

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZABUDOWANEJ, ROLNEJ,  
POŁOŻONEJ W POLIKU, GMINA BRZEZINY, OBREB 21, DZIAŁKI  
GRUNTU O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 240, 324, ŁĄCZNA  
POWIERZCHNIA DZIAŁEK 1,8100 ha  
KSIĘGA WIECZYSTA LD1B/00015510/9**



**AUTOR OPRACOWANIA:**

**Krzysztof Kuryłowicz – upr. zaw. nr 1676, Biegły Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów**

**Sygn. akt. KM 1766/15**

**Data opracowania: 08 czerwca 2017 r.**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### z oszacowania wartości rynkowej

nieruchomości gruntowej, zabudowanej, rolnej położonej w Poliku, gmina Brzeziny, obręb 21, działki gruntu nr ewidencyjny 240, 324, o łącznej powierzchni 1,8100 ha, księga wieczysta LD1B/00015510/9

**1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana, rolna położona w Poliku, gmina Brzeziny, obręb 21, działki o numerach ewidencyjnych 240, 324 o łącznej powierzchni 1,8100 ha.

Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości, na podstawie Umowy Przekazania Gospodarstwa Rolnego akt notarialny nr rep 2161/90 z dnia 20-12-1990 roku, przysługuje Panu Ryszardowi Krzysztofowi Kołodziejczykowi.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą LD1B/00015510/9.

**2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, prowadzącego kancelarię w Brzezinach ul. Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

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

**4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej dla celu postępowania egzekucyjnego (bez uwzględniania wartości obciążających ją służebności) w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

$$W_R = 207\ 000\ \text{zł}$$

słownie: dwieście siedem tysięcy złotych.

**5. Wartość prawa dożywocia ustanowionego na prawie własności wycenianej nieruchomości, dla celów postępowania egzekucyjnego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

$$W_D = 33\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści trzy tysiące złotych

**6. Określona podejściem porównawczym metodą porównywania parami rynkowa wartość nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej dla celu postępowania egzekucyjnego (z uwzględnieniem wartości obciążającej ją służebności) w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi: :**

$$W_{R-D} = 173\ 000\ \text{zł}$$

słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych

**7. Data sporządzenia operatu: 17 marca – 08 czerwca 2017 roku.**

**8. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 19 kwietnia 2017 roku.**

**9. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 01 czerwca 2017 roku.**

**10. Data oględzin i wykonania zdjęć: 19 kwietnia 2017 roku.**

**11. Autor operatu: Krzysztof Kuryłowicz, rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w dniu 05 grudnia 1995 roku numer 1676.**

## **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 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego .....	10
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości .....	11
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	16
6.1 Wybór metodologii wyceny .....	16
6.2 Sposób wyceny .....	16
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	20
8.1 Określenie trendu czasowego .....	20
8.2 Określenie wartości nieruchomości .....	20
8.3 Określenie wartości prawa dożywocia .....	21
8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem wartości dożywocia .....	22
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	22
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....	23

### **Załączniki:**

1. Załącznik nr 1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 14.04.2017 roku;
3. Kopia mapy ewidencyjnej
4. Pismo o podatku od nieruchomości
5. Kopia pisma informującego właścicieli o terminie przeprowadzenia oględzin działek 240, 324 znajdujących się w Poliku – wraz z potwierdzeniami odbioru.

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **Określenie nieruchomości**

- a. rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana, rolna.
- b. położenie nieruchomości: Polik, gmina Brzeziny, obręb 21, działki gruntu nr ewidencyjny 240, 324.
- c. powierzchnia gruntu: 1,81 ha
- d. numer Księgi Wieczystej: KW LD1B/00015510/9

### **Zakres wyceny**

- a. rodzaj praw podlegających wycenie: – prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, rolnej.
- b. określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, prowadzącego kancelarię w Brzezinach ul. Lasockich 33, 95-060 Brzeziny.

## **3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 13 marca 2017 roku, otrzymane 17 marca 2017 roku, Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, prowadzącego kancelarię w Brzezinach ul. Lasockich 33, 95-060 Brzeziny. Sprawa KM o numerze 1766/15.

### **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. z 2016 roku, 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. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) -RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 459) - KC;
5. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw;
6. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 922, z późn. zm.) - UODO.
7. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego ( Dz. U. z 2014 roku, poz. 101 z późn. zm.) - KPC;
8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1971 roku, nr 10 poz. 52) – RCzK.

### **3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych do dobrowolnego stosowania;
2. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzony w dniu 19 kwietnia 2017 roku;

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej – Polik gm. Brzeziny dz. nr 240, 324

3. Uchwała Nr X/75/2007 Rady Gminy Brzeziny z dnia 06 września 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone Uchwałą Rady Gminy Brzeziny nr XLIX/324/1014 z dnia 14 listopada 2014 r.
5. Badanie rejestru gruntów z dnia 14 kwietnia 2017 roku;
6. Badanie z KW o numerze LD1B/00015510/9 z dnia 19 kwietnia 2017 roku;
7. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
8. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
9. Własna baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości;

#### **4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY**

- Operat sporządzono w dniach: 17 marca – 08 czerwca 2017 roku.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 19 kwietnia 2017 roku.
- Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 19 kwietnia 2017 roku.
- Wartość nieruchomości określono na dzień 01 czerwca 2017 roku.

#### **5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny**

**a) Księga wieczysta nr LD1B/00015510/9**

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Położenie: Województwo skierniewickie, Gmina Brzeziny, miejscowość Polik

Oznaczenie: dz. nr 240, 324

Obręb:

Obszar: 1,8100 ha

Sposób korzystania: ----

Komentarz do migracji: w łamie 5 (sposób korzystania) wpisano: nieruchomość rolna z zabudowaniami.

**Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

**Dział II: Własność**

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości, na podstawie Umowy Przekazania Gospodarstwa Rolnego akt notarialny nr rep 2161/90 z dnia 20-12-1990 roku, przysługuje Panu **Ryszardowi Krzysztofowi Kołodziejczykowi**.

**Dział III: Prawa roszczenia i ograniczenia**

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE:

DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z DOMU MIESZKALNEGO I SZOPY ORAZ DOŻYWOTNIE UŻYTKOWANIE TRZYDZIESTU ARÓW (30A) Z DZIAŁKI NR 240.

UPRAWNIONY: JÓZEF MARIAN KOŁODZIEJCZYK, DANIELA HELENA KOŁODZIEJCZYK

Podstawa wpisu:

1. Tytuł aktu	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO
2. Numer rep A	2161/90
3. Data sporządzenia	1990-12-20

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 343/03 KOMORNIKA PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O KTÓRYM MOWA WE WPISIE BIEŻĄCYM NR 2, WIERZYCIELA - AGNIESZKA SOŃTA W SPRAWIE KM 569/10 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO O KTÓRYM MOWA WE WPISIE BIEŻĄCYM NR 2, WIERZYCIELA - BANKU POLSKA KASA OPIEKI S.A. I ODDZIAŁ W BRZEZINACH W SPRAWIE KM 364/04 KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03 O KTÓRYM MOWA POD NUMEREM BIEŻĄCYM WPISU 2, WIERZYCIELA KRYSZYNY ŚLIWIŃSKIEJ, W SPRAWIE KM 1243/09- KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH.

