomości: 0,5651 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel –

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje Iwonie Radłowskiej, która nabyła to prawo na podstawie warunkowej umowy sprzedaży, akt notarialny nr rep 3922/2007, z dnia 23 sierpnia 2007 roku oraz umowy przeniesienia własności oraz ustanowienie hipotek, akt notarialny nr rep 4681/2007, z dnia 20 września 2007 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH W SPRAWIE KM 1349/15 Z WNIOSKU PIOTRA ELZNER

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1349/15, KOLEJNEGO WIERZYCIELA - FERLAS IMPORT-EXPORT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI W SPRAWIE KM 389/15 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1349/15, KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ZAKŁADU USŁUG KOMUNALNYCH SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W BRZEZINACH W SPRAWIE KM 1261/14 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1349/15, KOLEJNEGO WIERZYCIELA - Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, w sprawie KM 873/16 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Brzezinach

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1349/15, KOLEJNEGO WIERZYCIELA - VERMONT SP. Z O.O. z siedzibą w Łodzi, w sprawie KM 1853/15 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Brzezinach

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE KM 1349/15, KOLEJNEGO WIERZYCIELA - ULTIMO NIESTANDARYZOWANEGO SEKURTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZAMKNIĘTEGO z siedzibą we Wrocławiu w sprawie KM 1131/19 prowadzonej przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Brzezinach ANDRZEJA JÓŹWIAKA

FERLAS IMPORT-EXPORT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, ŁÓDŹ

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH SP Z O.O. Z SIEDZIBĄ W BRZEZINACH, BRZEZINY

POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 016298263

VERMONT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, ŁÓDŹ, 100416810

ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, WROCŁAW, 140701530

PIOTR ELZNER

Dział IV: Hipoteki

9	
HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA	
630000,00 (SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ	
1	KAPITAŁ
2040-07-01	
/ 00012804 /	
HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI KAPITAŁOWEJ, PŁATNA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU TEGOŻ BANKU Z DNIA 26.07.2007 R. NA PODSTAWIE USTANOWIENIA HIPOTEK W § 5 UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI REP.A NR 4681/2007, ZAWARTEJ DNIA 20.09.2007 R. PRZED NOT. GRZEGORZEM SZFRUGĄ W ŁODZI (K. 141-142). JAKO OBCIĄŻENIE ŁĄCZNE Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KW 12804.	
ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ IINWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 140701530	

9	
HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA	
151200,00 (STO PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ	
1	ODSETKI
/ 00012804 /	
HIPOTEKA NA ZABEZPIECZENIE SPŁATY ODSETEK, PŁATNA NA WARUNKACH OPISANYCH W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 26.07.2007 R. NA PODSTAWIE USTANOWIENIA HIPOTEK W § 5 UMOWY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI REP.A NR 4681/2007, ZAWARTEJ DNIA 20.09.2007 R. PRZED NOT. GRZEGORZEM SZFRUGĄ W ŁODZI (K. 141-142). JAKO OBCIĄŻENIE ŁĄCZNE Z NIERUCHOMOŚCIĄ OBJĘTĄ KW 12804.	
ZMIENIONO WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ IINWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 140701530	

10	
HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
22652,80 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT DWA 80/100) ZŁ	
1	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ NR 210071DZPDZ16/000224 Z DNIA 31 MARCA 2016R.
SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, WARSZAWA, 00001775600403, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

11	
HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
488,20 (CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT OSIEM 20/100) ZŁ	
1	ZABEZPIECZENIE KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJĄ NR 210071DZPDZ16/000224 Z DNIA 31 MARCA 2016R.
SKARB PAŃSTWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI, WARSZAWA, 00001775600403, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

12	
HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
20062,50 (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY SZEŚCDZIESIĄT DWA 50/100) ZŁ	
1	ZABEZPIECZENIE ZALEGŁEGO PODATKU ROLNEGO ORAZ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2014 I 2015, NALEŻNOŚĆ OBJĘTA DECYZJAMI NR FP-3123.12498.1.2014 Z DNIA 31 STYCZNIA 2014R., FP-3123.12498.1.2015 Z DNIA 27 STYCZNIA 2015R.
MIASTO BRZEZINY, BRZEZINY, 000524192	

a) Według ewidencji gruntów:

1 IWONA ANNA RADŁOWSKA Rodzice: JERZY, BOŻENNA ZIELONA 63/9; 90-635 ŁÓDŹ;		własność		1/1			
Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1633	5	BRZEZINY; MAŁCZEWSKA 55	grunty rolne zabudowane	Br-PsIV	0.0687	0.5651	A N REP.A NR 4681/2007
			grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0.1975		KW 16830
			pastwiska trwale	PsiV	0.2989		
Id działki: 102101_1.0006.1633				Rejon statystyczny: 780360			
Razem powierzchnia działek :						0.5651 ha	

b) Według kartoteki budynków:

