



**VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA**

94-051 Łódź, AL. Kard. Ks. Wyszyńskiego 83/9

TEL. 510 277 720

rkwycenalodz@gmail.com

<p style="text-align: center;"><b>OPERAT SZACUNKOWY</b></p> <p>Nr z rej. operatów 1/2019 Nr egz. 1/5</p> <p>KM 1904/13</p>	<b>DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ</b>	
	<b>PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W POWIECIE SKIERNIEWICKIM W GMINIE SŁUPIA W OBRĘBIE 7 SŁUPIA, DZIAŁKI GRUNTU O NR EWIDENCYJNYCH 16, 33, 136, 170, 1207, 1255 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 3,3200 HA</b>	
		
		
	<b>NR KSIĘGI WIECZYSTEJ: LD1B/00015120/8</b>	
<b>Autor operatu szacunkowego: Renata Kendziorska Rzeczoznawca Majątkowy nr upr.7136</b>		
<b>Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:</b>		<b>Łódź, dn. 15.02.2019 r.</b>

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<b>Adres nieruchomości:</b>	
województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, obręb 7 Słupia, działki gruntu o numerach ewidencyjnych 16, 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha.	
<b>Określenie przedmiotu wyceny:</b>	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w powiecie skierniewickim w gminie Słupia, w obrębie 7 Słupia, dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00015120/8. Przedmiotowa nieruchomość składa się z: zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi działki ewidencyjnej nr 16 oraz niezabudowanych działek ewidencyjnych o nr 33, 136, 170, 1207, 1255.
<b>Zakres wyceny:</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33.
<b>Metoda wyceny:</b>	Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami oraz metodę korygowania ceny średniej.
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	24 stycznia 2019 roku
<b>Oszacowana wartość rynkowa:</b>	<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki nr 16 oraz niezabudowanych działek ewidencyjnych o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha, położonej w powiecie skierniewickim, w gminie Słupia, w obrębie 7 Słupia dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana według stanu i cen na dzień 24 stycznia 2019 roku, w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:</b> <b>241 206 zł</b> <b>słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy dwieście sześć złotych</b>
	<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z zabudowanej działki nr 16 oraz niezabudowanych działek ewidencyjnych o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha, położonej w powiecie skierniewickim, w gminie Słupia, w obrębie 7 Słupia dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, oszacowana według stanu i cen na dzień 24 stycznia 2019 roku, z uwzględnieniem służebności osobistej w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:</b> <b>204 329 zł</b> <b>słownie: dwieście cztery tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych</b>
<b>Opracowanie:</b>	Renata Kendziorska nr. upr 7136
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	15.02.2019 roku

**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.....	4
3.4 MATERIAŁY POMOCNICZE.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY .....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1 STAN PRAWNY .....	5
5.2 STAN WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW .....	6
5.3 STAN WEDŁUG KARTOTEKI BUDYNKÓW.....	7
5.4 STAN PRAWNY DROGI DOJAZDOWEJ.....	7
5.5 INFORMACJA O WPISIE NIERUCHOMOŚCI DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW..	7
5.6 SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA .....	7
5.7 STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI .....	8
6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	22
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	26
7.1 WYBÓR METODOLOGII WYCENY .....	26
7.2 SPOSÓB WYCENY .....	26
7.2.1 SPOSÓB WYCENY CZĘŚCI I - ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR 16 .....	27
7.2.2 SPOSÓB WYCENY CZĘŚCI II - DZIAŁKI NR 33 ,170, CZĘŚĆ ROLNA DZIAŁKI NR 136. ....	28
7.2.3 SPOSÓB WYCENY CZĘŚCI III - DZIAŁKA NR 136 - CZĘŚĆ O PRZEZNACZENIU RMJ.....	30
7.2.4 SPOSÓB WYCENY CZĘŚCI IV - DZIAŁKI NR 1255, 1207.....	31
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	31
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....	40
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM - CZĘŚĆ I.....	40
9.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM - CZĘŚĆ II - DZIAŁKI NR 33 ,170, CZĘŚĆ ROLNA DZIAŁKI NR 136 .....	40
9.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI III - DZIAŁKA NR 136 CZEŚĆ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWO - USŁUGOWĄ	43
9.4. OSZACOWANIE WARTOŚCI CZĘŚCI IV - DZIAŁEK NR 1207, 1255.....	44
9.5. OSZACOWANIE WARTOŚCI OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO.....	46
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW .....	47
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	48
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	49

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

### **Określenie nieruchomości**

Nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi, działki o nr ewidencyjnych 16, 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha.

Nieruchomość położona w powiecie skierniewickim, w gminie Słupia, w obrębie 7 Słupia.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00015120/8.

### **Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

## **2. CEL WYCENY**

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

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

### **3.1 Podstawa formalna wyceny**

Zlecenie z dnia 20.12.2018 roku (otrzymane w dniu...) dotyczące „dokonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej: 96-128 Słupia, Słupia 95 dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr LD1B/00015120/8”, Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33. Sprawa KM o numerze 1904/13.

### **3.2 Podstawy materialno – prawne**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2018, poz. 2204 z późn. zm.) -UoGN;
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2004r. Nr 207, poz. 2109) - RWNSOS;
3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016r. poz.1263);
4. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916,, 2354 z późn. zm.) - UoKWiH;
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 1945, późn. zm.) -UPZP;
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80) – k.c.;
7. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1360 z późn. zm.) - KPC;
8. Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2018 poz. 1000) – UODO;
9. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz. U. z 2018 roku, poz. 869);
10. Ustawa z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1405);
11. Ustawa o Lasach z dnia 28 września 1991 roku (Dz.U. z 2018 poz. 2129, 2161, z 2019 r. poz. 83, 125);
12. Wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 roku o sygnaturze II CSK 369/11 (źródło LEX).

### **3.3 Źródła danych merytorycznych**

1. Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 stycznia 2019 roku;
2. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
3. Uchwała nr XXXIV/158/06 Rady Gminy Słupia z dnia 2006-05-25 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmenty wsi Słupia, gmina Słupia;
4. Uchwała Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 stycznia 2014 roku o uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia;
5. Wypis z rejestru gruntów z dnia 17 stycznia 2019 roku (stan potwierdzony na datę 24 stycznia 2019 roku);
6. Wypis z kartoteki budynków z dnia 17 stycznia 2019 roku (stan potwierdzony na datę 24 stycznia 2019 roku);
7. Akt Notarialny Rep A nr 1547/89 z dnia 17 października 1989 roku;
8. Akt własności ziemi z dnia 29 maja 1974 roku;
9. Mapa zasadnicza z dnia 17 stycznia 2019 roku (stan potwierdzony na datę 24 stycznia 2019 roku);

10. Mapy ewidencyjne z dnia 17 stycznia 2019 roku (stan potwierdzony na datę 24 stycznia 2019 roku);
11. Wydruk i badanie księgi wieczystej o numerze LD1B/00015120/8 z dnia 24 stycznia 2019 roku;
12. Zapisy z uproszczonego Planu Urządzenia Lasu;
13. Przegląd transakcji na rynku lokalnym.

### **3.4 Materiały pomocnicze**

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny KSWP i KSWS przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w dniu 12.12.2007 r. obowiązujące od 01.03.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami - obecnie do dobrowolnego stosowania;
2. Noty interpretacyjne.
3. „Podstawy rolnictwa i wycena nieruchomości rolnych” pod redakcją Ryszarda Cymermana, Olsztyn 2013 r.
4. „Wycena nieruchomości leśnych” Andrzej Nowak, Olsztyn 2016 r.

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

<i>Operat sporządzono w dniu:</i>	<i>15 luty 2019 r.</i>
<i>Wartość nieruchomości określono na dzień:</i>	<i>24 stycznia 2019 r.</i>
<i>Stan przedmiotu wyceny określono na dzień:</i>	<i>24 stycznia 2019 r.</i>
<i>Data oględzin:</i>	<i>24 stycznia 2019 r.</i>
<i>Data wszczęcia egzekucji:</i>	<i>04 grudnia 2014 r.</i>

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

### **5.1 Stan prawny**

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00015120/8.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik nr 9.

#### **a) Księga wieczysta nr LD1B/00036093/2**

Nieruchomość gruntowa.

#### **Dział I: Oznaczenie nieruchomości**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 16.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna z zabudowaniami.

Numer działki: 33.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Numer działki: 136.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Numer działki: 170.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Numer działki: 1207.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Numer działki: 1255.

Położenie: województwo łódzkie, powiat skierniewicki, gmina Słupia, miejscowość Słupia.

Sposób korzystania: nieruchomość rolna.

Obszar całej nieruchomości: 3,3200 ha.

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

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Danucie i Henrykowi Świniarskim na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego AN Rep A nr 1547/89 z dnia 17 października 1989 roku.

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Ograniczone prawo rzeczowe

**Służebność osobista polegająca na prawie dożywotniego korzystania z jednej izby od strony północnej w domu mieszkalnym z prawem używalności piwnicy i kuchni letniej oraz prawo użytkowania trzydziestu arów gruntu działki nr 136 wpisano na rzecz Władysława i Marianny małżonków Czerwińskich<sup>1</sup>.**

Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym.

Czyni się w zmianę o toczącej się egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczyste, prowadzonej przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie KM 1904/13 z wniosku Prokury Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w Warszawie.

## 5.2 Stan według ewidencji gruntów

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 2.

Podmiot ewidencyjny:

Danuta i Henryk Świniarscy (małżeństwo)

Charakter własności/ władania: 1/1.

**Tabela 1.** Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
16	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Br-RV	0,12	0,24
			R IVb	0,08	
			R V	0,04	

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
33	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	0,40	1,19
			R IVb	0,36	
			R V	0,43	

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
136	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	1,00	1,47
			R IVb	0,17	
			R V	0,18	
			S R IVb	0,03	
			S R V	0,09	

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
170	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	0,07	0,31
			R IVb	0,24	

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1207	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Ls V	0,01	0,04
			Ł IV	0,02	

<sup>11</sup> Na datę sporządzenia wyceny żyje jedna osoba na rzecz której została ustanowiona służebność osobista - Pani Marianna Czerwińska.

			Ł VI	0,01	
--	--	--	------	------	--

Nr działki	Położenie Działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1255	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Lzr ŁV	0,06	0,07
			Ł V	0,01	
Razem powierzchnia działek:					3,32

### 5.3 Stan według kartoteki budynków

Wypis z kartoteki budynków stanowi załącznik nr 2.

**Tabela 2.** Dane według kartoteki budynków.

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. /p	Pow zabud. [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali	Pow. użytk [m]	Pow. zabud [m]
16;1	16	Słupia; Słupia 95	mieszkalne	1.0/0.0	90,00	0		117,00
Rok zakończenia bud. - 1961 Rejestr zabytków: - Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Liczba lokali	Pow. użytk [m]	Pow. zabud [m]	
16;2	16	Słupia; Słupia 95	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1.0/0.0	0			26,00
Rok zakończenia bud. - 1961 Rejestr zabytków: - Materiał: mur								
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Liczba lokali	Pow. użytk [m]	Pow. zabud [m]	
16;3	16	Słupia; Słupia 95	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1.0/0.0	0			167,00
Rok zakończenia bud. - 1978 Rejestr zabytków: - Materiał: mur								

### 5.4 Stan prawny drogijazdowej

Na podstawie badania rejestru gruntów w Starostwie Powiatowym w Skierniewicach stwierdzono, iż przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

### 5.5 informacja o wpisie nieruchomości do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków

Zabudowania znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości nie są wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

### 5.6 Służebność osobista

Służebność osobista polegająca na prawie dożywotniego korzystania z jednej izby od strony północnej w domu mieszkalnym z prawem używalności piwnicy i kuchni letniej oraz prawo użytkowania trzydziestu arów gruntu działki nr 136 wpisano na rzecz Władysława i Marianny małżonków Czerwińskich. Na datę sporządzenia wyceny żyje tylko jedna osoba na rzecz której została ustanowiona ww. służebność osobista - Pani Marianna Czerwińska.