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03 O KTÓRYM MOWA POD NUMEREM BIEŻĄCYM WPISU 2 WIERZYCIELA SCHOMBURG POLSKA SP.Z.O.O KUTNO, W SPRAWIE KM 188/01- KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH.

INNY WPIS:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03 O KTÓRYM MOWA POD NUMEREM BIEŻĄCYM WPISU 2, WIERZYCIELA "BUDMA" WALDEMAR GÓRAL, W SPRAWIE KM 455/05-KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH.

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA WŁODAN ANDRZEJ WŁODARCZYK W SPRAWIE KM 171/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA JAN WIŚNIEWSKI W SPRAWIE KM 666/10 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA HILTI (POLAND) SP. ZO.O. W SPRAWIE KM 1035/06 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA ANNY KIRSCH W SPRAWIE KM 1247/07 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA FIRMY PRODUKCYJNO - HANDLOWEJ I SPEDYCJA "BAZA-BIS" W SPRAWIE KM 408/02 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA URZĘDU GMINY BRZEZINY W SPRAWIE KM 549/03 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA PRZEDSIĘBIORSTWA CHEMICZNEGO CHEMAN S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 338/02 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO ŁÓDŹ TEREN S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI W SPRAWIE KM 283/03 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA "UNIDRO" DANIELA PURCHLA W ŁODZI W SPRAWIE KM 121/05 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA CEMEX POLSKA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W RUDNIKACH W SPRAWIE KM 145/00 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA PRO RENDER SP Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU W SPRAWIE KM 201/97 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE SA ZAKŁAD LINI KOLEJOWYCH W ŁODZI W SPRAWIE KM 352/05 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE W SPRAWIE KM 1013/11 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

OSTRZEŻENIE:

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZYCIELA PGE DYSTRYBUCJA S.A. ODDZIAŁ ŁÓDŹ-MIASTO W SPRAWIE KM 1858/13 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA ŁODZI-WIDZEWA W ŁODZI

**OSTRZEŻENIE:**

CZYNI SIĘ WZMIANKĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO KM 343/03, WIERZycIELA EWA WALENCIAK, RYSZARD WALENCIAK W SPRAWIE KM 844/16 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BRZEZINACH

**Dział IV: Hipoteki**

1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / LD1B / 22 / 15 / 2
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2015-01-21-10.01.13.298515
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / LD1B / 4002 / 11 / 1
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2011-10-27-13.08.13.896210

1. Hipoteka umowna kaucyjna 50 000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy)  
Wierzyciel hipoteczny: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE
2. Hipoteka przymusowa zwykła 1012,00 zł (jeden tysiąc dwanaście)  
Wierzyciel hipoteczny: GMINA BRZEZINY
3. Hipoteka przymusowa zwykła 18 796,20 zł (osiemnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć 20/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA ZUS INSPEKTORAT W ŻYRARDOWIE
4. Hipoteka przymusowa zwykła 4 436,70 ZŁ (cztery tysiące czterysta trzydzieści sześć 70/100)  
Wierzyciel hipoteczny: KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO ODDZIAŁ W ŻYRARDOWIE
5. Hipoteka przymusowa zwykła 3 278,70 zł (trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt osiem 70/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT ŁOWICZ
6. Hipoteka przymusowa zwykła 7 900,57 zł (siedem tysięcy dziewięćset 57/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
7. Hipoteka przymusowa zwykła 4509,59 zł (cztery tysiące pięćset dziewięć 59/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
8. Hipoteka przymusowa zwykła 3181,60 zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt jeden 60/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA URZĄD SKARBOWY W BRZEZINACH
9. Hipoteka przymusowa zwykła 3186,95 zł (trzy tysiące sto osiemdziesiąt sześć 95/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
10. Hipoteka przymusowa zwykła 3111,34 zł (trzy tysiące sto jednaście 34/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZUS ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
11. Hipoteka przymusowa kaucyjna 65970,83 zł (SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SIEDEMDSZESZĄT 83/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - URZĄD SKARBOWY W BRZEZINACH
12. Hipoteka przymusowa zwykła 17125,80 zł (siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć 80/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
13. Hipoteka przymusowa zwykła 75368,30 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem 30/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
14. Hipoteka przymusowa zwykła 3601,50 zł (TRZY TYSIĄCE SZEŚĆSET JEDEN 50/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU



15. Hipoteka przymusowa zwykła 2438,90 zł (dwa tysiące czterysta trzydzieści osiem 90/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
16. Hipoteka przymusowa kaucyjna 9527,80 zł (dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia siedem 80/100)  
Wierzyciel hipoteczny: KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO  
ODDZIAŁ REGIONALNY W ŻYRARDOWIE PLACÓWKA TERENOWA W  
SKIERNIEWICACH
17. Hipoteka przymusowa zwykła 8319,60 zł (osiem tysięcy trzysta dziewiętnaście 60/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA ZUS INSPEKTORAT W ŁOWICZU
18. Hipoteka przymusowa zwykła 3038,20 zł (TRZY TYSIĄCE TRZYDZIEŚCI OSIEM 20/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA ZUS INSPEKTORAT W ŁOWICZU ODDZIAŁ  
WOJEWÓDZKI W ŁODZI
19. Hipoteka przymusowa zwykła 6038,90 zł (SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI OSIEM 90/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA ZUS ODDZIAŁ WOJEWÓDZKI W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
20. Hipoteka przymusowa zwykła 3111,50 zł (TRZY TYSIĄCE STO JEDENAŚCIE 50/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
21. Hipoteka przymusowa zwykła 9199,50 zł (dziewięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć 50/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZUS I ODDZIAŁ W ŁODZI INSPEKTORAT W ŁOWICZU
22. Hipoteka przymusowa zwykła 9135,70 zł (dziewięć tysięcy sto trzydzieści pięć 70/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
23. Hipoteka przymusowa zwykła 27558,70 zł (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem 70/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
24. Hipoteka przymusowa zwykła 5965,60 zł (pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt pięć 60/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
25. Hipoteka przymusowa zwykła 36340,10 zł (trzydzieści sześć tysięcy trzysta czterdzieści 10/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
26. Hipoteka przymusowa zwykła 15687,70 zł (piętnaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem 70/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
27. Hipoteka przymusowa zwykła 3735,50 zł (trzy tysiące siedemset trzydzieści pięć 50/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
28. Hipoteka przymusowa zwykła 6821,60 zł (sześć tysięcy osiemset dwadzieścia jeden 60/100)  
Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W ŁODZI  
INSPEKTORAT W ŁOWICZU
29. Hipoteka przymusowa 1292,60 zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dwa 60/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA  
SPOŁECZNEGO ODDZIAŁ REGIONALNY W ŁODZI PLACÓWKA TERENOWA W  
BRZEZINACH
30. Hipoteka przymusowa 1316,00 zł (jeden tysiąc trzysta szesnaście)  
Wierzyciel hipoteczny: GMINA BRZEZINY
31. Hipoteka przymusowa 3915,00 zł (trzy tysiące dziewięćset piętnaście)  
Wierzyciel hipoteczny: GMINA BRZEZINY