1 IWONA ANNA RADŁOWSKA Rodzice: JERZY, BOŻENNA ZIELONA 63/9; 90-635 ŁÓDŹ;				własność			1/1	
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Pow zabud [m2]	Liczba lokali odrębne ogółem	Pow. użytk [m2] - lokali - pom. przynależ.	Nr KW lub Inny dok.
1633;1	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	mieszkalne	1/0	113.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.1_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
1633;2	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1/0	106.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.2_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
1633;3	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	przemysłowe	1/0	339.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.3_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
1633;4	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	inne niemieszkalne	1/0	12.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.4_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
1633;5	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	przemysłowe	1/0	56.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.5_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
1633;6	1633	BRZYZINY; MAŁCZEWSKA 55	produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1/0	81.00	0		
Id budynku: 102101_1.0006.1633.6_BUD Wartość w tys. zł: () Rok zakończ. bud. - Rejestr zabytków : Materiał : MUR Lokale odrębne:								
Razem :				6/0	707.00	0		

Mapa nr 2: Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



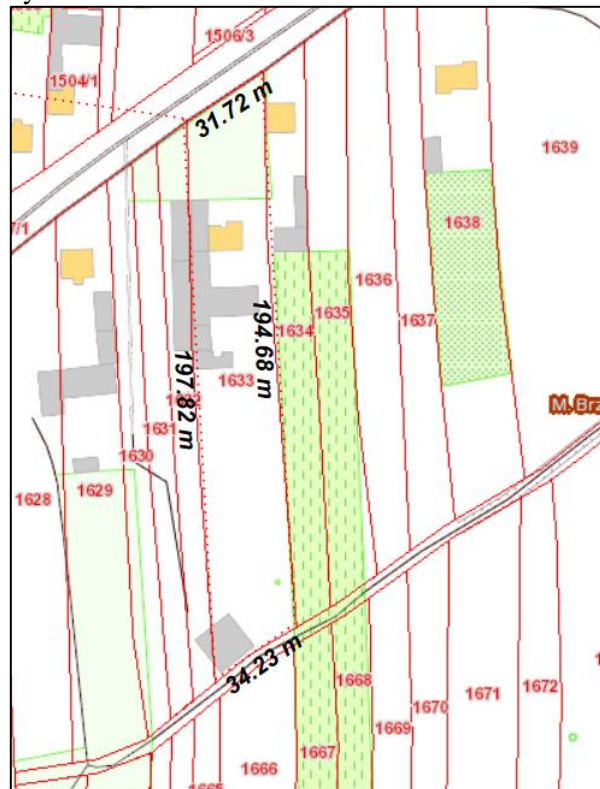
Lokalizacja oraz otoczenie nieruchomości w kontekście sprawowanej funkcji należy uznać za dobre.

Stan zagospodarowania terenu

Nieruchomość w części północnej zabudowana zwarta zabudową budynkami o charakterze mieszkalno-usługowym wzdłuż zachodniej granicy działki. Od strony zachodniej zabudowania połączone z zabudowaniami sąsiedniej nieruchomości – działka 1632, która należała formalnie do jednego właściciela. W części południowej teren niezabudowany, nieużytkowany. Wjazd na teren nieruchomości poprzez teren sąsiedniej posesji – działki 1632. Teren nieutwardzony. Teren działki zakrzewiony, zarośnięty, zaniedbany. Teren o znacznym spadku w kierunku południowym. Teren częściowo ogrodzony, od frontu płot betonowy, brak bramy wjazdowej. Kształt i wymiary działki na poniższej mapie.



Mapa nr 3 Kształt i wymiary działki



Zdjęcia 1-4 Stan zagospodarowania terenu działki



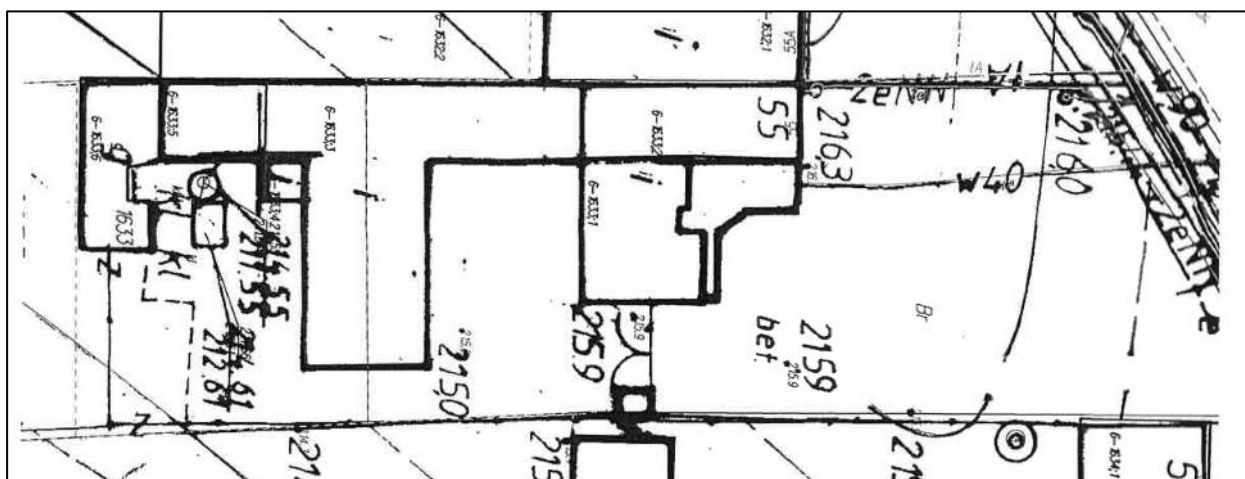
Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do: energii elektrycznej, sieci wodociągowej i telekomunikacji z sieci miejskiej.