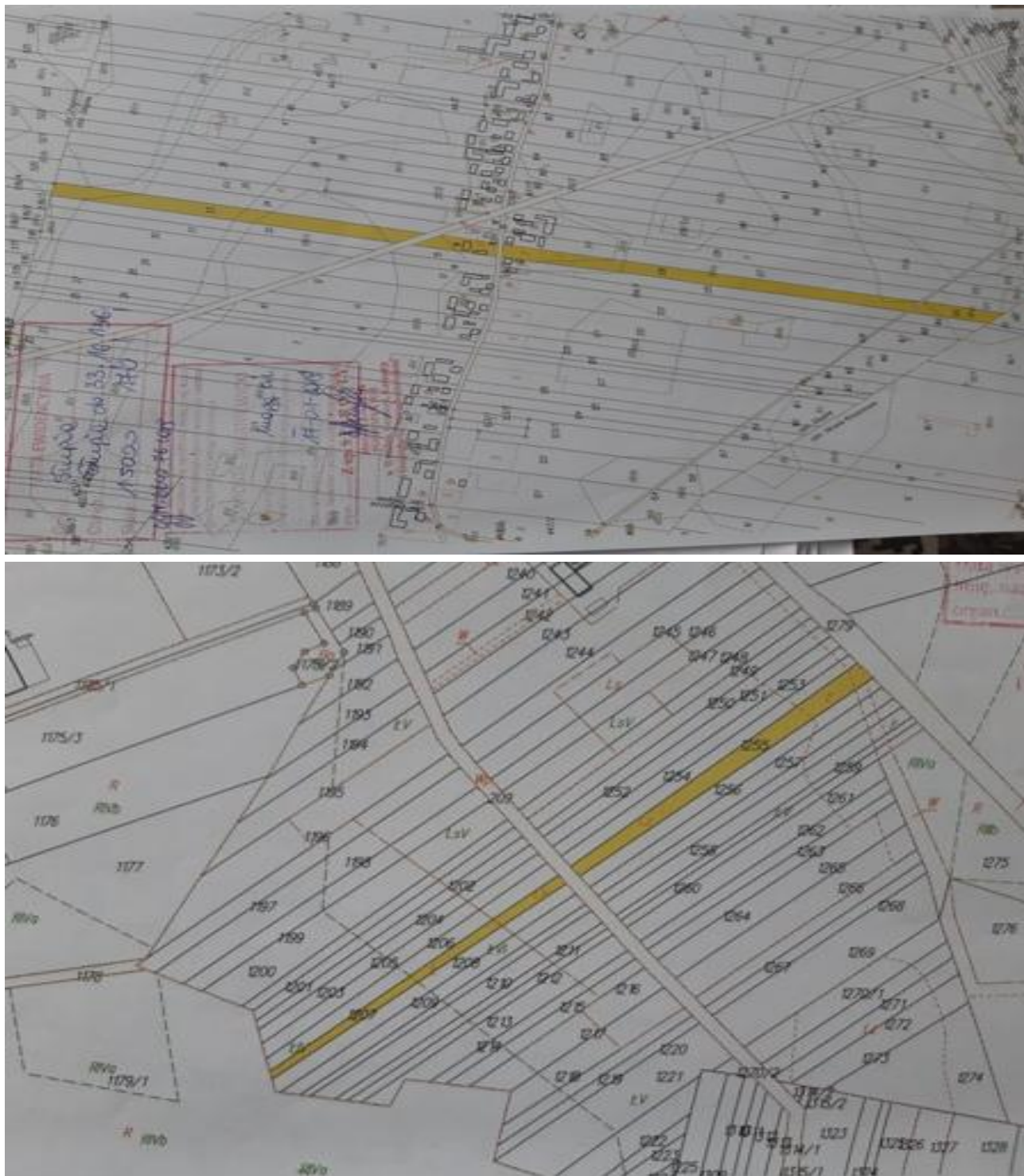
Kopia AN Rep A nr 1547/89 z dnia 17 października 1989 roku stanowi załącznik nr 6.

## 5.7 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

### Lokalizacja i czynniki środowiskowe<sup>2</sup>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Słupia w gminie Słupia w powiecie skierniewickim. Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka o nr 16 oraz niezabudowane działki o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha.

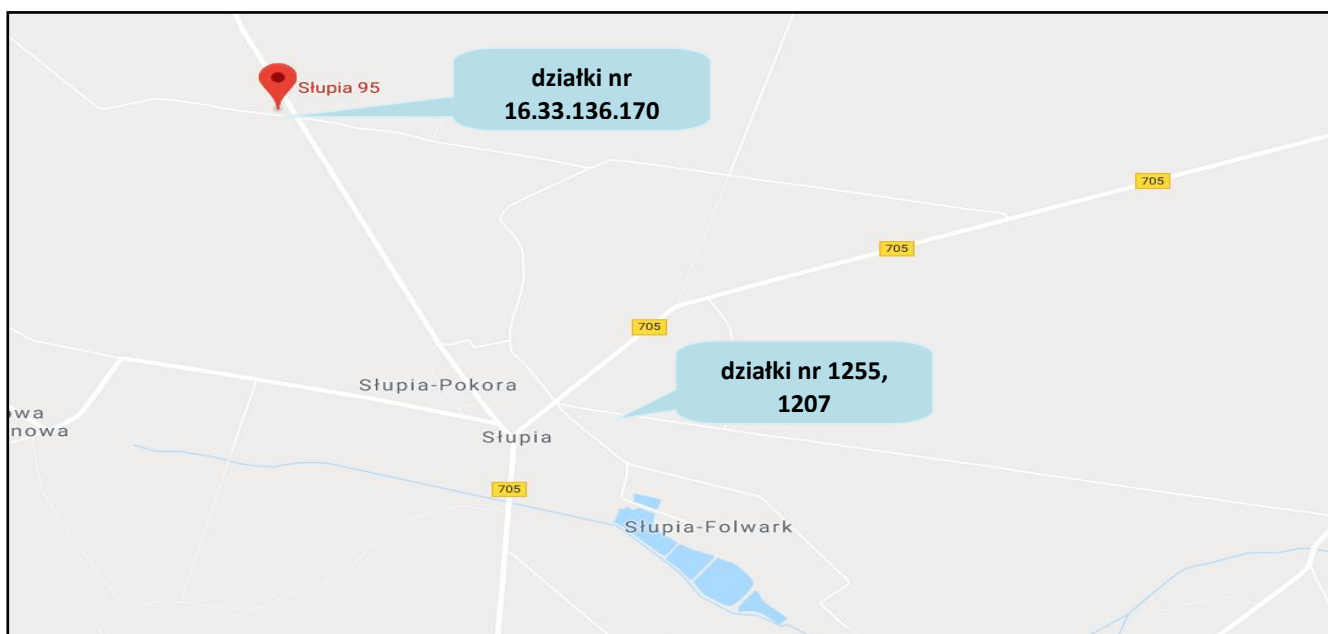
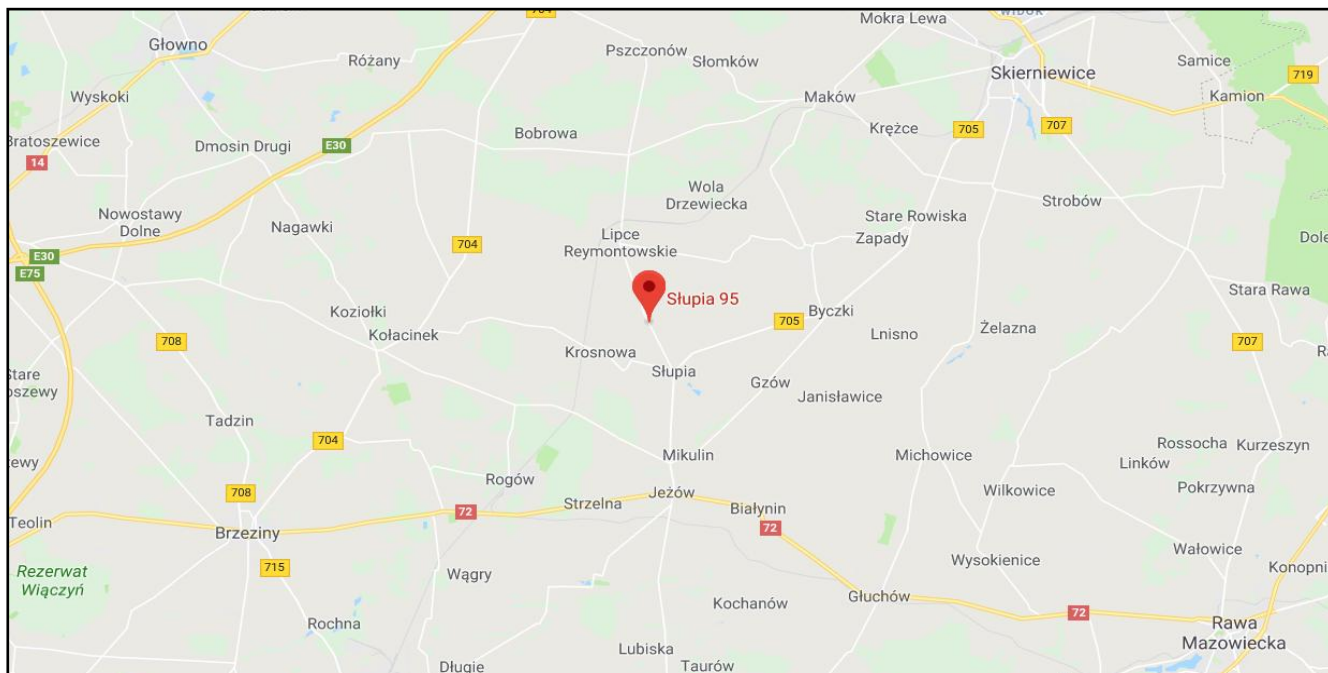
**Mapa 1-2:** Przedmiotowa nieruchomość.



Gmina Słupia położona jest w części środkowo - wschodniej województwa łódzkiego i w południowo - zachodniej części powiatu skierniewickiego. Obszar gminy odległy jest od miasta powiatowego – Skierniewice o około 20 km, a od miasta wojewódzkiego – Łodzi o około 40 km.

<sup>2</sup> Dane z tekstu SUIKZP Gminy Słupia



**Mapa 3-4:** Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości.

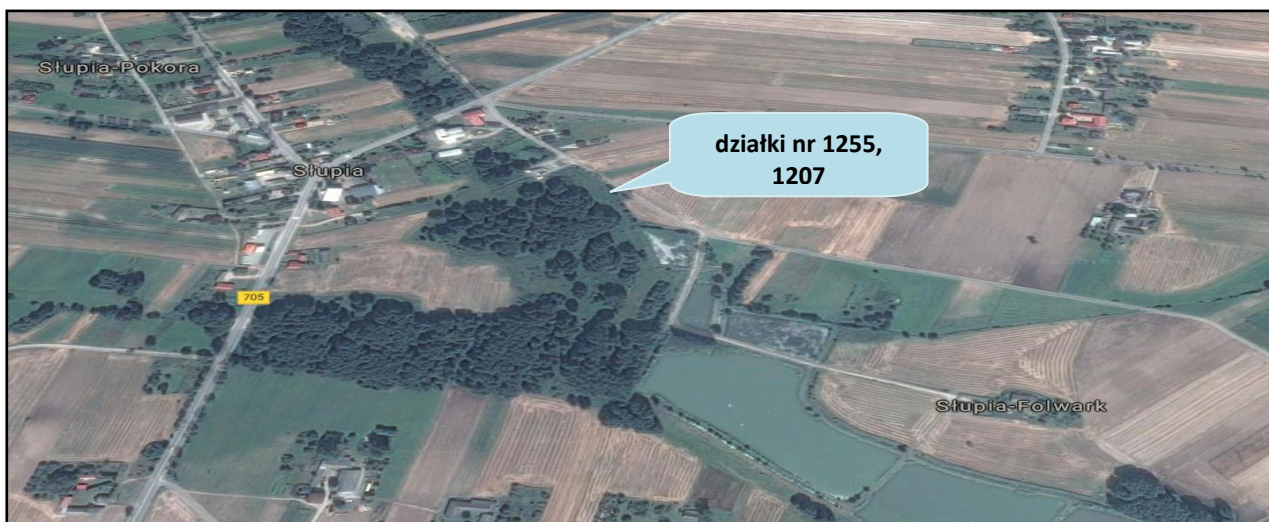
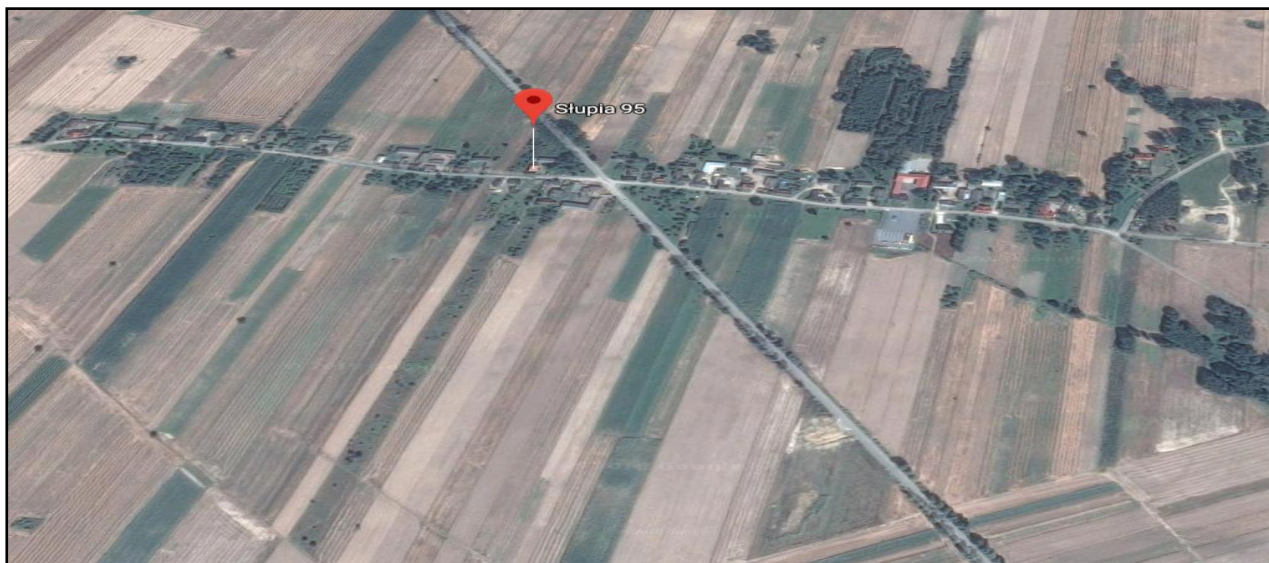
(źródło: <http://google.pl/maps>).