32. Hipoteka przymusowa 380039,21 zł (trzysta osiemdziesiąt tysięcy trzydzieści dziewięć 21/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W BRZEZINACH
33. Hipoteka przymusowa 157105,88 zł (sto pięćdziesiąt siedem tysięcy sto pięć 88/100)  
Wierzyciel hipoteczny: SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W BRZEZINACH
34. Hipoteka przymusowa 1861,00 zł (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt jeden)  
Wierzyciel hipoteczny: GMINA BRZEZINY
35. Hipoteka przymusowa 1618,00 zł (jeden tysiąc sześćset osiemnaście)  
Wierzyciel hipoteczny: GMINA BRZEZINY

**b) Według ewidencji gruntów:**

Właściciel: Ryszard Krzysztof Kołodziejczyk

Forma władania: własność 1/1

Jednostka ewidencyjna: Brzeziny – gmina

Obręb: 21 – Polik

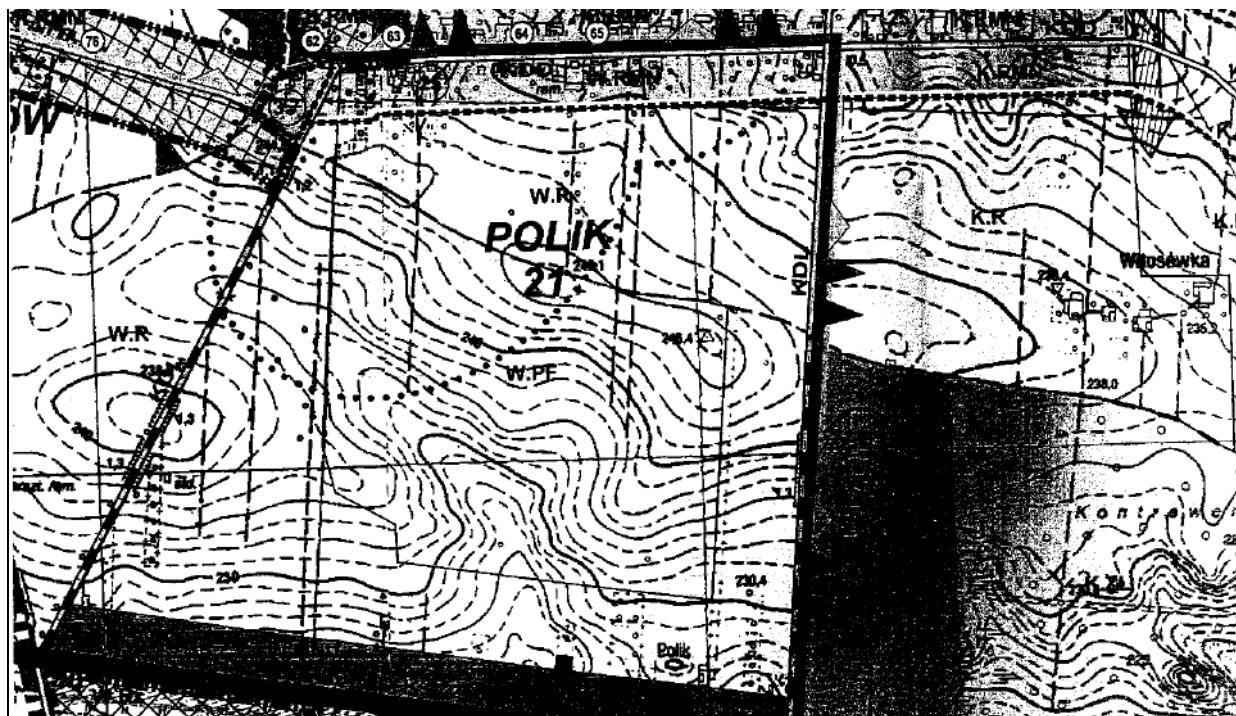
Oznaczenie działki		Określenie konturów - użytków i klas gleboznawczych		Powierzchnia [ha]		Nr księgi wieczystej (uwagi)
Numer działki	Bliższe określenie położenia	opis	oznaczenie	użytków i klas	działki	
240	Polik	Br-R	IVa	0,1200	0,5400	LD1B/00015510/9
		R	V	0,0800		
		S-R	IVa	0,2500		
		S-R	IVb	0,0900		
324		R	IVa	0,3600	1,2700	
		R	IVb	0,4000		
		R	V	0,5100		
		<b>RAZEM</b>		<b>1,8100</b>	<b>1,8100</b>	

**5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**

**Zgodnie z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego -** Uchwała Nr X/75/2007 Rady Gminy Brzeziny z dnia 06 września 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzeziny działka **240** na głębokości 80 m od drogi przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe oznaczone symbolem – **9MN/MR** Pozostała część działki nie jest objęta planem a zapis studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone Uchwałą Rady Gminy Brzeziny nr XLIX/324/1014 z dnia 14 listopada 2014 r. opisuje ten teren symbolem **WR** – tereny rolnicze.

Działka 324 nie jest objęta planem miejscowym, a zapisy studium opisują jej teren symbolem **W.P.F.** – tereny lokalizacji farm fotowoltanicznych