Ogrzewanie budynku mieszkalnego – lokalne.

Kanalizacja lokalna – szambo betonowe.

Mapa 4 Stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.



Opis zabudowań

Nieruchomość do czynności oględzin udostępnił właściciel sąsiedniej nieruchomości. Zarówno właściciele jak i Starostwo Powiatowe Brzezin Wydział architektury nie dysponują dokumentacją projektowo-budowlaną przedmiotowych zabudowań. Zgodnie z oświadczeniem właściciela sąsiedniej posesji budynki w trakcie rozbudowy od początku lat 2002/2003. Budynki nieużytkowane od dłuższego czasu, opuszczone, nieogrzewane.

Budynek główny nr 1.

Budynek mieszkalno-biurowy. Budynek jednokondygnacyjny, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek z końca XX wieku. Ściany zewnętrzne budynku murowane z pustaków keramzytowych i siporeksu. Na zewnątrz warstwa styropianu pokryta siatką i otynkowana. Tynki cementowo-wapienne. Strop żelbetowy. Dach w konstrukcji drewnianej, jednospadowy, kryty podkładowo papą na lepiku i nawierzchniową onduliną. Rynny PCV. Stolarka okienna PCV. W oknach rolety antywłamaniowe. Ogrzewanie centralne z pieca na paliwo stałe (piec znajduje się w innym budynku). Drzwi wejściowe drewniane. W budynku pomieszczenia mieszkalne, biurowe. Wnętrze budynku zdewastowane, zniszczone.

Powierzchnia zabudowy 113 m²

Powierzchnia użytkowa 91 m²

Budynek 1



Budynek nr 2

Budynek mieszkalny. Bryła budynku nieregularna, z uwagi na rozbudowę. Budynek jednokondygnacyjny, wykonany w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Budynek z końca XX wieku. Ściany zewnętrzne budynku murowane z pustaków keramzytowych i siporeksu. Na zewnątrz warstwa styropianu pokryta siatką i otynkowana. Tynki cementowo-wapienne. Stropodach stromy jednospadowy. Dach w konstrukcji drewnianej pokryty papą na lepiku. Rynny PCV. Stolarka okienna PCV. W oknach rolety antywłamaniowe. W budynku instalacja energetyczna i wod-kan. Otwarty układ pomieszczeń salon z aneksem kuchennym łazienka z wc i sypialnia. Ogrzewanie piecykiem żeliwnym na drewno i częściowo ogrzewanie podłogowe. Drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne CV i drewnopodobne. Budynek wewnątrz zdewastowany, zaniedbany i zniszczony przez cudzoziemskich najemców.

Powierzchnia zabudowy: 106 m²

Powierzchnia użytkowa: 86 m²

Budynek nr 3 i 4

Budynek niemieszkalny magazynowo produkcyjny. Budynek ze względu na znaczne obniżenie terenu w części północnej parterowy natomiast w części południowej podpiwniczony. Wejścia i wjazdy do podpiwniczenia z poziomu gruntu. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowany. Ściany murowane, otynkowane. Posadzki cementowe Strop nad piwnicą żelbetowy. Stropodach o konstrukcji drewnianej, kryty papą na lepiku, ocieplony Stolarka okienna PCV. Na parterze budynku pomieszczenia magazynowe i produkcyjne oraz socjalne. Wysokość pomieszczeń 2,7 m. Pod południową częścią budynku podpiwniczenie w którym znajdują się kotłownia oraz pomieszczenia magazynowe i szatnie dla pracowników. W budynku pomieszczenie kotłowni z piecem na paliwa stałe – drewno. Kotłownia rozprowadza ciepło do wszystkich opisanych powyżej budynków rurami stalowymi do grzejników panelowych. W budynku instalacja elektryczna i wod-kan. /stan techniczny budynku zły liczne zacieki, przemarzania.