Gmina jest stosunkowo niewielką powierzchniowo gminą wiejską o charakterze rolniczym. W jej granicach administracyjnych znajduje się 10 obrębów geodezyjnych. Są to: Słupia, Gzów, Bonarów, Krosnowa, Nowa Krosnowa, Podłęcze, Modła, Winna Góra, Wólka Nazdroje, Zagórze. Wsie wchodzące w skład gminy to: Słupia, Gzów, Bonarów, Krosnowa, Nowa Krosnowa, Podłęcze, Modła, Winna Góra, Wólka Nazdroje, Zagórze, Słupia Folwark, Słupia Pokora, Marianów. Gmina Słupia sąsiaduje z: od północy i północnego zachodu z gminą Lipce Reymontowskie, od północnego wschodu z gminą Godzianów, od południowego wschodu z gminą Głuchów, od południa z gminą Jeżów, od południowego zachodu z gminą Rogów. Zasięg powiązań funkcjonalno - przestrzennych gminy jest różny w poszczególnych płaszczyznach (sferach życia) i posiada różnorodną intensywność.

Miasto Skierniewice pełni dla gminy funkcję ośrodka administracji szczebla powiatowego oraz najbliższego ośrodka oświatowego w zakresie szkolnictwa ponad gimnazjalnego, ośrodka ochrony zdrowia w zakresie leczenia poza podstawową opieką zdrowotną, ośrodka kultury, bankowości. Ponadto na terenie Skierniewic zlokalizowane są instytucje z zakresu administracji specjalnej /Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa/, siedziby specjalistycznych służb i inspekcji. Administracja szczebla wojewódzkiego (samorządowego i rządowego) dla gminy zlokalizowana jest na terenie miasta Łodzi.

Najbliższymi zurbanizowanymi ośrodkami miejskimi poza Skierniewicami jest miasto Brzeziny i miasto Łowicz. Powiązania funkcjonalne z ośrodkami miejskimi zaznaczają się w zakresie usług z zakresu użyteczności publicznej. Wymienione ośrodki miejskie dysponują szerszym spectrum usługowym w zakresie handlu, szkolnictwa na poziomie ponad gimnazjalnym, szkolnictwa wyższego, lecznictwa szpitalnego, kultury itp..

**Mapa 5-6:** Otoczenie przedmiotowej nieruchomości.



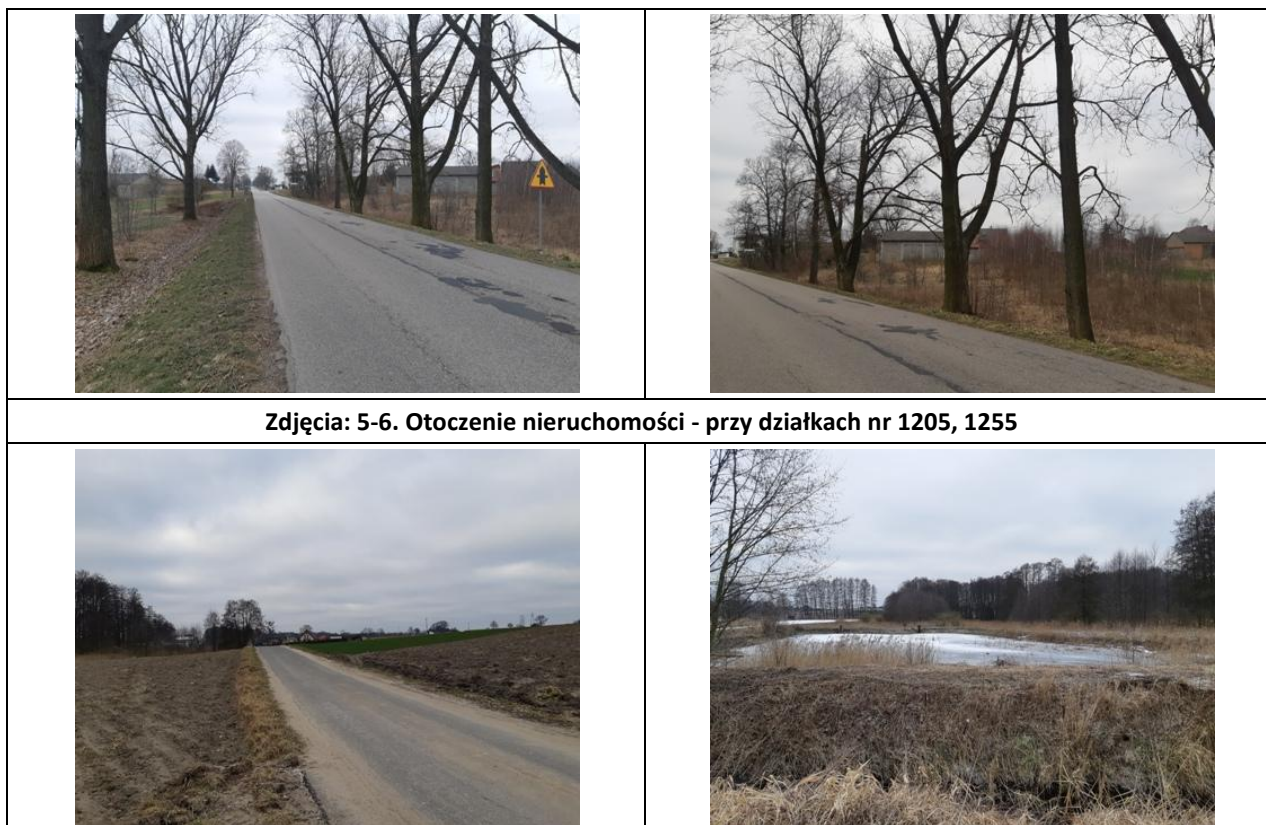
(źródło: <http://google.pl/maps>).

W bezpośrednim otoczeniu przedmiotowej nieruchomości (od strony działki nr 16) znajdują się działki z zabudową siedliskową oraz niezabudowane działki o przeznaczone do produkcji rolnej. Z kolei w sąsiedztwie działek nr 1207, 1255 znajdują się działki niezabudowane porośnięte drzewostanem, rzeka, oraz wody powierzchniowe, oczyszczalnia ścieków w dalszym otoczeniu Straż Pożarna, zabudowania mieszkalne jednorodzinne.

**Zdjęcia: 1-4. Otoczenie nieruchomości - przy posesji nr 95**







Zdjęcia: 5-6. Otoczenie nieruchomości - przy działkach nr 1205, 1255

Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka o nr 16 oraz niezabudowane działki o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny KSWS Wycena nieruchomości rolnych pkt. 3.4. „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) **można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny.** Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.

Ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu dla potrzeb wyceny (dla potrzeb celu i zakresy wyceny) nieruchomość podzielono na części funkcjonalne (zgodnie z wyżej przytoczoną notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych):

Część I: zabudowana działka nr 16;

Część II: działki rolne o nr 33, 170, część rolna działki nr 136;

Część III: działka nr 136 część o przeznaczeniu RMj pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

Część IV: działki nr 1255 i 1207 jako tereny porośnięte drzewostanem olchy, tereny podmokłe.

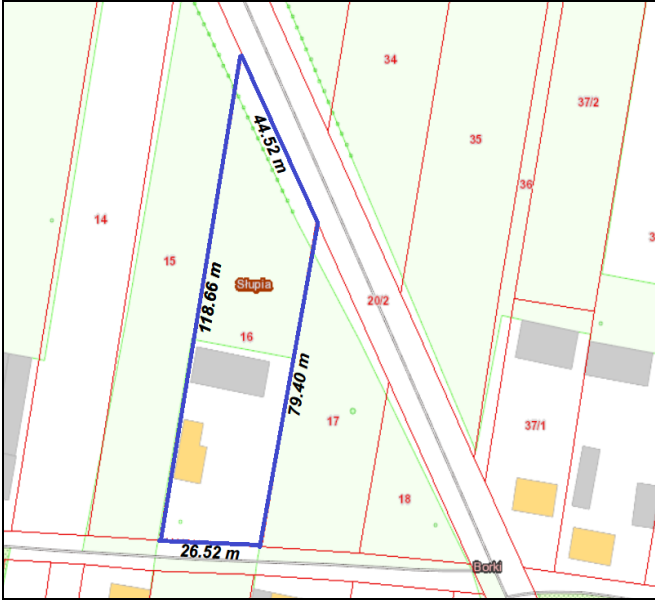
**Poniżej zostanie dokonany opis każdej z ww. funkcjonalnych części**

#### **Część I**

##### **Opis zabudowanej działki nr 16.**

Tabela 3. Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
16	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Br-RV	0,12	0,24
			R IVb	0,08	
			R V	0,04	

Aktualne oznaczenie geodezyjne: 16	<b>Mapa 7: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 16.</b>
Kształt działki: nieregularny zbliżony do trapezu	 <p>(źródło: <a href="http://geoportal.lodzkie.pl/imap/">http://geoportal.lodzkie.pl/imap/</a>)</p>
Uzbrojenie:	Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja lokalna.
Infrastruktura obca:	Brak.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą asfaltową.

#### Opis zagospodarowania działki nr 16

Teren działki w części z zabudowaniami ogrodzony - ogrodzenie z ażurowych płyt betonowych, od frontu dwuskrzydłowa brama wjazdowa, furtka, pozostała część działki nieogrodzona. W północnej granicy działki posadowiony parterowy budynek mieszkalny z poddaszem adoptowanym na pokój. W południowej granicy posadowiony murowany budynek letniej kuchni oraz w środkowej części murowany budynek stodoły. Podejście do budynku mieszkalnego utwardzone. Teren działki od frontu zagospodarowany na przydomowy ogród z pojedynczymi nasadzeniami. Zaplecze działki nieogrodzone i słabo zagospodarowane, wzdłuż drogi rząd drzew.

#### Zdjęcia: 7-12. Zagospodarowanie działki nr 16







#### A. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny o konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Dach jednospadowy kryty blachą. Stolarka okienna PCV w jednym pomieszczeniu drewniana. W budynku ogrzewanie piec na opał stały.

W budynku na podłodze panele, terakota w zależności od pomieszczeń (noszące ślady zużycia) ściany pomalowane farbą, w przedpokoju i wiatrołapie na ścianach kamień gipsowy. W łazience z wc glazura i terakota, ogrzewanie wody na bojler.

W budynku zamieszkuje 7 osób w tym jedna osoba z orzeczoną niepełnosprawnością.

Biegły z uwagi na zajmowany jeden pokój na parterze oraz na poddaszu przez osoby chore nie miał możliwości wejścia do tych pomieszczeń i zweryfikowania ich stanu.

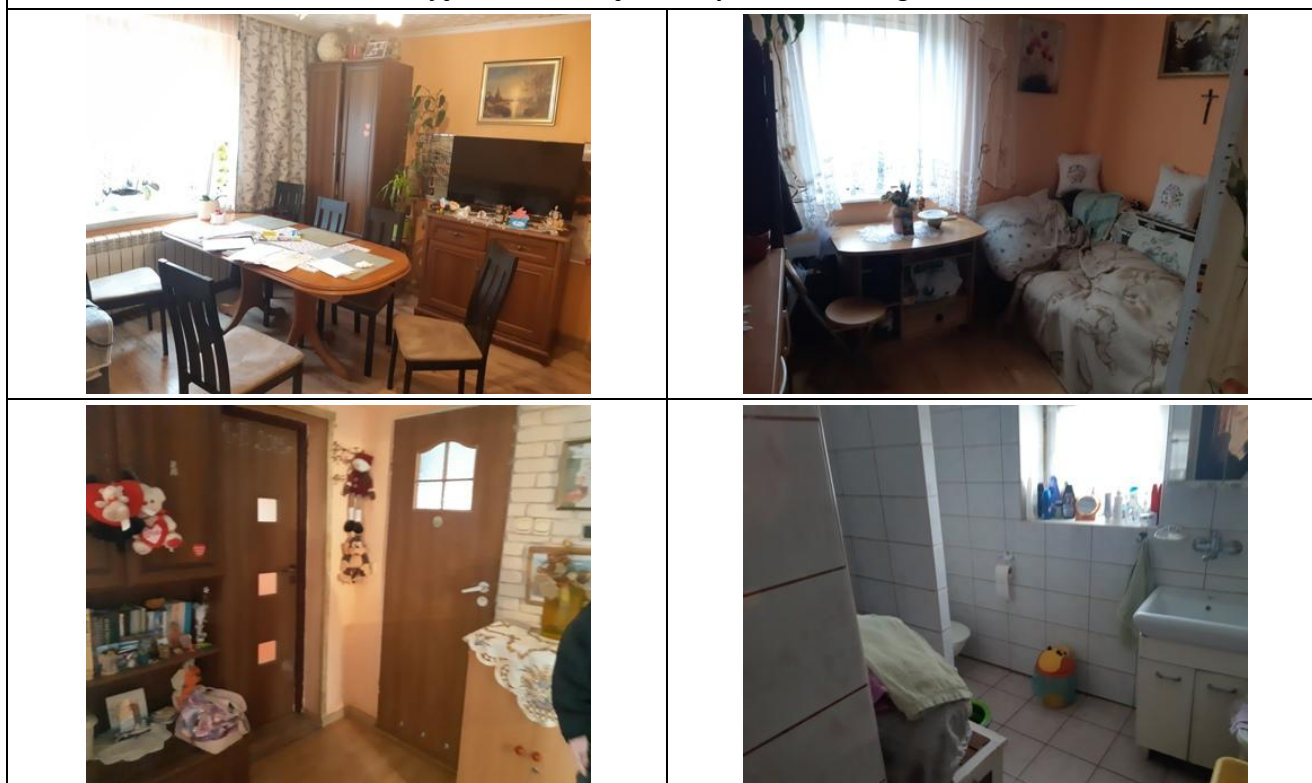
**Tabela 4.** Dane według kartoteki budynków.