**Mapa nr 1: Przeznaczenie wycenianej nieruchomości – fragment studium**



**5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**

**Lokalizacja i czynniki środowiskowe**

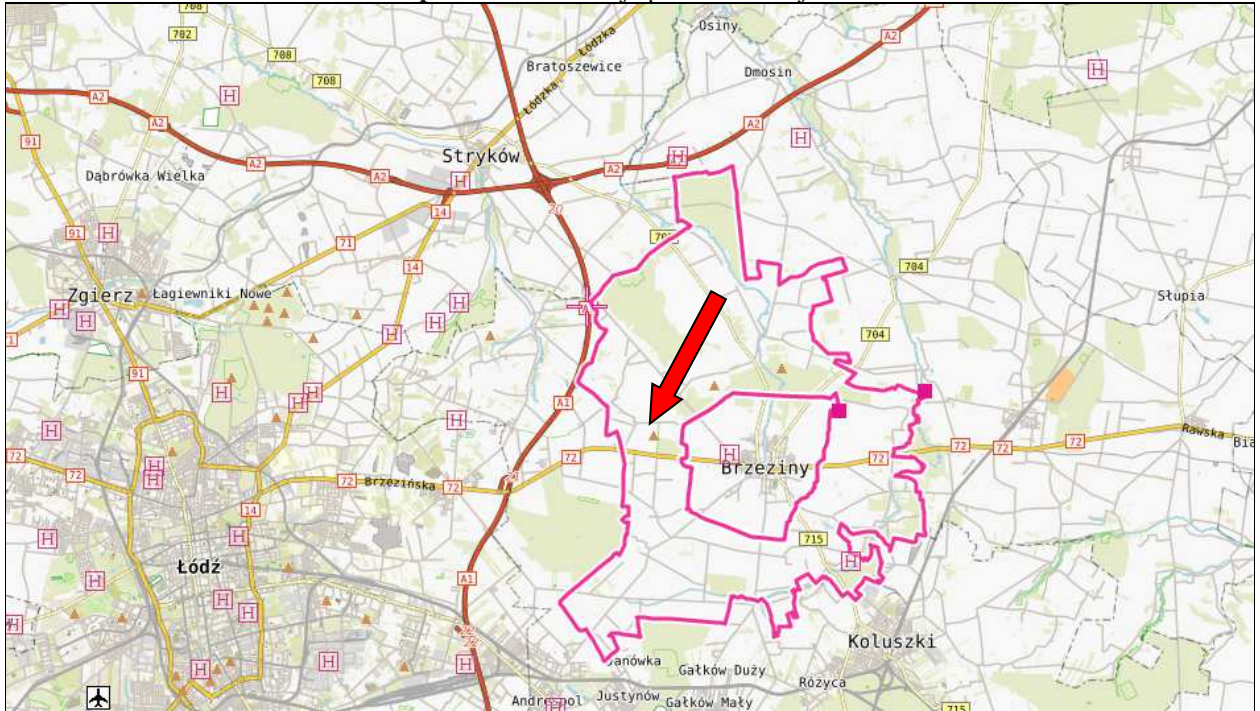
Szacowana nieruchomość znajduje się we wsi Polik, w odległości około 5 km na zachód od centrum Brzezin, około 1 km na północ od drogi Łódź – Rawa Mazowiecka i około 5 km od wjazdu na autostradę A1.

**Mapa nr 2: Układ dróg w miejscowości Polik**

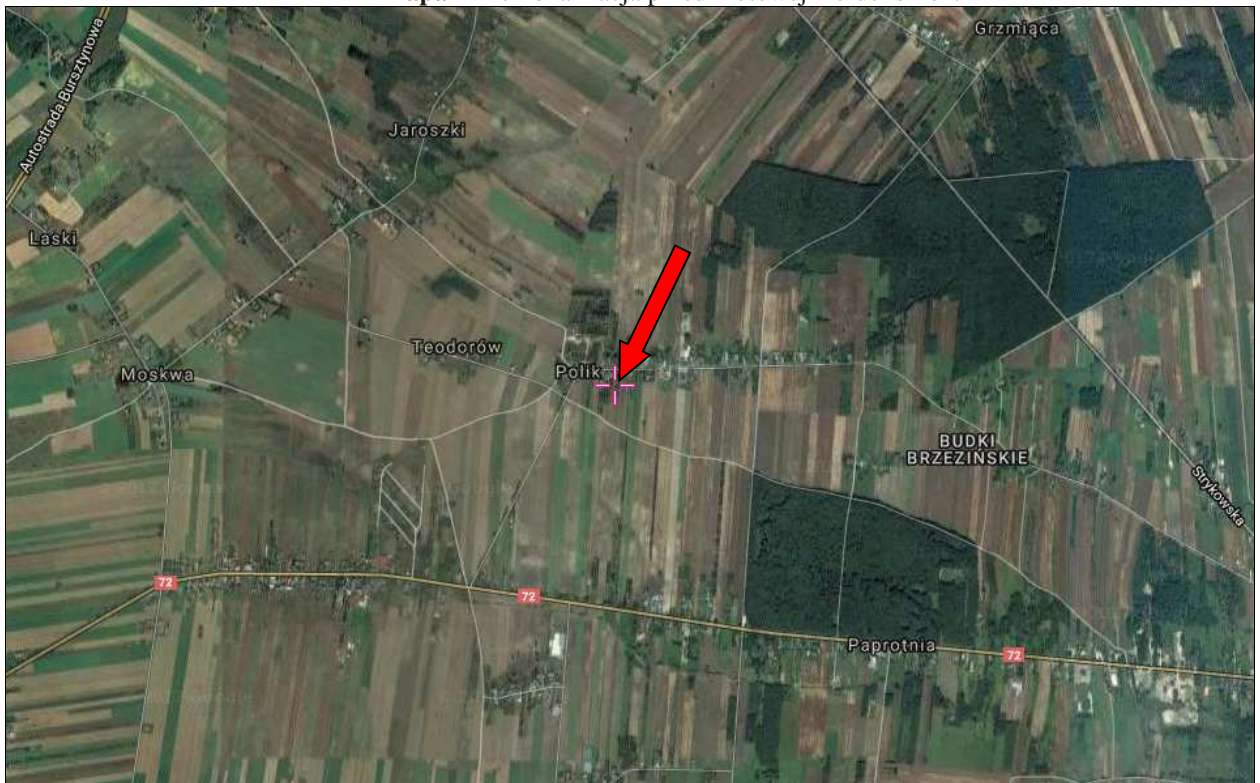


**Działki nr 240 i 324** o łącznej powierzchni **1,8100 ha**, w kształcie wydłużonego prostokąta. Wymiary nieruchomości około 26 m x 696 m. Działka 240 posiada dostęp do drogi publicznej, głównej drogi w miejscowości Polik. Działka 324 posiada dostęp do drogi gruntowej. W poprzek działki tuż za siedliskiem przebiega napowietrzna linia energetyczna. Jednak nie stanowi ona uciążliwości dla prowadzenia gospodarki rolnej na nieruchomości.