Powierzchnia zabudowy – 351 m²

Powierzchnia użytkowa na poziomie parteru – 280 m²

Powierzchnia użytkowa na poziomie piwnic – 170 m²

Budynek 3 i 4



Budynek nr 5

Budynek gospodarczy, produkcyjny. Budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony. budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowany, strop na pomieszczeniem piwnicznym żelbetowy. Stropodach nad parterem drewniany, jednospadowy, kryty papą na lepiku. Stolarka okienna PCV. Wrota drewniane. W poziomie piwnic pomieszczenie garażowe. Na poziomie parteru pomieszczenia magazynowo - produkcyjne. W budynku instalacja elektryczna i c.o. w pomieszczeniach produkcyjno-magazynowych. Posadzki w piwnicy cementowe. Stan techniczny budynku zły.

Powierzchnia zabudowy: 56 m²

Powierzchnia użytkowa 45 m²

Budynek nr 6

Budynek gospodarczy, jednokondygnacyjny. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Ściany pustak siporeks i cegła ceramiczna. Stolarka okienna starego typu, wrota drewniane. W budynku instalacja elektryczna. Do budynku dobudowane prowizoryczne wiaty. Posadzki cementowe. Stan techniczny budynku zły.

Powierzchnia zabudowy: 81 m²

Powierzchnia użytkowa 65 m²

Budynek 5 i 6



6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Brzeziny uchwalonego Uchwała nr XXVII/120/04 RADY MIASTA BRZEZINY z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie:

- północna część działki w pasie o długości 90 m od ulicy Małczewskiej przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej symbol MPZP – **109 MRj**
- pozostała część terenu działki tereny rolne symbol MPZP - **R**

7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie

miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

Dla celu podanego w pkt. 2 tegoż operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

Dla celu podanego w pkt. 2 operatu, określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości. Zgodnie z art. 151.1,

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Art. 153. *[Podejścia: **porównawcze**, dochodowe, kosztowe]*

1. *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.

7.2.1 Sposób wyceny

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 NI, procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] 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).

Analiza porównawcza

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej. Cechy różnicujące oraz przyjmowane przez nie stany, są opisane w Tabeli 1, poniżej. Opisy te wynikają z cech nieruchomości porównawczych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z zabudową gospodarczą.

Tabela nr 1. Opis cech rynkowych dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami mieszkalno-usługowymi wraz z przypisanymi im wartościami.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie miasta satelity Łodzi - Konstancin Łódzki, Aleksandrów Łódzki o dobrej ekspozycji usytuowana przy jednej z głównych dróg, bądź też w centrum. Otoczenie wysoce sprzyjające funkcji mieszkaniowo-usługowej.
Dobra	Nieruchomość usytuowana na terenie miasta okolicznych Brzeziny, Głowno, Rzgów przy głównych ulicach wylotowych miasta o dobrej ekspozycji. Otoczenie wspierające funkcje.
Średnia	Nieruchomość usytuowana w głębi osiedla na terenach miejscowości okolicznych o słabej ekspozycji. W otoczeniu przewaga zabudowań mieszkaniowych.
Stan techniczny budynku	
Dobry	Budynki w przeważającej części z lat 90' zadbane użytkowane, bieżące konserwacje przeprowadzane na bieżąco.
Przeciętny	Budynek wymagający jedynie nakładów na odświeżenie. Budynek zadbane.
Zły	Zabudowania wymagające znacznych nakładów na remont.
Powierzchnia działki	
Zła	Powierzchnia działki do 1000 m ²
Poniżej średniej	Powierzchnia działki 1001-2000 m ²
Średnia	Powierzchnia działki 2001-3200 m ²
Dobra	Powierzchnia działki 3201-5000 m ²
Bardzo dobra	Powierzchnia działki powyżej 5001 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	
Średnia	Powierzchnia użytkowa do 200 m ²
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 201-400 m ²
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 401-650 m ²
Warunki techniczno-użytkowe nieruchomości	
Dobre	Do jednej z wymienionych cech niespełniona. Teren działki w całości ogrodzony, ogrodzenie w dobrym stanie, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd w stanie dobrym. Teren uporządkowany. Brak ograniczeń w zagospodarowaniu terenu działki w postaci zabudowań w ostrych granicach lub niezachowanych odległości od granicy działki, brak ograniczeń prawnych – przesyły, ustanowione służebności. Kształt działki regularny. Korzystne zapisy Mppz. W przeważającej części funkcja usługowa na nieruchomości.
Średnie	Nie więcej niż trzy ze stanu cechy jako „db” niespełnione.
Złe	Co najmniej cztery ze stanu cechy jako „db” niespełnione.
Forma władania	
Dobra	Prawo własności gruntu
Średnia	Prawo użytkowania wieczystego gruntu.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE**

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalno-usługowymi.
----------------	--