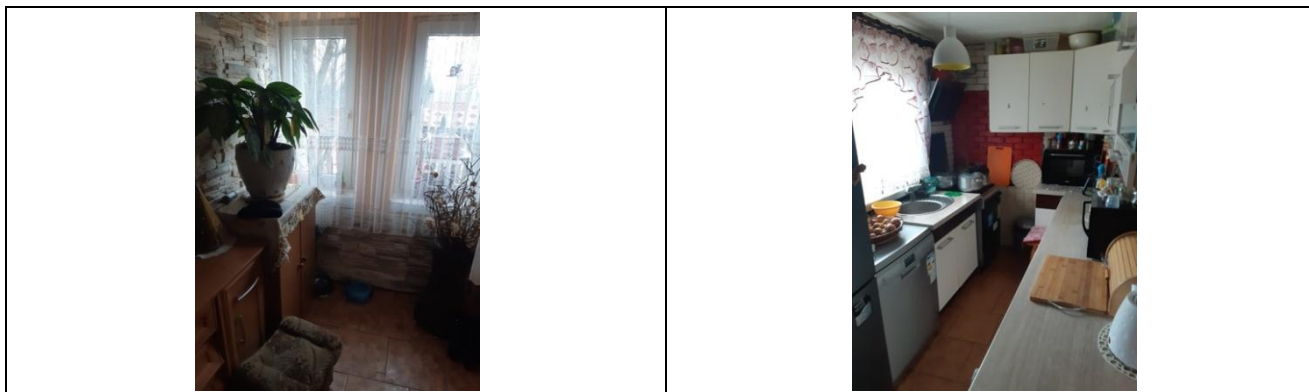
Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. /p	Pow zabud. [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali	Pow. użytk [m]
16;1	16	Słupia; Słupia 95	mieszkalne	1.0/0.0	117,00	0	

Rok zakończenia bud. - 1961. Rejestr zabytków: -. Materiał: mur

Zgodnie z decyzją o podatku od nieruchomości, budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 60 m<sup>2</sup>.

#### Zdjęcia: 13-18. Wnętrze budynku mieszkalnego





### **Stan techniczny i stopień zużycia**

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako średni. Stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego (dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej):

$$Sz = \frac{t^*(t+T)}{2 T^2} * 100 \%$$

gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku,
- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 100 ÷ 150 lat.

Sz = ok. 34%

### **B. Budynki gospodarcze**

Budynek letniej kuchni. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej.

Dach jednospadowy kryty eternitem (wymagający utylizacji). Stolarka okienna i drzwiowa drewniana starego typu.

Budynek o powierzchni zabudowy ok 26 m; powierzchni użytkowej ok 22 m<sup>2</sup>.

**Zdjęcia: 19. Budynek letniej kuchni (gospodarczy)**



### **Stan techniczny i stopień zużycia**

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako średni.

Stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego (dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej):

$$Sz = \frac{t^*(t+T)}{2 T^2} * 100 \%$$

gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku,
- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 80 ÷ 100 lat.

Sz = ok. 49%

**Tabela 5.** Dane według kartoteki budynków.

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Liczba lokali	Pow. użytk [m]	Pow. zabud [m]
16;2	16	Słupia; Słupia 95	Prod. usługowe i gospodarcze dla rol	1.0/0.0	0		26,00

Rok zakończenia bud. - 1961 Rejestr zabytków: -; Materiał: mur

Budynek stodoły. Budynek o konstrukcji tradycyjnej, murowanej.

Dach dwuspadowy kryty eternitem (wymagający utylizacji). Wrota drewniane.

Budynek o powierzchni zabudowy ok 167 m; powierzchni użytkowej ok 141,5 m<sup>2</sup>.**Stan techniczny i stopień zużycia**

Na podstawie zewnętrznych oględzin elementów budynku w powiązaniu ze stopniem zużycia (obliczonym poniżej Metodą Rossa), wiekiem trwałości i eksploatacji stan techniczny na dzień wyceny określam jako średni.

Stopień zużycia technicznego budynku mieszkalnego (dla obiektów o prawidłowej gospodarce remontowej):

$$Sz = \frac{t^*(t+T)}{2 T^2} * 100 \%$$

gdzie:

- t – dotychczasowy okres użytkowania budynku,

- T – szacunkowy okres trwałości tego typu budynków, przyjmowany na ok. 80 ÷ 100 lat.

Sz = ok. 31%

**Tabela 6.** Dane według kartoteki budynków.

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Liczba lokali	Pow. użytk [m]	Pow. zabud [m]
16;3	16	Słupia; Słupia 95	Produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1.0/0.0	0		167,00

Rok zakończenia bud. - 1978; Rejestr zabytków: - Materiał: mur

**Zdjęcia: 20-22. Budynek stodoły**

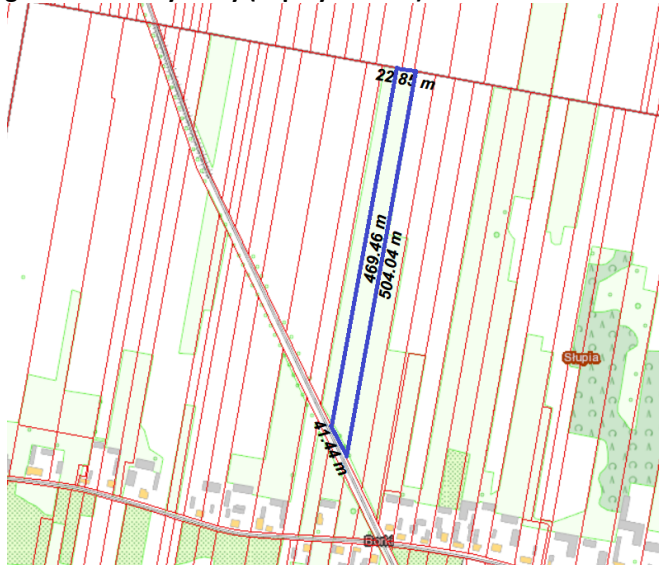


**Część II****Opis niezabudowanej działki nr 33.**

Aktualne oznaczenie geodezyjne: 33

Kształt działki: nieregularny zbliżony do trapezu. Spadek terenu w kierunku południowym.

**Mapa 8: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 33.**



źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

**Mapa 9: Orientacyjny widok zagospodarowania działki nr 33.**



źródło: <http://google/maps/>

Infrastruktura obca:

Brak.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą asfaltową.

**Tabela 7.** Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
33	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	0,40	1,19
			R IVb	0,36	
			R V	0,43	

Działka na datę oględzin nieużytkowana rolniczo - porośnięta pojedynczymi samosiejkami drzew, krzewów oraz trawą.

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa nieruchomość zawiera następujące kompleksy: bezpośrednio przy drodze publicznej kompleks zbożowo pastewny mocny. Typ: gleby biellicowe i pseudobiellicowe.



Skład mechaniczny pył zwykły. Brak zawartości materii organicznej. W dalszej części: kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - bardzo dobry. Typ: gleby biellicowe i pseudobiellicowe. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm glina średnia pylasta. Brak materii organicznej. Kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - dobry. Typ: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 50 - 100 cm piasek luźny. Brak materii organicznej. Kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - słaby. Typ: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny piasek gliniasty mocny pylasty. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek luźny. Brak materii organicznej.

**Zdjęcia: 23-24. Droga dojazdowa, działka nr 33**

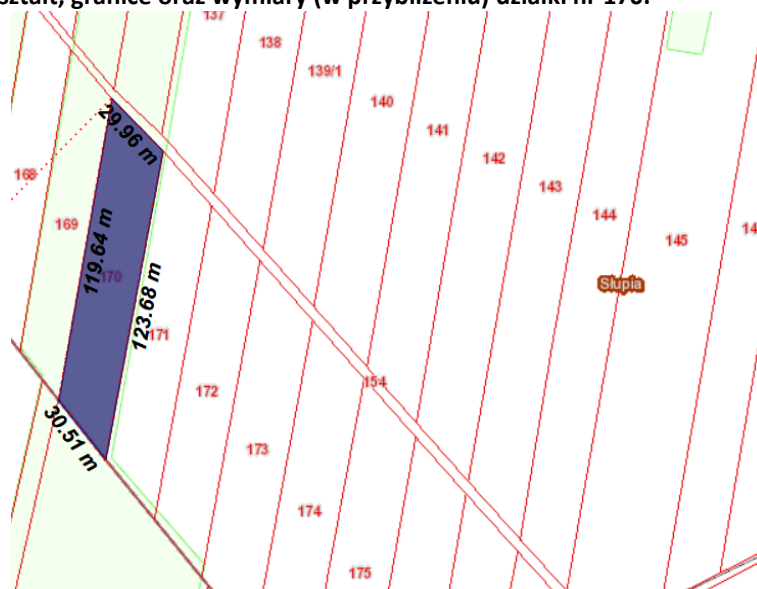


**Opis niezabudowanej działki nr 170.**

Aktualne oznaczenie geodezyjne: 170

Kształt działki: nieregularny zbliżony do trapezu.

**Mapa 10: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 170.**



źródło: <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

**Mapa 11: Orientacyjny widok zagospodarowania działki nr 170.**



źródło: <http://google/maps/>

Uzbrojenie:	Brak.
Infrastruktura obca:	Brak.

Dojazd drogą gruntową.

**Tabela 8.** Dane według ewidencji gruntów.

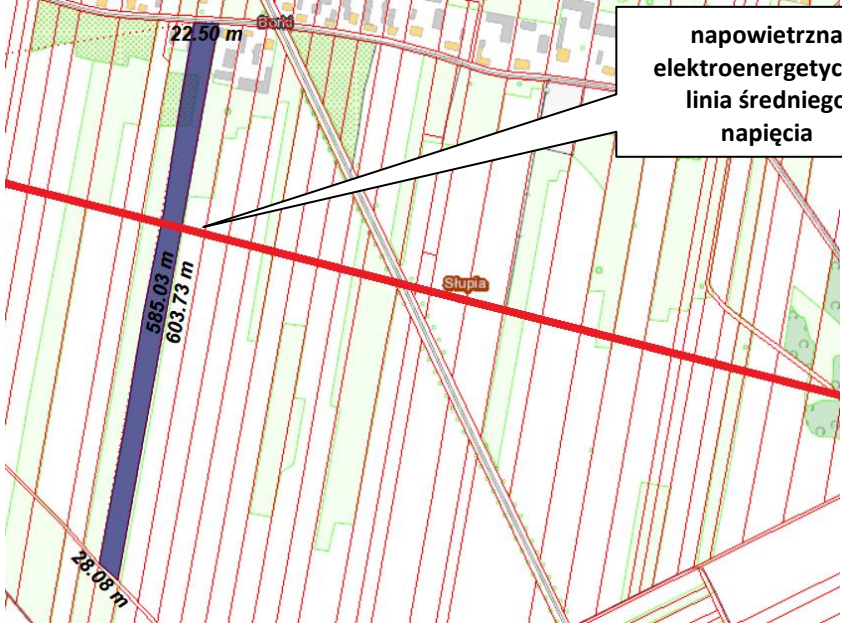

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
170	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	0,07	0,31
			R IVb	0,24	

Działka na datę oględzin nieużytkowana rolniczo - porośnięta pojedynczymi samosiejkami drzew, krzewów oraz trawą.

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy: kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - bardzo dobry. Typ: gleby bielcowe i pseudobielcowe. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm glina średnia pylasta. Brak materii organicznej. W dalszej części: kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - dobry. Typ: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 50 - 100 cm piasek luźny. Brak materii organicznej.

### **Część III**

#### **Opis niezabudowanej działki nr 136.**

<p>Aktualne oznaczenie geodezyjne: 136</p> <p>Kształt działki: nieregularny zbliżony do trapezu. Spadek terenu w kierunku wschodnim.</p>	<p><b>Mapa 12: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 136.</b></p>  <p>napowietrzna elektroenergetyczna linia średniego napięcia</p>
	<p><b>Mapa 13: Orientacyjny widok zagospodarowania działki nr 136.</b></p> 
<p>Uzbrojenie:</p>	<p>Energia elektryczna, wodociąg.</p>



Infrastruktura obca: Nad działką przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.  
Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dojazd drogą asfaltową.