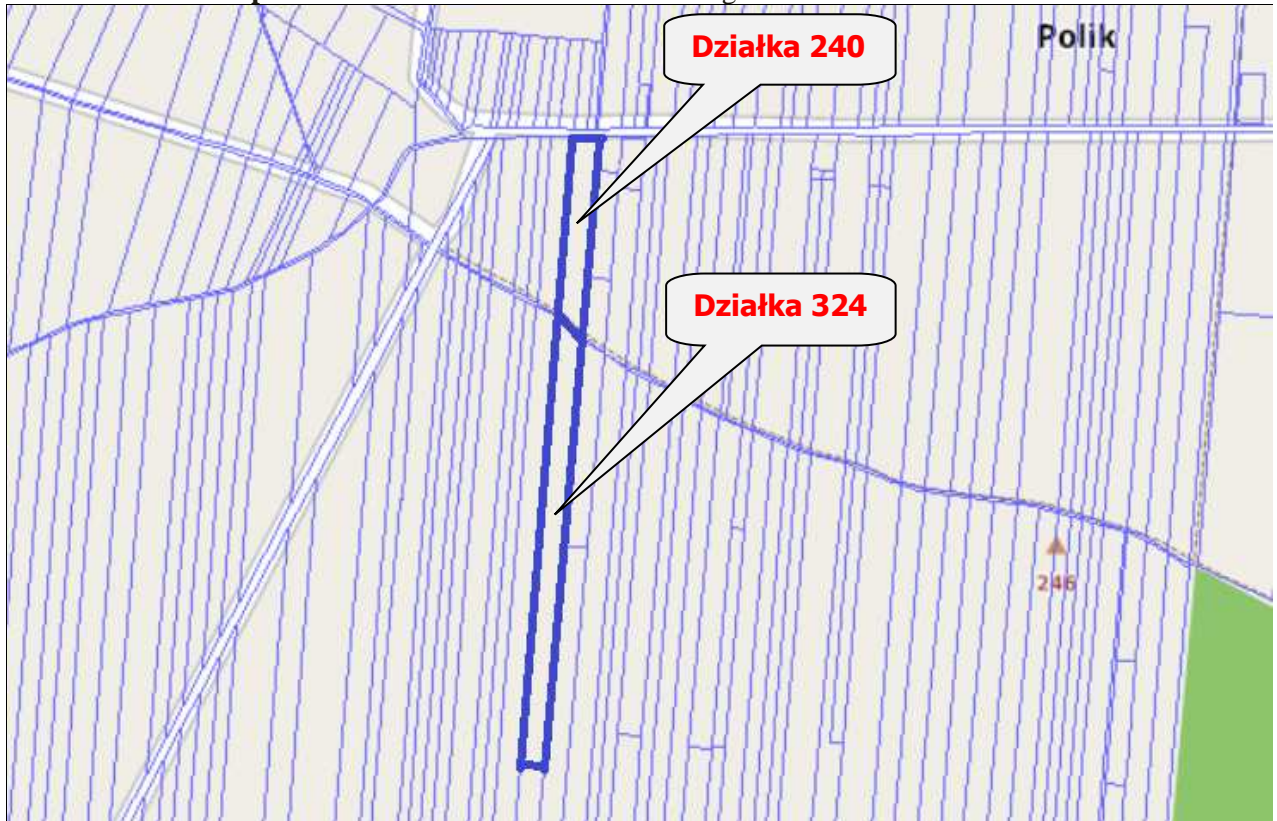
Mapa nr 3: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości



Mapa nr 4: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości



Mapa nr 5 kolorem niebieskim oznaczono granice działek nr 240 i 324



Zdjęcia nr 1-8: Działka nr 240 część siedliskowa oraz otoczenie.





**Zdjęcia nr 8-9: Działka nr 240 część rolna (nieużytkowana)**



Zdjęcia nr 10-11: Działka nr 324



### **Opis budynku**

Podkreślenia wymaga fakt, iż biegły pomimo prawidłowego powiadomienia strony listem poleconym za potwierdzeniem odbioru z podaniem bezpośredniego kontaktu do swojej Kancelarii (e-mail, telefon, adres) nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości i przeprowadzenia oględzin wizji lokalnej, w tym wnętrza budynków.

W związku z powyższym oględziny nieruchomości przeprowadzone zostały w warunkach ograniczonych (z zewnątrz) bez możliwości obejścia terenu oraz wejścia do wnętrza zabudowań (stąd Biegły nie dysponuje pełnymi danymi dotyczącymi zabudowań na przedmiotowej nieruchomości). Ponadto Wydział Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Brzezinach nie dysponuje dokumentacją projektowo budowlaną przedmiotowych zabudowań. Nie jest też prowadzona kartoteka budynków dla tego terenu. Z zaświadczenia Wójta Gminy Brzeziny z dnia 19 kwietnia 2017 roku właściciele płacą podatek od nieruchomości naliczany za powierzchnię użytków rolnych 1,81 ha budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 80 m<sup>2</sup> oraz budynku związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni użytkowej 45 m<sup>2</sup>.

UWAGA: Dane o stanie przedmiotowej nieruchomości winny być zweryfikowane przez kupującego.

**Budynek mieszkalny:** (położony w części zachodniej siedliska)

Budynek parterowy, murowany, kryty eternitem i papą. Powierzchnia użytkowa 80 m<sup>2</sup>

Część południowa budynku pełni funkcję gospodarczą

**Budynek gospodarczy:** (położony w części wschodniej siedliska)

Budynek parterowy, murowany pełni również funkcję mieszkalną (być może kuchnia letnia)

**Budynek gospodarczy:** (położony w części południowej siedliska)

Murowany budynek stodoły, kryty papą

### **Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

Przedmiotowe działki stanowią nieruchomość rolną. Obie działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wyceniana nieruchomość w części siedliskowej uzbrojona w energię elektryczną i wodociąg.

### **Stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości**

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajdują się pola uprawne, zabudowania zagrodowe i domy jednorodzinne.

## **6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **6.1 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 najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy (zarówno kupujący i sprzedający) 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.

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 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.*

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Cel wyceny
- Rodzaj i położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona dla niej w planie miejscowym
- Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- Zakres wyceny
- Dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu



- Uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- Stan prawny nieruchomości

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI<sup>1</sup>, procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

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

**Tabela nr 1.** Opis cech rynkowych do oszacowania nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie	
b. dobre	Ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Blisko ośrodków miejskich traktowanych jako rynek zbytu. Dobrze skomunikowana. Położona blisko centrum wsi w otoczeniu zabudowy o

<sup>1</sup> Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

	podobnym charakterze, blisko do sklepu i pożądane sąsiedztwo i inne punkty usług bytowych, brak uciążliwości.
dobrze	Część z powyższych niespełniona. Postrzegana na rynku lokalnym jako średnio interesująca. Wolniej rotująca. Dość odległe podstawowe sklepy i inne punkty usług bytowych.

<b>Powierzchnia gruntu jako cecha ciągła; wzrost powierzchni powoduje przyrost wartości nieruchomości</b>		
	Zakres zmienności pow. gruntu	zakres kwotowy poprawki
min=	0,6151	0
max=	4,1600	39 000,00
delta=	3,5449	
<b>poprawka na 1 ha gruntu</b>	<b>11 001,72</b>	

<b>Warunki użytkowe i zagospodarowanie</b>	
dobrze	Korzystny kształt, wymiary umożliwiające prawidłowe gospodarowanie, brak ograniczeń fizycznych, dogodny dostęp do mediów. Zabudowania zagrodowe funkcjonalne, w dobrym stanie technicznym, Część rolna uprawiana, o dobrej kulturze rolnej, nawożona, poprawne stosunki gruntowo wodne. Dogodny dojazd, drogą utwardzoną do części siedliskowej. Dogodny dojazd do części rolnej
średnio	Do dwóch cech z pozycji „dobrze”, powyżej niespełnione. Możliwe niewielkie niedogodności.
złe	Więcej niż dwie z cech z pozycji „dobrze” powyżej niespełnione, utrudnienia w zagospodarowaniu, konieczność poniesienia nakładów

**UWAGA:** W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości, istnieje wpis: OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE

Dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania z domu mieszkalnego i szopy oraz dożywotnie użytkowanie trzydziestu arów (30a) z działki nr 240.