Wybrany obszar geograficzny (dzielnica, miasto, gmina, powiat):	Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji na terenie miasta Brzeziny rozszerzono analizę na sąsiednie gminy oraz sąsiednie powiaty w tym powiat zgierski, łódzki-wschodni, pabianicki.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z okresu ostatnich 27 miesięcy od lipca 2017 roku. Poszerzono okres badanie cen ponad dwa lata z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami o funkcji mieszkaniowo-usługowej.
Trend zmian:	Na analizowanym lokalnym rynku odnotowano bardzo małą ilość transakcji kupna sprzedaży nieruchomości o porównywalnych parametrach do przedmiotu wyceny. Na analizowanym rynku w badanym okresie od lipca 2017 roku nie zaobserwowano mierzalnego trendu zmiany cen, spadki były rekompensowane wzrostem i na odwrót.
ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy)	Niska.
ANALIZA PODAŻY (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)	
Aktualna oferta	Mała podaż nieruchomości podobnych.
Ceny transakcyjne	258 000 00 zł – 550 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zachowania kupujących	<p>Jak napisano w pkt. 6.2, cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjno -magazynowo -usługowym przeznaczenie w MPZP (lub SUIKZP), lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, stan techniczny i standard wykończenia budynku, forma władania, przeznaczenie w miejscowym planie/studium, dostępność mediów, powierzchnia użytkowa budynku, dodatkowe budynki gospodarcze i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak funkcja budynku, liczba kondygnacji.</p> <p>Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących.</p>

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Jednakże bywa również, że stan cechy lokalizacja jest inny niż stan cechy otoczenie. W takich przypadkach konieczne jest ich rozdzielenie. Jako, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ lokalizacji i otoczenia wyniósł – 25%.

W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny zabudowań. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając nieruchomość wraz zabudowaniami gospodarczymi kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim oraz wykorzystanie dodatkowych zabudowań. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z nieruchomości zabudowanych będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 25%.

W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze – widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki.

Podobny wpływ na cenę ma cecha warunki techniczno-użytkowe nieruchomości -20%. Istotną cechą jest również powierzchnia użytkowa – 10%, oraz forma władania – 10%.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalno-usługowej zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości na terenie powiatu brzezińskiego, pabianickiego, zgierskiego, łódzkiego wschodniego, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalno-usługowymi

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Powierzchnia działki(ek) [m ²]	Pow. użytkowa [m ²]	Rodzaj nabywanego prawa	Cena łączna działki i bud [zł]
1	18.08.2017	Brzeziny	Strykowski	1642	408,00	uw	258 000,00
2	23.08.2019	Głowno	Kopernika	1188	173,40	własność	260 000,00
3	12.01.2018	Aleksandrów Ł.	Wąska	419	314,50	własność	285 000,00
4	10.08.2017	Ksawerów	Zachodnia	1257	268,60	własność	300 000,00
5	11.10.2018	Konstantynów Ł.	Łódzka	2156	288,40	własność	350 000,00
6	24.07.2017	Brzeziny	Orzeszkowej	675	147,00	własność	358 000,00
7	31.07.2017	Rzgów	Szeroka	1017	301,75	własność	395 000,00
8	02.04.2019	Aleksandrów Ł.	Kościuszki	407	249,00	własność	400 000,00
9	11.10.2017	Rzgów	Łódzka	9003	612,00	własność	400 000,00

10	13.11.2018	Aleksandrów Ł.	Piotrkowska	3198	360,00	własność	450 000,00
11	04.10.2017	Aleksandrów Ł.	Wojska Polskiego	4376	302,60	własność	550 000,00

Opis transakcji o cenie maksymalnej i minimalnej:

Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 1 – Prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowań. Działka o powierzchni 1642 m². Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym 2 kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 180 m², oraz dwoma budynkami gospodarczymi o powierzchni użytkowej 159 m² i 69 m². Zabudowanie w stanie do remontu. Budynek mieszkalny wymagający remontu i wykończenia zarówno w zakresie wykończenia zewnętrznego jak i wewnętrznego. Nieruchomość usytuowana na terenie miasta Brzeziny przy ulicy Strykowskiego. Jest to droga o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość usytuowana w głębi osiedla przy ulicy osiedlowej, słaba ekspozycja nieruchomości. W otoczeniu zabudowana mieszkaniowa. Lokalizacja i otoczenie średnie. Warunki techniczno - użytkowe nieruchomości złe. Przewaga powierzchni mieszkalnej na terenie. Działka częściowo ogrodzona – ogrodzenie wykazujące oznaki zużycia, teren nieutwardzony.

Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 11 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4376 m². Dojazd do nieruchomości drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, dostęp do mediów dobry. Nieruchomość usytuowana na terenie miasta Aleksandrów Łódzki, przy ulicy Wojska Polskiego. Bardzo dobra ekspozycja nieruchomości i wspierające otoczenie. Budynek murowany parterowy z poddaszem użytkowym oraz budynek parterowy garażowy w dobrym stanie technicznym o łącznej powierzchni użytkowej ok. 303 m², Budynek zadbane o dobrej gospodarce w przeważającej części wykorzystywany pod działalność gospodarczą. Działka ogrodzona i uzbrojona, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej, nasadzenia ozdobne, utwardzenie terenu. Warunki techniczno-użytkowe nieruchomości dobre – regularny kształt działki.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych w analizowanego rynku – powiatu brzezińskiego oraz powiatów sąsiednich, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 27 miesięcy od daty wyceny tj. od lipca 2017 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała mierzalnego trendu zmiany cen. Spadki były rekompensowane przez wzrosty. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zgodnie z PKZW NI 1 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* W przypadku, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma niektóre oceny cech lepsze od innych nieruchomości ze zbioru cen transakcyjnych lub gdy nieruchomość o cenie maksymalnej oceny gorsze z tego zbioru, zasadę estymacji można zastosować dla potrzeb określenia hipotetycznego przedziału cenowego. Możliwość taka dotyczy wyjątkowych przypadków określania wag cech rynkowych. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku przedmiotowej nieruchomości. **Zatem istniała konieczność dokonania estymacji cech nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.** Procedura estymacji cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej obrazuje poniższa tabela nr 3.

Tabela 3. Estymacja cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej.

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – Brzeziny, Małczewska 55

Cecha	Waga cechy	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	25%	1	3	1	3	0,000	0,250
Stan techniczny budynków	25%	1	3	1	3	0,000	0,250
Powierzchnia działki	10%	2	4	1	5	0,025	0,075
Warunki techniczno użytkowe nieruchomości	20%	1	3	1	3	0,000	0,200
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	3	2	1	3	0,100	0,050
Forma władania	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Razem	100%	258 000,00	550 000,00			0,125	0,925
Różnica		1	-1	Kd		212 375,00	
				Kg		577 375,00	
				Rozstęp estymowany		365 000,00	

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Wartość lokalu określono metodą korygowania ceny średniej wg formuły:

$$C_j = C_{\text{sr}} * \sum U_i$$

gdzie:

C_j – cena jednostkowa nieruchomości

C_{sr} – cena średnia na badanym obszarze rynku

U_i – i-ty współczynnik korygujący

i – liczba cech korygujących

∑U_i – suma współczynników korygujących dla poszczególnych cech w zależności od wartości danej cechy

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną estym.

C_{min est} = **212 375,00 zł**

Cenę łączną maksymalną estym.

C_{max est} = **577 375,00 zł**

Cenę łączną średnią

C_{sr} = **364 181,82 zł**

ΔC estym. = C_{max est} - C_{min est} = 567 176,00 zł - 223 647,00 zł = 343 529,00 zł

Granice współczynników korygujących są następujące:

C_{min est}/C_{sr}	0,9354
C_{max est}/C_{sr}	1,5854

Dokonując szczegółowej analizy cech mających wpływ na cenę przyjęto następujące cechy i wagi tych cech rynkowych. Określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech oraz zakresy współczynników dla poszczególnych cech różnicujących są przedstawione w tabeli 4. Natomiast tabela 5, przedstawia zakresy współczynników różnicujących przypisane do każdego ze stanów danej cechy.

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi oraz zakresy współczynników.

Cechy rynkowe	Udział cechy	Wsp.max	Wsp.min
Lokalizacja i otoczenie	25%	0,3964	0,2338
Stan techniczny budynków	25%	0,3964	0,2338
Powierzchnia działki	10%	0,1585	0,0935
Warunki techniczno użytkowe nieruchomości	20%	0,3171	0,1871
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	0,1585	0,0935
Forma władania	10%	0,1585	0,0935

Razem	100%	1,5854	0,9354
--------------	------	--------	--------

Tabela 5. Zakresy poszczególnych cech.

CECHA	STAN DANEJ CECHY				
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	dobra	średnia		
	0,3964	0,2500	0,2338		
Stan techniczny budynków	dobry	przeciętny	zły		
	0,3964	0,2500	0,2338		
Powierzchnia działki	bardzo dobra	dobra	średnia	poniżej średniej	zła
	0,1585	0,1423	0,1260	0,1098	0,0935
Warunki techniczno użytkowe nieruchomości	dobrze	średnie	złe		
	0,3171	0,2000	0,1871		
Powierzchnia użytkowa budynku	bardzo dobra	dobra	średnia		
	0,1585	0,1000	0,0935		
Forma władania	dobra		średnia		
	0,1585		0,0935		

Tabela 6. Określenie sumy wartości współczynników korygujących.