**Tabela 9.** Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
136	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	R IVa	1,00	1,47
			R IVb	0,17	
			R V	0,18	
			S R IVb	0,03	
			S R V	0,09	

Działka na datę oględzin nieużytkowana rolniczo - porośnięta pojedynczymi samosiejkami drzew, krzewów oraz trawą. Teren od frontu nierówny, wymagający uporządkowania.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia działka nr 136 na powierzchni ok 0,2200 ha (od strony drogi) posiada przeznaczenie 7.05 RMj zabudowa rolnicza z zabudową mieszkaniowo - usługową. Na pozostałej części działki brak jest obowiązującego planu a zgodnie ze studium jest to teren oznaczony symbolem R - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

**Zdjęcia: 25-26. Działka nr 136 - część z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

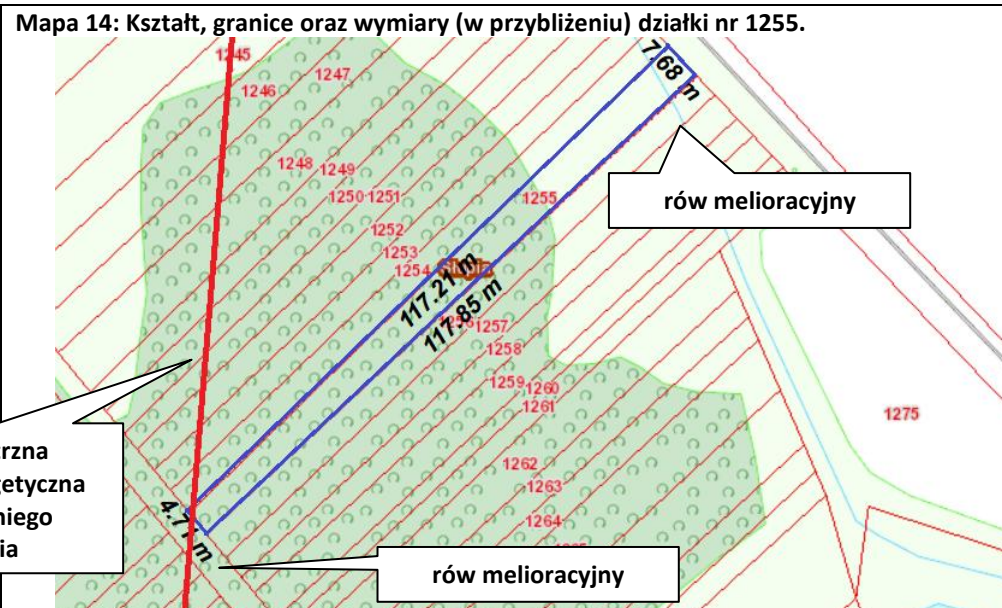


Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą działka nr 136 zawiera następujące kompleksy: najbliższej drogi publicznej kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - słaby. Typ: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny jednorodny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek luźny. Brak materii organicznej. Kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - dobry. Typ: gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek słabo gliniasty, zmiana 50 - 100 cm glina lekka pylasta. Brak materii organicznej. W dalszej (przeważającej) części: kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - bardzo dobry. Typ: gleby bielcowe i pseudobielcowe. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm glina średnia pylasta. Brak materii organicznej.

**Zdjęcia: 27-28. Działka nr 136 - część o przeznaczeniu rolniczym**



**Część IV****Opis niezabudowanej działki nr 1255.**

Aktualne oznaczenie geodezyjne: 1255	<b>Mapa 14: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 1255.</b> 
Kształt działki: zbliżony do prostokąta - szerokość działki zwęża się w kierunku północno-zachodnim.	
Uzbrojenie:	Brak.
Infrastruktura obca:	Nad działką w północno - wschodniej części przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Dojazd drogą asfaltową.

**Tabela 10.** Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1255	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Lzr ŁV	0,06	0,07
			Ł V	0,01	

**Zdjęcia: 29-30. Działki nr 1255 i 1207**

Przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy zgodnie z mapą glebowo-rolniczą: na małym fragmencie od strony drogi dojazdowej kompleks żytni (żytnio - ziemniaczany) - dobry. Typ: czarne ziemie właściwe. Skład mechaniczny piasek gliniasty lekki. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek słabo gliniasty. Brak materii organicznej. W dalszej części: kompleks użytki zielone słabe i bardzo słabe. Typ: czarne ziemie właściwe. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 50 - 100 cm piasek luźny. Brak materii organicznej.

Zgodnie z informacją uzyskaną w Urzędzie Gminy Słupia oraz w Starostwie Powiatowym w Skierniewicach na obszarze działki w okresie 01.2008 r. - 12.2017 r. obowiązywał Uproszczony Plan Urządzenia Lasu na datę sporządzenia wyceny ww. plan nie obowiązuje a w nowo uchwalonym planie na lata 01.2018 r. - 12.2027 r. działka nie została uwzględniona. W dniu dokonania oględzin przedmiotowej działki stwierdzono, że działka na powierzchni ok 0,05 ha



porośnięta jest drzewostanem Olchy w wieku ok 50 lat, pozostała część działki na powierzchni ok 0,02 ha stanowi w części przebiegający rów melioracyjny oraz teren zarośnięty wysoką trawą oraz krzewami. Zgodnie z informacją uzyskaną w Nadleśnictwie Skierniewickim dane ujawnione w ewidencji gruntów dotyczące opisu użytków wymagają uaktualnienia.

Działka na datę oględzin jest nieużytkowana rolniczo - od frontu porośnięta trawą i krzakami w dalszej części drzewami Olchy w wieku 50 lat. Z uwagi na aktualne zagospodarowanie działki oraz położenie jej w strefie zagrożonej podtopieniami użytkowanie jej zgodnie z jej przeznaczeniem rolniczym jest ekonomicznie nieuzasadnione.

### Część V

#### Opis niezabudowanej działki nr 1207.

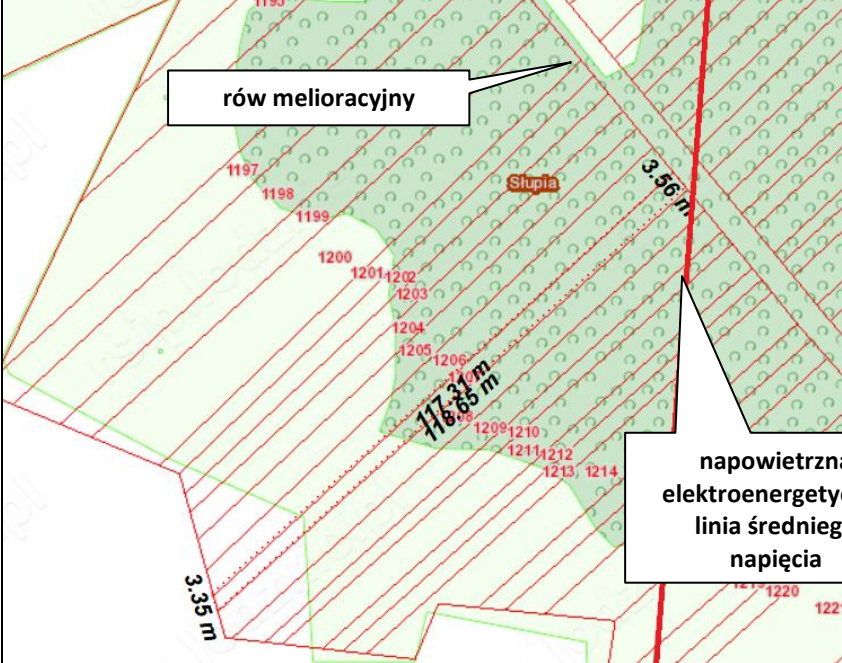
Aktualne oznaczenie geodezyjne: 1207	<b>Mapa 15: Kształt, granice oraz wymiary (w przybliżeniu) działki nr 1207.</b> 
Kształt działki: regularny wąskiego prostokąta.	
Uzbrojenie:	Brak.
Infrastruktura obca:	W południowo - wschodniej części (narożniku) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Tabela 11. Dane według ewidencji gruntów.

Nr działki	Położenie działki	Księga Wieczysta lub inny dokument własności	Opis użytku / klasa	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1207	Słupia; Słupia 95	AN REP A NR 159/89	Ls V	0,01	0,04
			Ł IV	0,02	
			Ł VI	0,01	

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą przedmiotowa działka zawiera następujące kompleksy: od strony rowu melioracyjnego kompleks lasy. Typ: czarne ziemie właściwe. Skład mechaniczny piasek słabo gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 0-50 cm piasek luźny. Brak materii organicznej. W dalszej części: kompleks użytki zielone słabe i bardzo słabe. Typ: czarne ziemie właściwe. Skład mechaniczny pył zwykły. Zmiana składu mechanicznego 50 - 100 cm piasek luźny. Brak materii organicznej. Kompleks użytki zielone średnie. Typ: czarne ziemie właściwe. Skład mechaniczny piasek lekki gliniasty. Zmiana składu mechanicznego 50 - 100 cm piasek słabo gliniasty. Brak materii organicznej.

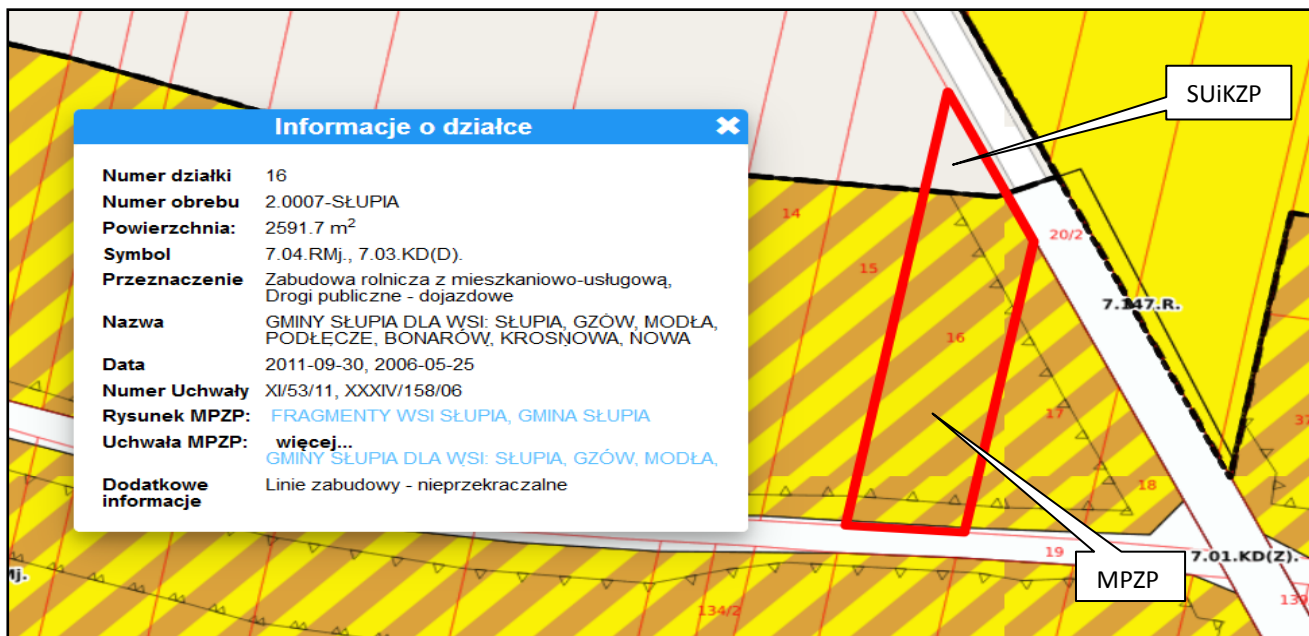
Przedmiotowa działka nr 1207 na powierzchni 10 arów jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu na okres od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2027 roku. Gatunek dominujący Olcha 50 lat. Umiarkowany. Klasa IIIa. Zadrzewienie 0,7. Oddział 2a.

W dniu dokonania oględzin przedmiotowej działki stwierdzono, że działka na powierzchni ok 0,03 ha porośnięta jest drzewostanem Olchy w wieku ok 50 lat, pozostała część działki na powierzchni ok 0,01 ha stanowi teren porośnięty trawą. Zgodnie z informacją uzyskaną w Nadleśnictwie Skierniewickim prawie cała powierzchnia działki stanowi grunt leśny a dane ujawnione w ewidencji gruntów dotyczące opisu użytków wymagają uaktualnienia.