UPRAWNIONY: Józef Marian Kołodziejczyk, Daniela Helena Kołodziejczyk

**Wartość ww. prawa osobistego zostanie odrębnie oszacowana.**

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

**Gmina Brzeziny** położona we wschodniej części województwa łódzkiego, wokół 13-tysięcznego miasta Brzeziny - administracyjnie przynależy do powiatu brzezińskiego stanowiąc 29,7 % jego powierzchni. Posiadając obszar 106 km<sup>2</sup> powierzchni, 43 miejscowości, 28 sołectw - gmina liczy 5.400 mieszkańców. W strukturze powiatowej zajmuje drugie miejsce pod względem liczby ludności i stanowi 17,24 % całej populacji powiatu.

Obszar gminy ma bardzo dogodny położenie - leży ok. 20 km od aglomeracji łódzkiej i ok. 100 km od aglomeracji warszawskiej, w ciągu drogi krajowej nr 72. Południowe sąsiedztwo węzła kolejowego Miasta i Gminy Koluszki oraz północne ze skrzyżowaniem autostrad A1 i A2 Gminy Stryków to bardzo ważne atuty lokalizacyjne naszej gminy.

Na przestrzeni ostatnich lat średnie ceny gruntu rolnego sprzedawanego przez ANR rosną. Zgodnie z danymi ANR najwyższa średnia cena została uzyskiwana dla działek powyżej 300 ha, a w dalszej kolejności dla tych nieprzekraczających 1 ha. Najniższa przeciętna stawka miała miejsce w segmencie od 1 ha do 10 ha.

Przed kupnem warto upewnić się, co do jakości gleby, która również jest istotną kwestią w przypadku takiej inwestycji. Jeżeli inwestor pragnie korzystać z unijnych dopłat bezpośrednich, to w grę wchodzi działki charakteryzujące się wyższymi klasami gleb, które osiągają ceny znacznie wyższe od przeciętnej. Z drugiej strony, jeśli celem inwestycji jest skorzystanie z programu zalesiania, to nie ma takiej potrzeby. Ponadto należy również pamiętać o bieżących kosztach związanych z podatkiem rolnym.

Największe zyski można oczywiście osiągnąć w przypadku przekształcenia działki rolnej na budowlaną. W tym wypadku należy zacząć od sprawdzenia przeznaczenia gruntu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego lub jeżeli nie jest on opracowany w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Trzeba jednak liczyć się z tym, że bardzo ciężko będzie

uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów najwyższych klas. Pomimo dużego ryzyka i sporego nakładu czasu, udane przekwalifikowanie gruntów może zapewnić jednak bardzo wysoki zwrot z takiej inwestycji.

Ziemia rolna w dłuższej perspektywie będzie drożeć. Wiąże się to m.in. ze wzrostem światowego popytu na żywność i zniesieniem zakazu sprzedaży roli cudzoziemcom. W zachodnich krajach ziemia jest o wiele droższa. Jednak ceny gruntów rolnych na pewno nie będą wszędzie rosnać w takim samym tempie. Największy potencjał wzrostu ma ziemia, która jest stosunkowo tania i na dodatek ma albo dobrą lokalizację, albo jest cenna ze względu na wysoką klasę gruntów ornych.

Także nowe inwestycje komunikacyjne w okolicach największych aglomeracji, które zostaną oddane w najbliższym czasie, przyczynią się do wzrostu cen gruntów. Do największych wzrostów cen w związku z oddawanymi inwestycjami komunikacyjnymi dojdzie na terenach położonych w większej odległości od centrów aglomeracji, gdzie do tej pory ceny ziemi nie były wygórowane.

Analizowano lokalny rynek nieruchomości położonych w powiatach wokół Łodzi.

Analizowano rynek nieruchomości rolnych składających się z części rolnej oraz siedliska. Zwracano uwagę na transakcje dotyczące nieruchomościami zabudowanymi siedliskiem o niewielkiej powierzchni domu oraz o nienajlepszym stanie zabudowań gospodarczych zarówno technicznym jak i funkcjonalnym. Na lokalnym rynku, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości:

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych z siedliskiem.

Lp	Data transakcji	Miasto/ Gmina	Obręb	Cena nieruchomości [zł]	Pow działek [ha]	Pow działek [m <sup>2</sup> ]
1.	2015-10-01	Tuszyn	Modlica 10	85 000,00	1,7000	17 000
2.	2015-10-07	Lutomiersk	Zygmuntów	280 000,00	1,3000	13 000
3.	2015-10-19	Dłutów	Tażewy	187 500,00	2,5500	25 500
4.	2015-12-16	Brójce	Kotliny I Kurowice Kościelne	95 000,00	1,3083	13 083
5.	2015-12-29	Dłutów	Dłutów Poduchowny	170 000,00	1,4400	14 400
6.	2016-01-26	Tuszyn	Dylew 2	200 000,00	2,1060	21 060
7.	2016-04-06	Dmosin	Dmosin Wieś	150 000,00	0,6151	6 151
8.	2016-04-13	Dmosin	Wola Cyrusowa	175 000,00	1,7000	17 000
9.	2016-04-29	Nowosolna	Nowe Skoszewy	150 000,00	1,8496	18 496
10.	2016-04-29	Rzgów	Czyżeminek 3	240 000,00	2,1179	21 179
11.	2016-04-29	Dmosin	Osiny	150 000,00	2,4926	24 926
12.	2016-06-29	Andrespol	Janówka	119 994,00	2,5821	25 821
13.	2016-08-25	Dmosin	Kołaczin	90 000,00	4,1600	41 600
14.	2016-12-15	Nowosolna	Wiączyń Dolny	180 000,00	2,0156	20 156
			<b>Śr</b>	<b>162 321,00</b>	<b>1,9955</b>	<b>19 955,14</b>
			<b>Me</b>	<b>160 000,00</b>	<b>1,9326</b>	<b>19 326,00</b>
			<b>MIN</b>	<b>85 000,00</b>	<b>0,6151</b>	<b>6 151,00</b>
			<b>MAX</b>	<b>280 000,00</b>	<b>4,1600</b>	<b>41 600,00</b>

C<sub>min</sub> - 

C<sub>max</sub> - 

Duży rozrzut cen jednostkowych wynika ze specyfiki nieruchomości rolnej. Cena, jaką nabywca gotowy jest zapłacić musi uwzględniać potencjalne zyski osiągnięte z produkcji rolnej.

Fakt występowania zabudowań siedliska w słabym stanie, нефункциональных i nie przystających do dzisiejszych wymagań produkcji rolnej nie podnosi zbyt ceny nieruchomości a w niektórych przypadkach ta część nieruchomości traktowana jest jako grunt pod nową zabudowę.