Wyceniana działka gruntu	Poziom cechy	
Lokalizacja i otoczenie	dobra	0,2500
Stan techniczny budynków	zły	0,2338
Powierzchnia działki	bardzo dobra	0,1585
Warunki techniczno użytkowe nieruchomości	poza przedziałem	0,1741
Powierzchnia użytkowa budynku	poza przedziałem	0,1878
Forma władania	dobra	0,1585
RAZEM	1,1629	
Cena skorygowana (zł/m²)	423 500,50	

(*) Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie nieruchomości *W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.* Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sytuacji w odniesieniu do cechy zagospodarowanie terenu. Przedmiotowa nieruchomość jest nieużytkowana od dłuższego czasu w związku z tym teren zarośnięty zachwaszczony. Ponadto na terenie brak utwardzenia. Brak zorganizowanego wjazdu na teren

nieruchomości – wjazd odbywa się poprzez sąsiednią nieruchomość. Ponadto teren ogrodzony jedynie od frontu. A zatem cecha „warunki użytkowe terenu” dla przedmiotu szacowania poza przedziałem „in minus”. Natomiast w przypadku cechy *powierzchnia użytkowa zabudowań* przedmiotowa nieruchomość ma łączną powierzchnię użytkową 737 m², a zatem wykraczającą poza największą w zbiorze powierzchnię stąd też zastosowano zasadę ekstrapolacji „in plus”.

A zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji mieszkalno-usługowej położonej w Brzezinach przy ulicy Małczewskiej 55, działki gruntu nr 1633 o powierzchni 0,5651 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym obliczono według wzoru:

$$W_N = C_{SR} \times \sum U_i$$

gdzie:

C_{SR} – średnia cena 1 m² powierzchni działki(ek) gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej

U_i – współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym (tabela 5)

$$W_{RN} = 364\ 181,82 \text{ zł} \times 1,1629 = 423\ 500,50^1 \text{ zł}$$

Zgodnie z PKZW NI przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „ W_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. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego W_K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli. Współczynnik W_K o wartości poniżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik W_K o wartości powyżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość.

W przypadku wycenianej nieruchomości posiada ona wady wykraczające poza cechy rynkowe w związku z tym, iż przedmiotowy budynek połączony jest fizycznie z sąsiednim budynkiem będącym częścią składową innej nieruchomości. A zatem potencjalny nabywca będzie zmuszony zamurować otwory drzwiowe łączące obydwie części, a także zorganizować wjazd na nieruchomość który odbywa się poprzez sąsiednią posesję. Ponadto inwestycja nie jest zakończona w związku z tym zalegalizowanie budowy wymagać będzie sporządzenia dokumentacji projektowo-budowlanej oraz dopełnienia kwestii formalno-prawnych. W związku z powyższym wyceniający zastosował w tym przypadku współczynnik W_K odzwierciedlający powyższe wady na poziomie 0,95. Współczynnik ten został oszacowany na podstawie realnych przybliżonych kosztów powyżej wymienionych prac na podstawie pozyskanych z rynku danych.

A zatem wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkami o funkcji mieszkalno-usługowej położonej w Brzezinach przy ulicy Małczewskiej 55, działki gruntu nr 1633 o powierzchni 0,5651 ha, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = W_R * K$$

¹ **Uwaga:** Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

$$W_{RN} = 423\,500,50 \text{ zł} \times 0,95 = 402\,325,48 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w mieście Brzeziny przy ulicy Małczewskiej 55, działka gruntu o numerach ewidencyjnych 1633 o łącznej powierzchni 0,5651 ha, księga wieczysta LD1B/00016830/5, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona na dzień 14 października 2019 roku podejściem porównawczym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

402 000 zł

słownie: czterysta dwa tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Brzezinach przy ulicy Małczewskiej 55 do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Brzezinach przy ulicy Małczewskiej 55, działka gruntu o numerach ewidencyjnych 1633 o łącznej powierzchni 0,5651 ha, księga wieczysta LD1B/00016830/5, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona na dzień 14 października 2019 roku podejściem porównawczym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

402 000 zł

słownie: czterysta dwa tysiące złotych

5. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości podobnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy, z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
6. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. **Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się z przedmiotem oszacowania.**
2. W opinii 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. (IICSK 369/11).
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 14 października 2019 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń. Biegły dokonał zaokrągleń dopiero na ostatnim etapie obliczeń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 01 października 2019 r., wtedy także autor dokonał wizji lokalnej nieruchomości, w którym znajduje się przedmiot wyceny.
6. 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.
7. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
8. Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego opracowania, **chyba, że wystąpiłyby okoliczności, o których mowa w art. 156 ust. 3,4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.**
9. Aktualność opinii może potwierdzić jej autor w sposób opisany w § 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
10. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
11. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy. SRM 1020740319.
12. 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.
13. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
14. Operat zawiera 27 (słownie: dwadzieścia siedem) ponumerowanych stron (brak numeru na pierwszej stronie) oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

Załącznik nr 1

Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.

Przepisem posiłkowym, który musi zostać uwzględniony przy sporządzaniu opisu i oszacowania nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym 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.