## 6. OPIS I OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie przedmiotowej nieruchomości obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: UCHWAŁA NR XI/53/11 RADY GMINY SŁUPIA z dnia 30 września 2011 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia dla wsi: Słupia, Gzów, Modła, Podłęczce, Bonarów, Krosnowa, Nowa Krosnowa, Winna Góra i Wólka Nazdroje; UCHWAŁA NR XXXIV/158/06 RADY GMINY W SŁUPI z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmenty wsi Słupia, gmina Słupia, oraz Uchwała Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 grudnia 2014 roku o uchwaleniu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Słupia

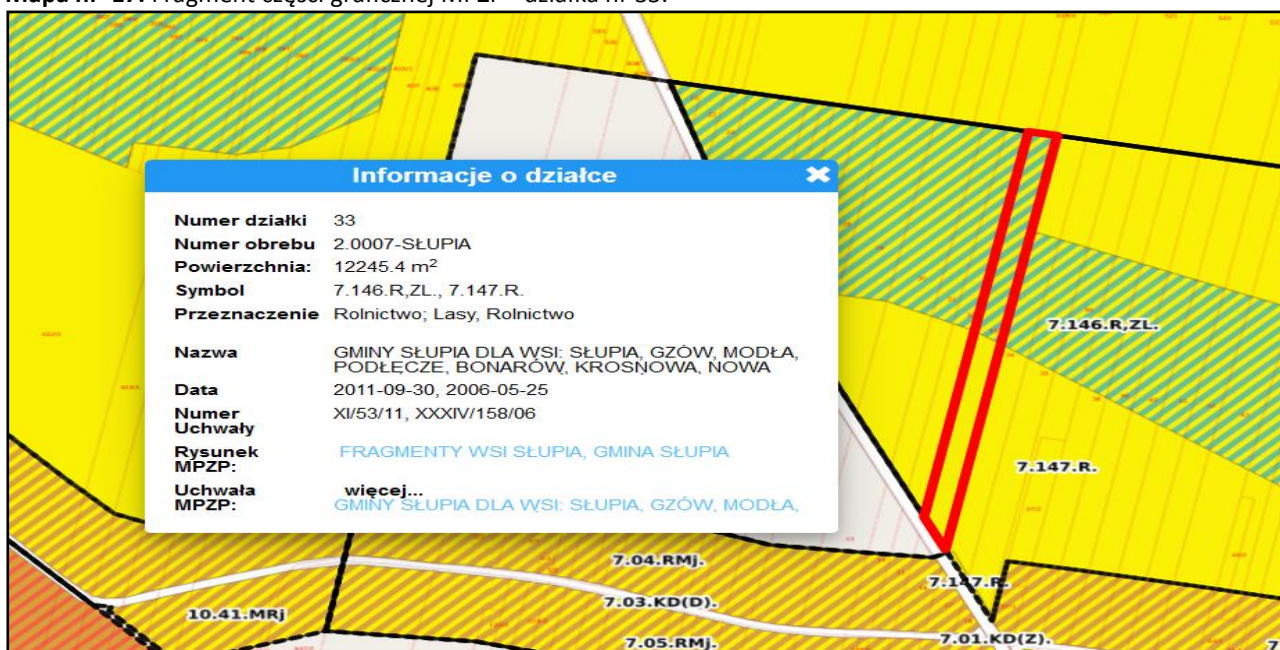
**Mapa nr 16.** Fragment części graficznej MPZP - działka nr 16.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

Dla działki nr 16 w 10% dla terenu brak jest obowiązującego MPZP. Dla obszaru objętym MPZP ustala się teren symbolu 7.04.RMj, oznaczony na rysunku planu nr 1, dla którego określa się: przeznaczenie terenu: zabudowa rolnicza z mieszkaniowo-usługową, z wyłączeniem budynków użyteczności publicznej służących działalności w zakresie kultury, handlu artykułami pożywczymi, gastronomii, sportu i rekreacji oraz usług związanych z opieką zdrowotną. Na obszarze ok 0,033 ha działka posiada przeznaczenie w MPZP 7.03. KDD - drogi publiczne. Pozostały obszar zgodnie z zapisami SUiKZP to tereny produkcji rolnej - R.

**Mapa nr 17.** Fragment części graficznej MPZP - działka nr 33.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))



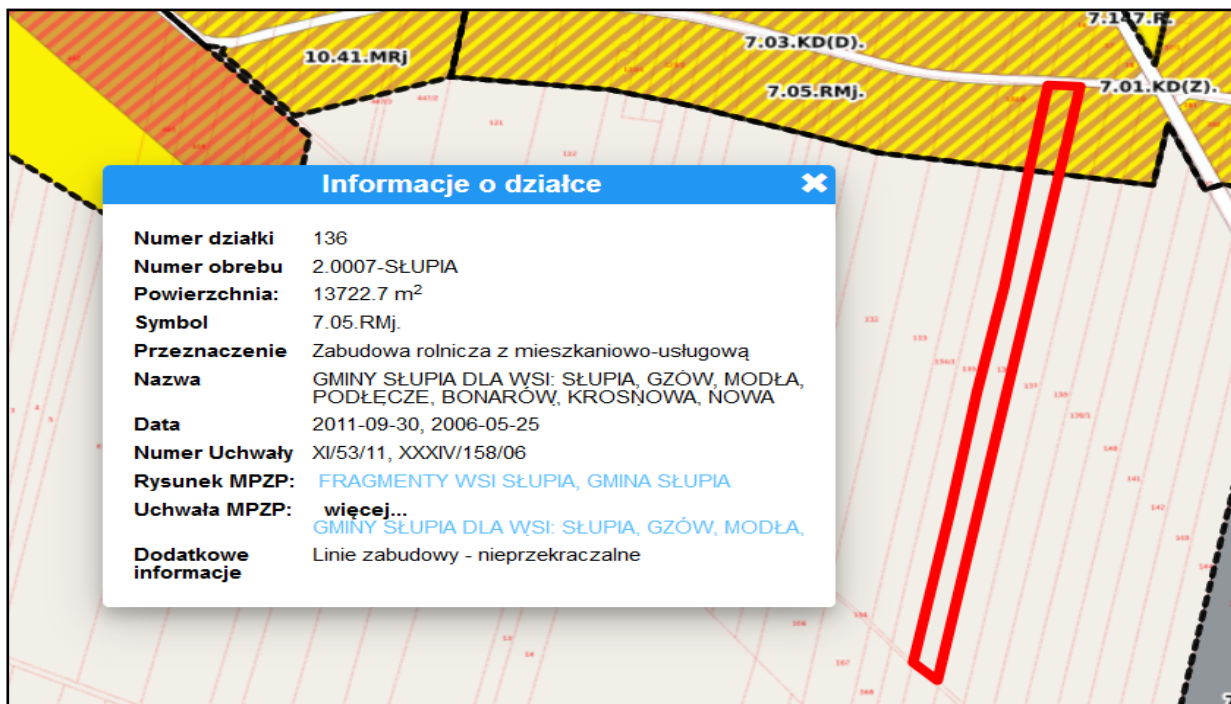
Dla działki nr 33 oznaczenie w MPZP symbolem 7.146 R.ZL (na powierzchni ok 0,6061 ha) pozostała część 7.147 R. Ustala się teren o symbolu 7.146., oznaczony na rysunku planu nr 17, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo (symbol R) i lasy (symbol ZL);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się zalesianie istniejących użytków rolnych i nieużytków,
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) minimalna szerokość dojazdów gospodarczych 5 m

Ustala się teren o symbolu 7.147., oznaczony na rysunku planu nr 17, dla którego określa się:

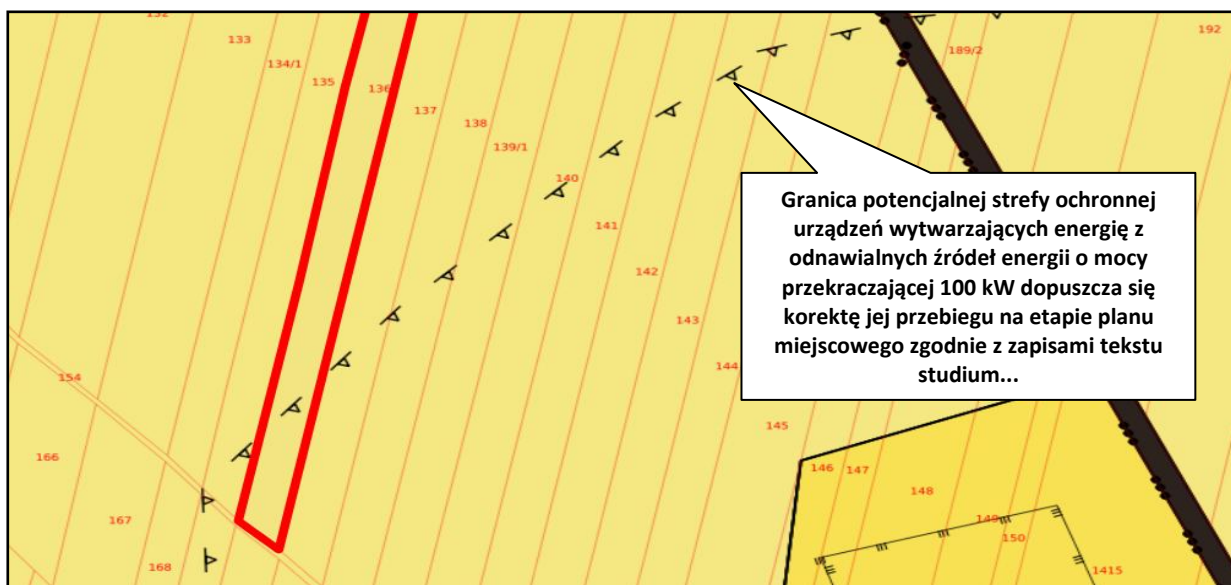
- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo (symbol R);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) minimalna szerokość dojazdów gospodarczych 5 m.

**Mapa nr 18.** Fragment części graficznej MPZP - działka nr 136.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

**Mapa nr 19.** Fragment części graficznej SUIKZP - działka nr 136.

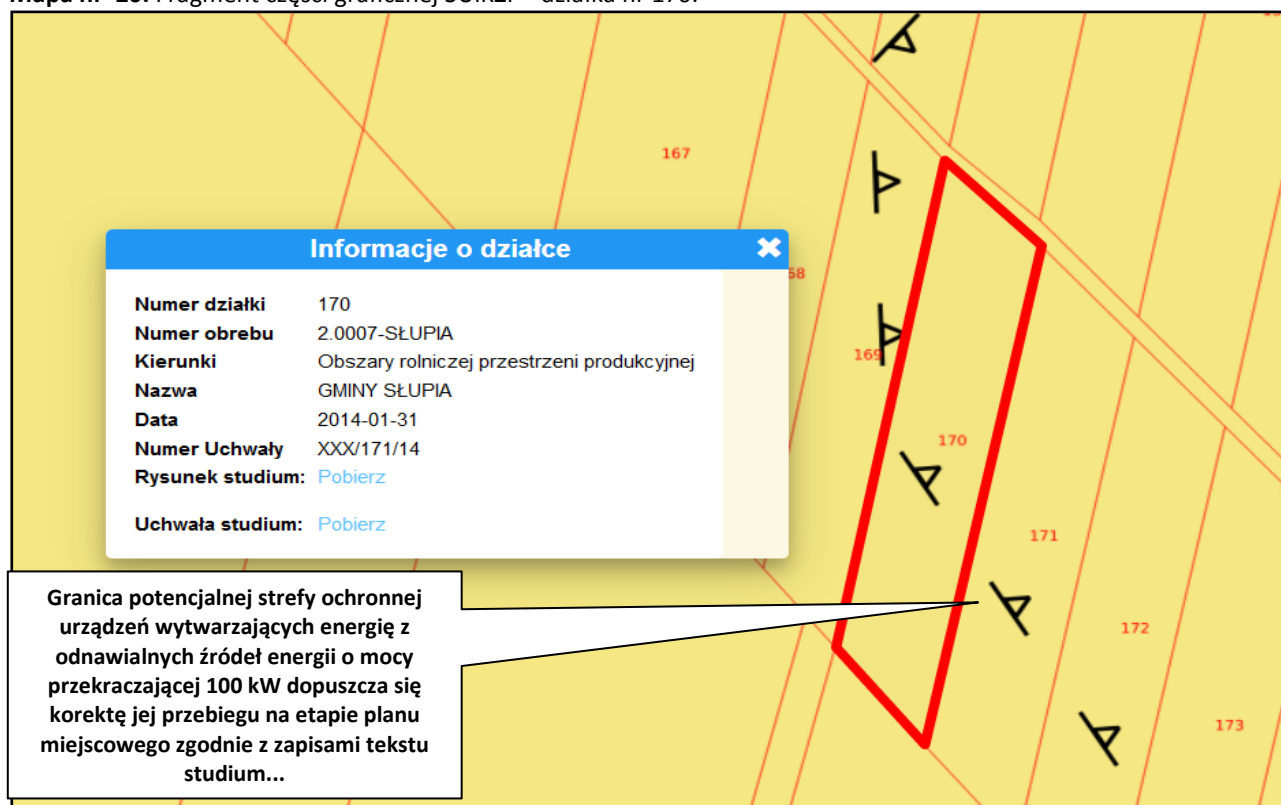


(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

**Dla działki nr 136** Dla obszaru objętym MPZP ustala się teren symbolu 7.05.RMj, oznaczony na rysunku planu nr 1, dla którego określa się: przeznaczenie terenu: zabudowa rolnicza z mieszkaniowo-usługową (na obszarze ok 0,22 ha). Na pozostałym obszarze działka posiada przeznaczenie zgodnie z zapisami SUIKZP - tereny produkcji rolnej - R - realizacja działań i inwestycji zmierzających do zwiększania produkcji rolnej jak melioracje, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz z możliwością budowy obiektów małej retencji, stawów w tym rybnych, itp.) - dopuszczalna realizacja zabudowy związanej z produkcją rolną i hodowlą zwierząt, obsługi rolnictwa w tym obrotu płodami rolnymi, przetwórstwa rolno - spożywczego oraz do przechowywania i magazynowania produktów rolnych i środków do produkcji rolnej, a także - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej przy zapewnieniu obsługi komunikacyjnej (dostępu do dróg publicznych) zgodnie z obowiązującymi przepisami, - dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - dróg w tym wewnętrznych zapewniających obsługę form zagospodarowania i użytkowania obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i infrastrukturą techniczną, - dopuszcza się wprowadzenie ustaleniami planu miejscowego zakazu zabudowy tych obszarów lub ich części, - dopuszcza się zalesianie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz dolesienia celem regulacji istniejącej granicy rolno-leśnej, - dopuszcza się ewentualną eksploatację zasobów złóż surowców naturalnych w sytuacji ich rozpoznania i udokumentowania zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zachodniej części działki przebiega „ granica potencjalnej strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się korektę jej przebiegu na etapie planu miejscowego zgodnie z zapisami tekstu studium...”