**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, praktycznie do sąsiadów. Konsekwencje w postaci ograniczenia kręgu potencjalnych nabywców do osób będących rolnikami mogą powodować spadek ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.**

Na dzień dzisiejszy nie zaobserwowano jednak mierzalnych zmian cen ani zmniejszenia ilości zawieranych transakcji. Nabywcami ziemi rolnej i tak byli zwykle rolnicy, najczęściej sąsiedzi.

Znamienne jest jednak wstrzymanie kredytowania właścicieli nieruchomości rolnych przez banki. Instytucje te bojąc się praktycznego braku możliwości zbycia nieruchomości rolnej w postępowaniu

egzekucyjnym ograniczyły udzielanie kredytów.

Obecnie prowadzone są prace zmierzające do nowelizacji ustawy zmierzające do udroźnienia procesu kredytowania.

### **Opis nieruchomości porównawczych:**

**1. Transakcja nr 6 w tabeli 2** – Zabudowana nieruchomość rolna o powierzchni gruntu 2,1060 ha, położona w miejscowości Dylew, wśród zabudowań wsi. Dojazd drogą asfaltową. Działka uprawiana. Kształt działki korzystny. Na działce murowane budynki; 1) mieszkalny, 2) stodoła, 2 x budynki gospodarcze. Zabudowania w słabym stanie

**2. Transakcja nr 8 w tabeli 2** – Zabudowana nieruchomość rolna o powierzchni gruntu 1,7000 ha, położona w miejscowości Wola Cyrusowa, wśród zabudowań wsi. Dojazd drogą asfaltową. Działka uprawiana. Kształt działki korzystny. Zabudowa: dom mieszkalny murowany i stodoła murowana. Zabudowania w złym stanie

**3. Transakcja nr 9 w tabeli 2** – Zabudowana nieruchomość rolna o powierzchni gruntu 1,8496 ha, położona w miejscowości Nowe Skoszewy, wśród zabudowań wsi. Dojazd drogą asfaltową. Działka uprawiana. Kształt działki korzystny. Na działce murowane budynki; Budynek mieszkalny 70mkw, bud mieszkalny adaptowany z gospodarczego 50mkw, drewniana stodoła, budynek gospodarczy murowany. Zabudowania w złym stanie.

## **8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1 Określenie trendu czasowego**

Określenie trendu zmian cen dla gruntów rolnych z zabudową siedliskową	Na analizowanym rynku nie zaobserwowano mierzalnych zmian cen.
------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

### **8.2 Określenie wartości nieruchomości**

#### Określenie wpływu cech rynkowych na wysokość cen na rynku lokalnym

Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Różnica pomiędzy najwyższą a najniższą ceną transakcyjną na monitorowanym rynku lokalnym wynosi:

Cena max wynosi	280 000,00 zł/m <sup>2</sup>	
Cena min wynosi	85 000,00 zł/m <sup>2</sup>	$\Delta C = 195 000,00 \text{ zł/m}^2$

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Biorąc powyższe pod uwagę, wagi przyjętych atrybutów rynkowych kształtujących cenę oraz ich zakresy kwotowe przedstawiają się następująco:

**Tabela 3:** Wagi cech rynkowych

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ [%]	Liczba stanów	Zakres kwotowy [zł]	Skok poprawki [zł]
1.	Lokalizacja, otoczenie	30	2	58500,00	58500,00
2.	Powierzchnia gruntu	20	cecha ciągła	39000,00	11001,72
3.	Warunki użytkowe i zagospodarowanie	50	3	97500,00	48750,00
	Suma	100		195000,00	

**Tabela 4:** Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Lp	Cechy do porównań	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze					
			6	Pop	8	Pop	9	Pop
1.	Położenie	Polik	Dylew		Wola Cyrusowa		Nowe Skoszewy	
2.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	1,8100	2,1060		1,7000		1,8496	
3.	Data transakcji		2016-01-26		2016-04-13		2016-04-29	
4.	<b>Lokalizacja,</b>	dobrze	dobrze	0,00	dobrze	0,00	dobrze	0,00

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej – Polik gm. Brzeziny dz. nr 240, 324

	<i>otoczenie</i>							
5.	<b>Powierzchnia gruntu</b>	1,8100	2,1060	-3256,51	1,7000	1210,19	1,8496	-435,67
6.	<b>Warunki użytkowe i zagospodarowanie</b>	słabe	słabe	0,00	złe	48750,00	złe	48750,00
7.	Cena nieruchomości		200 000		175 000		150 000	
8.	Suma poprawek-vi			-3256,51		49960,19		48314,33
9.	Skorygowana cena nieruchomości		196743,49		224960,19		198314,33	
10.	Średnia. arytmetyczna wartości							<b>206 672,67</b>

$$W_N = 206\ 672,67\ \text{zł.}$$

Dla określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym należy pomniejszyć uzyskaną wartość o wartość obciążających nieruchomość służebności.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, położonej na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 240, 324 w obrębie 21 – Polik, w gminie Brzeziny, o łącznej powierzchni 1,8100 ha, określona (bez uwzględniania wartości obciążających ją służebności) dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**

**207 000 zł**

**słownie: dwieście siedem tysięcy złotych**

### **8.3 Określenie wartości prawa dożywocia**

Zgodnie z zapisami Aktu Notarialnego rep. A nr 2161/90 Umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 1990-12-20, Prawo dożywocia ustanowione na przedmiotowej nieruchomości ma polegać na: PRAWIE KORZYSTANIA Z DOMU MIESZKALNEGO I SZOPY ORAZ DOŻYWOTNIE UŻYTKOWANIE TRZYDZIESTU ARÓW (30A) Z DZIAŁKI NR 240 UPRAWNIONY: Józef Marian Kołodziejczyk, Daniela Helena Kołodziejczyk  
Ponieważ Pani Daniela Helena Kołodziejczyk zmarła jedynym uprawnionym jest Pan Józef Marian Kołodziejczyk

Zatem wartość prawa dożywocia D, w tym przypadku stanowi funkcję dwóch elementów:

1. Roczego czynszu (który można uzyskać z wynajmu przedmiotowego budynku mieszkalnego – przewidywany dochód z wynajmu  $D_R$ ).

Na rynku lokalnym mamy do czynienia z wynajmem domów jednorodzinnych o standardzie oraz lokalizacji odpowiadającej cechom przedmiotowej nieruchomości.

Średnia wysokość czynszu netto określona podejściem porównawczym, kształtuje się na poziomie **8 zł/m<sup>2</sup> PU**.

$$D_R = 80\ \text{m}^2 \times 8\ \text{zł/m}^2 \times 12\ \text{m-cy} = 7\ 680,00\ \text{zł}$$

2. Określenie czasu trwania życia – vide Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego „w sprawie dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn” (Podstawa prawna: Komunikat Prezesa GUS z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn.(M.P 2017 r. poz. 292)). Na tej podstawie szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku. Ponieważ rzeczoznawcy nie jest znana dokładna co do dnia i miesiąca (rok jest znany – 1931) data urodzin uprawnionego, przyjęto, że jest to czerwiec czyli zgodnie z miesiącem wykonania operatu. Przeciętne dalsze trwania życia Pana Józefa Mariana Kołodziejczyka wyniesie więc – 5,96 lat.