W celu oszacowania wartości naniesień rzeczoznawca oddzielił od wartości całości, która została oszacowana w pkt. 8.2. Niniejszego opracowania, wartość samego gruntu. **Należy podkreślić, iż podział wartości nieruchomości między grunt, a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny.** Podział ten może być przeprowadzany przez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z jego wszystkimi częściami składowymi, wartości rynkowej gruntu traktowanego, jako niezabudowany.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania formalno-prawne w przypadku przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał wyceny prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 1633 o powierzchni 0,5651 ha położonej w Brzezinach, przy ulicy Małczewskiej 55. Do obliczenia wartości 1 m² przyjęto przeciętne ceny transakcyjne z miasta Brzeziny o przeznaczeniu mieszanym zgodnie z przeznaczeniem przedmiotowej działki (około 2400 m² przeznaczone pod zabudowę pozostała część terenu rolne). W wyniku obliczeń otrzymano przeciętną wartość 1 m² gruntu na poziomie **31,06 zł/m²**.

A zatem wartość prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 1633 o powierzchni 0,5651 ha położonej w Brzezinach ul. Małczewskiej 55 ustalona na dzień 14 października 2019 roku podejściem porównawczym, obliczono według wzoru:

$$W_{gr} = 31,06 \text{ zł/m}^2 \times 5651 \text{ m}^2$$

Wynosi:

$$W_{gr} = 175 506,00 \text{ zł}$$

Podział wartości nieruchomości między grunt a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, a zatem w przypadku przedmiotowej nieruchomości wartości części składowych przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_{nn} = W_{rn} - W_{gr}$$

Gdzie:

W_{nn} – wartość prawa własności naniesień

W_{rn} – wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej (obliczona w pkt. 8.2.)

W_{gr} – wartość prawa własności działki gruntu nr 1633

$$W_{nn} = 402 325,48 \text{ zł} - 175 506,00 \text{ zł} = 226 819,48 \text{ zł}$$

Ponadto wyceniający w myśl **art. 948 § 2 kodeksu postępowania cywilnego** oszacował wartość budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotem oszacowania z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, określonego na poziomie wynikającym z czasu trwania w przeciętnych warunkach utrzymania i stwierdzonego stanu. Wartość wszystkich budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotową nieruchomością obliczono na podstawie danych z biuletynu cen sekocenbud – wartość kosztorysowania inwestycji.:

Tabela 7. Określenie wartości budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotem oszacowania z uwzględnieniem ich stopnia zużycia.

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego [zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart. naniesień
Zabudowania mieszkalne	209 354,38	52,04%
Budowle	11 794,61	2,93%
Pozostałe	5 670,49	1,41%
SUMA NANIESIENIA	226 819,48	56,38%
WARTOŚĆ GRUNT	175 506,00	43,62%
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	402 325,48	100,00%

Należy pamiętać, że na rynku nieruchomości, można oszacować jedynie wartość rynkową nieruchomości zabudowanej, nieruchomości niezabudowanej, wartość praw rzeczowych i wartość praw majątkowych. Oddzielenie od wartości nieruchomości wartości budynków czy budowli nie zawsze jest możliwe, gdyż zwykle nie podlegają one obrotowi. W tym przypadku, przedmiotem licytacji mają być prawa do całej nieruchomości, de facto prawa własności gruntu, budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej ODREBNEJ wartości, z drugiej strony bez nich wartość nieruchomości byłaby inna choćby ze względu na wysokość rynkowych czynszów najmu czy np. ze względu na zmianę szeroko pojętego współczynnika pustostanów.

Elementy wymienione w pierwszej kolumnie powyższej tabeli, o których mowa w art. 948 § 2 takie jak budowle, inne urządzenia i przynależności prawa nie występują samodzielnie w obrocie wolnorynkowym. Ponadto w tym przypadku nie było pożytków, które mogłyby być przedmiotem odrębnej wyceny w postępowaniu egzekucyjnym.

Rynek dowodzi, że w niektórych przypadkach, naniesienia na gruntach stanowią tzw. uciążliwość, zmniejszające ich wartość, choć z punktu widzenia właściciela, mają one wysoką wartość indywidualną, ale nie wartość rynkową.

Przyczyną takiej sytuacji jest to, iż grunty nie zawsze są w sposób właściwy dla ich przeznaczenia użytkowane, a przez to nie są wykorzystywane w sposób optymalny. Ponadto należy podkreślić, iż obliczona w powyższy sposób wartość naniesień (różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości zabudowanej a wartością rynkową gruntu) nie jest również wartością odtworzeniową naniesień. Tak wyznaczoną różnicę pomiędzy wartością nieruchomości, a wartością gruntu nie należy utożsamiać z nakładem, jaki musiałby zostać poniesiony na odtworzenie wszelkich naniesień znajdujących się na przedmiotowych działkach gruntu zgodnie z ich stanem i zużyciem na dzień opracowania.