**Mapa nr 20.** Fragment części graficznej SUIKZP - działka nr 170.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

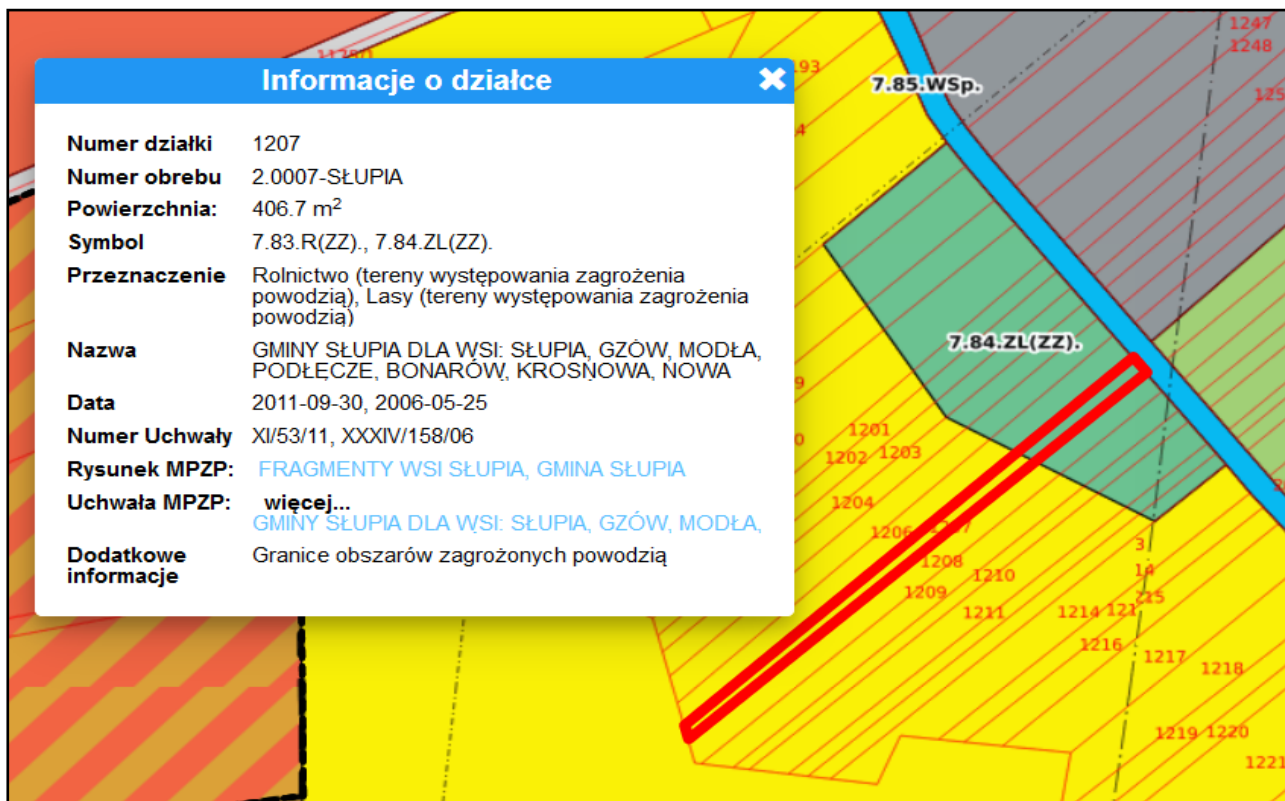
**Dla działki nr 170** Na całym obszarze działki brak jest obowiązującego MPZP. Zgodnie z zapisami SUIKZP - tereny produkcji rolnej - R - realizacja działań i inwestycji zmierzających do zwiększania produkcji rolnej jak melioracje, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz z możliwością budowy obiektów małej retencji, stawów w tym rybnych, itp.) - dopuszczalna realizacja zabudowy związanej z produkcją rolną i hodowlą zwierząt, obsługi rolnictwa w tym obrotu płodami rolnymi, przetwórstwa rolno - spożywczego oraz do przechowywania i magazynowania produktów rolnych i środków do produkcji rolnej, a także - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej przy zapewnieniu obsługi komunikacyjnej (dostępu do dróg publicznych) zgodnie z obowiązującymi przepisami, - dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - dróg w tym wewnętrznych zapewniających obsługę form zagospodarowania i użytkowania obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i infrastrukturą techniczną, - dopuszcza się wprowadzenie ustaleniami planu miejscowego



zakazu zabudowy tych obszarów lub ich części, - dopuszcza się zalesianie gruntów słabych klas bonitacyjnych oraz dolesienia celem regulacji istniejącej granicy rolno-leśnej, - dopuszcza się ewentualną eksploatację zasobów złóż surowców naturalnych w sytuacji ich rozpoznania i udokumentowania zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zachodniej części działki przebiega „ granica potencjalnej strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dopuszcza się korektę jej przebiegu na etapie planu miejscowego zgodnie z zapisami tekstu studium...”

**Mapa nr 21.** Fragment części graficznej MPZP - działka nr 1207.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

**Dla działki nr 1207 oznaczenie w MPZP symbolem 7.84 ZL (ZZ) na powierzchni ok 0,0117 ha pozostała część 7.83 R (ZZ).**

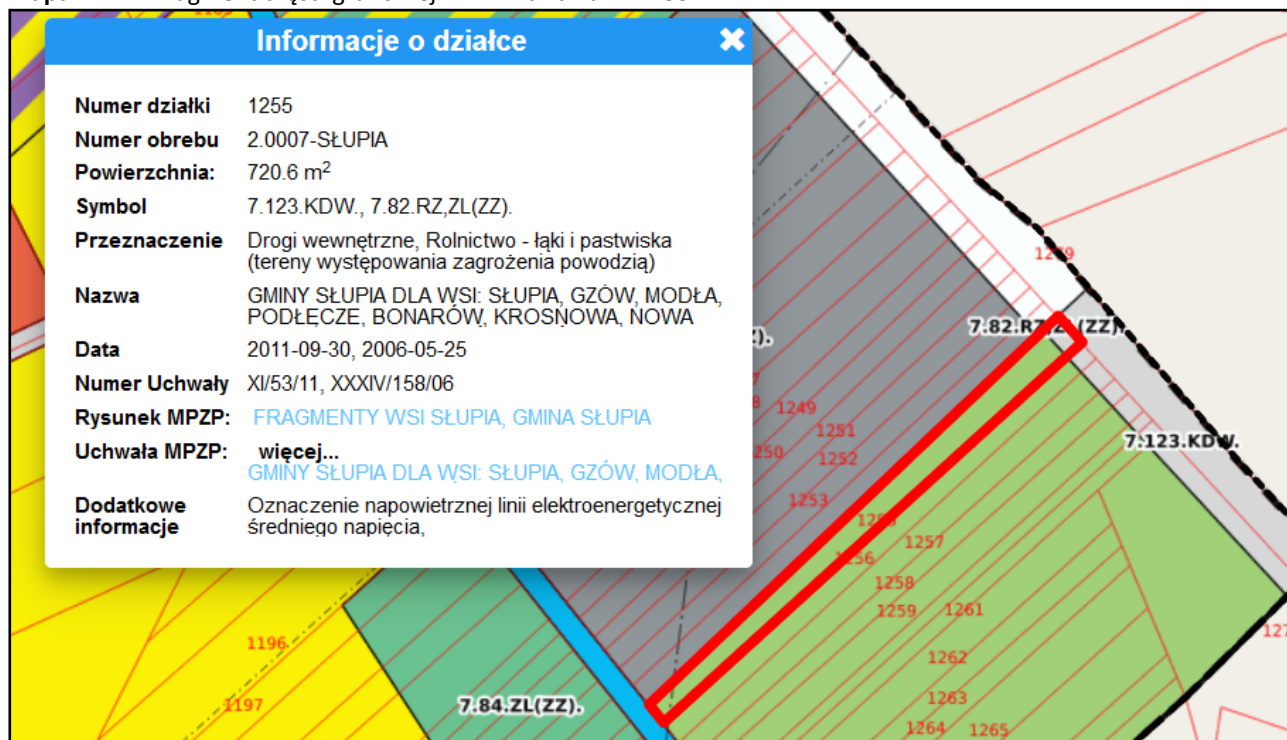
Ustala się teren o symbolu **7.84.**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (symbol ZL(ZZ));
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragment terenu stanowi obszar zagrożenia powodzią (płytkiego zalewu – 0,5 m od wody o prawdopodobieństwie 1%),
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) istniejące użytki leśne do utrzymania.

Ustala się teren o symbolu **7.83.** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo (symbol R (ZZ));
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragment terenu stanowi obszar zagrożenia powodzią,
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) w terenie ustala się prawo realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN150; przy sytuowaniu gazociągu dopuszczalne są zmiany przebiegu jego trasy w stosunku do treści rysunku, przy zachowaniu możliwości realizacji pozostałych ustaleń planu;
  - d) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 4m od osi gazociągu, po jego obydwu stronach, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, między innymi zakazy: urządzania stałych składów oraz sadzenia drzew.

Mapa nr 22. Fragment części graficznej MPZP - działka nr 1255.



(dla celów poglądowych źródło: [http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina\\_slupia\\_powiat\\_skierniewicki](http://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_slupia_powiat_skierniewicki))

**Dla działki nr 1255 oznaczenie w MPZP symbolem 7.82 RZ,ZL (ZZ) na powierzchni ok 0,0690 ha) pozostała część 7.123 KDW).**

Ustala się teren o symbolu **7.82.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo - łąki i pastwiska (symbol RZ(ZZ)) oraz lasy (symbol ZL(ZZ));
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragment terenu stanowi obszar zagrożenia powodzią (płytkiego zalewu – 0,5 m od wody o prawdopodobieństwie 1%),
  - b) dopuszcza się zalesianie istniejących użytków rolnych i nieużytków położonych poza granicą obszaru zagrożonego powodzią,
  - c) zakaz realizacji budynków.

Ustala się teren o symbolu **7.123.**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol KDW);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - dojazd gospodarczy.

## **7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1 Wybór metodologii wyceny**

Zgodnie z artykułem 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wyboru właściwego podejścia dokonano zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Uwzględniono również standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych PFSRM.

### **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.

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

Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka o nr 16 oraz niezabudowane działki o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny KSWW Wycena nieruchomości rolnych pkt. 3.4. „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) **można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny.** Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji”.

Ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu dla potrzeb wyceny (dla potrzeb celu i zakresy wyceny) nieruchomość podzielono na części funkcjonalne (zgodnie z wyżej przytoczoną notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych):

Część I: zabudowana działka nr 16;

Część II: działki rolne o nr 33, 170, część rolna działki nr 136;

Część III: działka nr 136 część o przeznaczeniu RMj pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;

Część IV: działki nr 1255 i 1207 jako tereny porośnięte drzewostanem olchy, tereny podmokłe.

Dla tak wydzielonych części oszacowanie wartości przeprowadzono oddzielnie.

Ponieważ, zgodnie z punktem 5 Komentarza do Standardu V. 4. Wycena nieruchomości rolnych: „Przy określaniu wartości nieruchomości rolnej o dużej różnorodności wg zasad określonych w pkt. 3.4. i 4.9. Standardu, poprzez wydzielenie funkcjonalnych części, wartość nieruchomości jako całości nie zawsze będzie odpowiadać sumie wartości tak wydzielonych części” otrzymane wyniki zsumowano.

### **7.2.1 Sposób wyceny części I - zabudowanej działki nr 16**

Oszacowanie wartości rynkowej części I 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.*

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, 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).

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- otoczenie,
- powierzchnia budynku,
- powierzchnia działki – cecha ciągła,
- warunki użytkowe nieruchomości.

#### **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. W Tabeli 12, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela nr 12.** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami siedliska.