Do obliczenia wartości prawa dożywocia stosujemy podejście dochodowe, metodę inwestycyjną według wzoru:

$$D = D_R \times W_K$$

gdzie:

$W_K$  – czasowy współczynnik kapitalizacji

$$W_K = [1 - (1+r)^{-n}]/r$$

w którym:

n – ilość lat pozbawienia właściciela domu dochodów z nieruchomości – 5,96 lat

r – stopa kapitalizacji (z analizy rynku dla tego typu nieruchomości 9,80%)

Czasowy współczynnik kapitalizacji  $W_{K1}$  dla okresu 5,96 lat, w którym to okresie właściciel będzie pozbawiony potencjalnych dochodów z nieruchomości

$$W_K = [1 - (1+9,80\%)^{-5,96}]/9,80\%$$

$$W_K = 4,359$$

W związku z tym wartość prawa dożywocia ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$D = D_R \times W_K = [7\ 680,00\ \text{zł} \times 4,359]$$

$$D = 33\ 477,80\ \text{zł}$$

**Wartość rynkowa obciążenia związanego z prawem dożywocia przysługującym Panu Józefowi Kołodziejczykowi, związanym z prawem własności wycenianej nieruchomości, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona na dzień 01 czerwca 2017 roku w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**  
**33 000 zł**  
**słownie: trzydzieści trzy tysiące złotych**

#### 8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem wartości dożywocia

$$W_{ND} = W_N - D$$

$$W_{ND} = 206\ 672,67\ \text{zł} - 33\ 477,80\ \text{zł} = 173\ 194,87\ \text{zł}$$

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, położonej na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 240, 324 w obrębie 21 – Polik, w gminie Brzeziny, o powierzchni 1,8100 ha, określona (z uwzględnieniem wartości obciążającej ją służebności) dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:**  
**173 000 zł**  
**słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych**

### 9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
2. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Poliku do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
3. Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej rolnej położonej w Poliku, obręb 21, działki gruntu nr ewidencyjne 240, 324 o powierzchni 1,8100 ha, dla celów postępowania egzekucyjnego wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

$$207\ 000\ \text{zł}$$

**słownie: dwieście siedem tysięcy złotych.**

4. Wartość rynkowa obciążenia związanego z prawem dożywocia przysługującym Panu Józefowi Kołodziejczykowi, związanym z prawem własności wycenianej nieruchomości, dla celów sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona na dzień 01 czerwca 2017 roku w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**33 000 zł**

**słownie: trzydzieści trzy tysiące złotych**

5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, rolnej, położonej na działkach gruntu o numerach ewidencyjnych 240, 324 w obrębie 21 – Polik, w gminie Brzeziny, o powierzchni 1,8100 ha, określona (z uwzględnieniem wartości obciążającej ją służebności) dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

**173 000 zł**

**słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące złotych**

6. Otrzymana w procesie wyceny wartość rynkowa, w pełni oddaje aktualny stan lokalnego rynku nieruchomości rolnych i uwzględnia ceny przeciętne podobnych nieruchomości z tej samej okolicy oraz obrębów sąsiednich z dnia dokonania szacowania przedmiotowej nieruchomości.
7. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku oraz czyni zadość wymogom § 136 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników.

## **10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Potencjalny nabywca winien przed podjęciem decyzji o zakupie zapoznać się ze stanem nieruchomości.
2. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
3. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 01 czerwca 2017 roku.
4. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
5. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 19 kwietnia 2017 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
6. 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. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
9. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis SRM 0004310 i SRM 0004311.
10. 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.
11. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
12. Operat zawiera 23 (słownie: dwadzieścia trzy) ponumerowane stron oraz załączniki.

**Podpis wyceniającego**

**Załącznik nr 1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.**

Przepisem, 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 oddzieli od wartości całości, która została oszacowana w pkt. 8.2. niniejszego opracowania, wartość samego grunt. **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 działek gruntu o nr ewidencyjnym 240, 324 o łącznej powierzchni 1,8100 ha położonej w obrębie Polik w gminie Brzeziny. Oddzielnie określono wartość gruntu pod siedliskiem (2080 m<sup>2</sup>) i oddzielnie oszacowano wartość gruntu rolnego (1,6020 ha) a następnie otrzymane wartości zsumowano. Do obliczenia wartości 1 ha przyjęto przeciętne ceny transakcyjne z obrębu Polik i obrębów sąsiednich. W wyniku obliczeń otrzymano przeciętną wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu siedliskowego na poziomie **39,94zł/m<sup>2</sup>** i wartość gruntu rolnego na poziomie **29 700 zł/ha.**

A zatem wartość prawa własności działek gruntu o nr ewidencyjnym 240, 324 o powierzchni 1,8100 ha położonych w obrębie Poliku w gmina Brzeziny ustalona na dzień 01 czerwca 2017 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami obliczono według wzoru:

$$\text{Wartość gruntu siedliskowego } W_{MR} = 39,94 \text{ zł/m}^2 \times 2080 \text{ m}^2 = 83\ 075,20 \text{ zł}$$

$$\text{Wartość gruntu rolnego } W_R = 29700 \text{ zł/ha} \times 1,6020 \text{ m}^2 = 47\ 579,40 \text{ zł}$$

**Łączna wartość gruntu wynosi:**

$$W_{GR} = W_{MR} + W_R = 130\ 654,60 \text{ zł}$$

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 działek gruntu

$$W_{NN} = 206\ 672,67 \text{ zł} - 130\ 654,60 \text{ zł} = 76\ 018,07 \text{ zł}$$

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



stwierzonego stanu. Wartość wszystkich budowli oraz urządzeń związanych z przedmiotową nieruchomością obliczono na podstawie danych z biuletynu cen SEKOCENBUD – wartość kosztorysowania inwestycji, zeszyt 50/2017, I kwartał 2017 r.:

**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
<b>Zabudowania</b>	66 971,92	<b>88,1%</b>
<b>Nasadzenia</b>	3 496,83	<b>4,6%</b>
<b>Budowle, elementy małej architektury i pozostałe</b>	5 549,32	<b>7,3%</b>
<b>SUMA NANIESIENIA</b>	<b>76 018,07</b>	<b>100,0%</b>
<b>WARTOŚĆ GRUNT</b>	<b>130 654,60</b>	<b>63,2%</b>
<b>WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>206 672,67</b>	<b>100,0%</b>
<b>PRAWA OBCIĄŻAJĄCE NIERUCHOMOŚĆ – PRAWO DOŻYWCIA</b>	<b>- 33 477,80</b>	

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.

**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.