<b>Otoczenie, sąsiedztwo</b>	
Dobre	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej. Dogodny dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dogodny, szybki dojazd do centrum gminy. Dostęp do zaplecza handlowo - usługowego, blisko przystanek. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. Brak uciążliwości związanych z lokalizacją (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, linii kolejowej etc.).
Średnie	Do dwóch cech ze stanu „db” powyżej, niespełnione.
<b>Warunki użytkowe nieruchomości</b>	
Dobre	Teren działki z zabudowaniami w całości zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry – elementy murowano-stalowe, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd w stanie dobrym, nasadzenia ozdobne. Różnorodność występującej zabudowy. Zabudowania w dobrym stanie. Zabudowania o funkcji mieszkalnej o prawidłowo prowadzonej gospodarce remontowej. Stan techniczno- użytkowy zabudowań dobry. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych. Przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
Przeciętne	Od dwóch do czterech z cech wymienionych przy stanie cechy „dobry” są niespełnione.
Dostateczne	Od pięciu z cech wymienionych przy stanie cechy „dobry” są niespełnione.
<b>Powierzchnia działki – cecha ciągła</b>	
Górny zakres przedziału	4600 m <sup>2</sup>
Dolny zakres przedziału	581 m <sup>2</sup>
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Dobra	powyżej 90 m <sup>2</sup>
Dostateczna	od 70 -90 m <sup>2</sup>

#### **7.2.2 Sposób wyceny części II - działki nr 33 ,170, część rolna działki nr 136.**

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości części II zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, która w tym przypadku najlepiej oddają aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Z kolei 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 ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] 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:

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

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.  $m^2$  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. W Tabeli nr 13, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela nr 13.** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej rolnej.

Cecha	Stopień wartości	Opis znaczenia stopnia wartości cechy
A	b	c
Lokalizacja	średnia	blisko zabudowy wsi średnio odległych od ośr. miejskich
	dobra	w miejscowościach gminnych, we wsiach w pobliżu miast
Powierzchnia działki	duża	od 3 ha
	powyżej średniej	2-3ha
	średnia	1-2 ha
	poniżej średniej	0,5-1 ha
	mała	< 0,5 ha
Bonitacja	słaba	WBG 0,2 < 0,6
	średnia	WBG 0,6 < 1,0
	dobra	WBG 1,0 < 1,3
Kształt, uwarunkowania działki	średnio-korzystny	zbliżony do prostokąta, trapez, o zróżnicowanym poziomie
	korzystny	prostokąt z ewentualnym niewielkim spadkiem
	b. korzystny	prostokąt o szerokości od 15 m bez zróżnicowań poziomych
Kultura gleby,	zła	zachwaszczona, z samosiewami drzew i krzewów, podmokłe, zalewowe
	słaba	nieuprawiana, o niewielkim zachwaszczeniu, z samosiejkami drzew,

	średnia	uprawiana, średnio nawożona,
	dobra	dobrze uprawiana, czysta, zmeliorowana
Dojazd, dostępność	niedogodny	drogą gruntową wyboistą z dalekimi objazdami od osady
	średni	dostęp z drogi gruntowej bez objazdów od osady
	dobry	dostęp z drogi, utwardzonej, asfaltowej

### **7.2.3 Sposób wyceny części III - działka nr 136 - część o przeznaczeniu RMj**

Oszacowanie wartości rynkowej części III 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.*

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości: „Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.”.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, 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).

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

Cechy mające wpływ na wartość wycenianych praw do nieruchomości są następujące:

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki – cecha ciągła
- warunki użytkowe nieruchomości.

#### **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. W Tabeli 14, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

**Tabela nr 14.** Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej o przeznaczeniu pod budowę mieszkaniowo - usługową.

<b>Lokalizacja i sąsiedztwo</b>	
Dobre	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej. Dogodny dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Dogodny, szybki dojazd do centrum gminy. Nieruchomość położona w centralnej części Stupi. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, siedliskowa. Tereny zagospodarowane. Dostęp do zaplecza handlowo - usługowego. Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców, dobrze skomunikowana. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. Brak uciążliwości związanych z lokalizacją (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, linii kolejowej etc.).
Średnie	Do dwóch cech ze stanu „bdb” powyżej, niespełnione.
<b>Warunki użytkowe nieruchomości</b>	
Dobre	Teren działki uporządkowany, płaski. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych. Przeznaczenie działki w całości pod budowę mieszkaniową jednorodziną.
Średnie	Od dwóch z cech wymienionych przy stanie cechy „dobry” są niespełnione.
<b>Powierzchnia działki – cecha ciągła</b>	
Górny zakres przedziału	992 m <sup>2</sup>
Dolny zakres przedziału	5318 m <sup>2</sup>

#### **7.2.4 Sposób wyceny części IV - działki nr 1255, 1207**

Dla oszacowania wartości rynkowej części działek porośniętych drzewostanem 50 - letniej olchy zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami oraz na podstawie analizy przeprowadzonej na rynku lokalnym zastosowano podejście mieszane:

- Technikę wskaźnikową dla oszacowania wartości drewna;
- Metodę wskaźników szacunkowych dla oszacowania wartości gruntu, która najlepiej odda przydatność gruntu do produkcji leśnej.

Dla określenia wartości pozostałego obszaru zastosowano podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej.

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

#### **WSTĘP**

##### **Dane gminy dotyczące rodzaju występujących gleb**

Gmina Stupia charakteryzuje się dobrymi klasami gleb, szczególnie w północno-wschodniej części, dlatego posiada charakter rolniczy. Na jej terenie dominują agrocenozy rolne, w związku z czym praktycznie w tym zakresie nie występują żadne powiązania przestrzenne z terenami ościennymi, chyba że w zakresie kontynuacji pól uprawnych. W obszarze nie występują obszary przyrodnicze prawnie chronione, które najczęściej stanowią element wielko-przestrzennych obszarów chronionych. Jedyne powiązania ekologiczne dotyczą doliny rzeki Łupi - Skierniewki, która bierze początek na terenie gminy w części północnej i płynie najpierw w kierunku południowo-wschodnim, a następnie na wschód. Do południowych granic gminy Stupi w części zachodniej (na fragmentach) przylega Obszar Chronionego Krajobrazu „Mrogi –Mrożyce”.

Na obszarze gminy dominuje rolnicze wykorzystanie terenów. Użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych zajmują powierzchnię 3687 ha, co stanowi 89,7% obszaru gminy. W powiecie skierniewickim i w województwie łódzkim, udział użytków rolnych w stosunku do powierzchni ogółem wynosi odpowiednio: 72,1% i 68,7%. Grunty rolne zabudowane wchodzące w skład gospodarstw rolnych zajmują na terenie gminy powierzchnię 128 ha co stanowi 3,1% powierzchni użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych.

Gleby są jednym z najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego wpływających na rozwój gminy. Gleby występujące na terenie gminy charakteryzują się średnią jakością i dość dużym typologicznym zróżnicowaniem. Na terenie gminy przeważają dwa typy gleb; gleby brunatne wylugowane i pseudobielice. Niewielki jest udział czarnych ziem zdegradowanych, mad i gleb hydrogenicznych. Wytworzyły się one na podłożu piasków akumulacji wodno-lodowcowej, glin zwałowych, pyłów wodnego pochodzenia oraz utworów organogenicznych. Na obszarze gminy dominują gleby mineralne wytworzone z pyłów zwykłych. Gleby brunatne wylugowane wykazujące skład mechaniczny piasków słabogliniastych i gliniastych lekkich, często pylastych podścielonych piaskiem luźnym, zaliczane są do kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego, sporadycznie do żytniego dobrego oraz do klas bonitacyjnych IVb

–VI. Niemal wszystkie gleby brunatne piaskowe są okresowo lub stale za suche, ubogie w przyswajalne składniki pokarmowe, kwaśne lub bardzo kwaśne. Występują one głównie w północnej części gminy we wsi Zagórze, a także w południowej części wsi Gzów w pobliżu kompleksów leśnych. Gleby brunatne wylugowane, wytworzone z piasków na glinie zaliczone zostały do klas IVa –V, do kompleksu żytniego dobrego i częściowo słabego. Są to gleby okresowo za suche, ubogie lub czasem średnio zasobne w fosfor, ubogie w magnez i potas, wykazujące odczyn słabo kwaśny. Nieduże powierzchnie tych gleb występują w środkowej części wsi Gzów, północnej części wsi Modła oraz w środkowej części wsi Słupia. Znaczne powierzchnie gminy zajmują gleby brunatne wylugowane, wytworzone z pyłów, w tym: gleby pyłowe na piaskach i gleby pyłowe na glinach. W zależności od miąższości warstwy pyłowej gleby brunatne na piaskach zaliczane są do klas IV - V oraz kompleksu żytniego dobrego i słabego. Są to gleby okresowo za suche, kwaśne i ubogie w przyswajalne składniki pokarmowe. Gleby brunatne wytworzone na glinach zaliczone są do kompleksu żytniego bardzo dobrego i dobrego. Pod względem bonitacyjnym zaliczane są do klas IIIb-IV. Gleby te charakteryzują się uwilgotnieniem zbliżonym do optymalnego i średnią zasobnością w składniki pokarmowe. Gleby brunatne wylugowane, wytworzone z pyłów na piaskach, dominują w zachodniej części gminy, we wsiach: Podłęczce, Wólka Nazdroje, Winna Góra, Bonarów, Krosnowa i w południowej części wsi Zagórze. Gleby brunatne wylugowane wytworzone na glinach występują w południowo -wschodniej części gminy, we wsiach Gzów i Modła. Wszystkie gleby brunatne wykorzystywane są rolniczo. Drugim pod względem zajmowanej powierzchni typem gleb są gleby pseudobielicowe. Wśród nich przeważają zdecydowanie gleby wytworzone z utworów pyłowych na glinie. Gleby te są ubogie w przyswajalny fosfor, średnio zasobne w potas i magnez, właściwie lub okresowo nadmiernie nawilgotnione. Występują głównie w północno - wschodniej części gminy. Największe kompleksy tych gleb rozciągają się w północnej części gruntów wsi: Gzowa, Słupi, Słupi Gaj Bliski i Gaj Daleki, Słupi-Folwark, Słupi-Borki, Nowej Krosnowej, wschodniej części wsi Modła i Zagórze. Gleby pseudobielicowe pyłowe zaliczane są do klas bonitacyjnych IIIa - IVb oraz kompleksów: pszennego dobrego, żytniego bardzo dobrego, żytniego dobrego, zbożowo - pastewnego mocnego. Gleby pseudobielicowe wytworzone z pyłów na piaskach należą do kompleksu zbożowo - pastewnego słabego. Występują one na małych powierzchniach w zachodniej części wsi Podłęczce, południowo - zachodniej części wsi Słupia i w południowej części wsi Zagórze. Niewielką powierzchnię gminy zajmują czarne ziemie. Czarne ziemie właściwe (D) zaliczane są do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego i klas IIIb - IVa. Gleby te wykazują dużą zawartość próchnicy i średnią zasobność w składniki pokarmowe. Są to gleby okresowo lub stale podmokłe i występują w dolinach rzek.

Czarne ziemie zdegradowane (Dz) wytworzone z piasków zostały zaliczone do kompleksu żytniego dobrego i żytniego słabego oraz zbożowo - pastewnego mocnego. Charakteryzują się one nieco niższą zawartością próchnicy, niską lub średnią zasobnością w fosfor, potas i magnez. Są one glebami okresowo podmokłymi. Niewielkie ich powierzchnie występują we wsi Słupia Folwark. Na terenie gminy występują również gleby hydrogeniczne. Przynależą do nich gleby mułowo - torfowe (E), murszowo - mineralne (M) oraz torfowe (T), występujące sporadycznie w dolinach rzek. Najlepsze warunki glebowe, sprzyjające rozwojowi rolnictwa, występują w północno-wschodniej i środkowej części gminy, gdzie jak wyżej wykazano, przeważa kompleks żytni bardzo dobry. Uprawami wskaźnikowymi dla kompleksu są zboża i ziemniaki, lecz nadają się również pod uprawę wszystkich roślin. Kompleks ten wskazany jest pod uprawy warzywnicze, sadownicze oraz plantacje roślin jagodowych. Na terenie gminy jest on jednak wykorzystywany pod uprawy zbożowe. Żyźne gleby zapewniające dobre warunki wszystkim roślinom to gleby kompleksu pszennego dobrego. Na terenie gminy zajmuje on niewielkie powierzchnie we wsiach: Gzów, Słupia, Modła i Nowa Krosnowa. Na terenie gminy użytki zielone zajmują niewielką powierzchnię. Większość występujących użytków zielonych zaliczanych jest do kompleksu użytków zielonych średnich (Zz). Kompleks ten ma uwilgotnienie zbliżone do właściwego i zapewnia dwa pokosy. Gleby kompleksu (3z) są słabo zagospodarowane i wymagają uregulowania stosunków wodnych. Jest to kompleks użytków zielonych słabych i bardzo słabych, który występuje głównie w dolinie rzeki Łupi - Skierniewki na odcinku wsi Gzów przy granicy z gminą Głuchów.

Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych w gminie Słupia wynosi 52%. Jest to wskaźnik niższy od średniego dla województwa. Obszar zmeliorowany urządzeniami melioracji szczegółowych wynosi 554 ha w tym 541 ha zdrenowane, długość rowów 7926m obejmuje wsie: Gzów (84,0ha rowy 288m), Słupia (454 ha, rowy 7218m), Modła (10 ha) i Krosnowa (6 ha rowy 420m). Długość urządzeń melioracji podstawowych wynosi 9280 m i są to : rzeka Łupia –Skierniewka, w tym 3540 m jest uregulowane w miejscowościach Modła i Słupia oraz rzeka Niwka - 1000m uregulowana na całej długości. Potrzeby melioracyjne oszacowano na 1071 ha, w tym 1026 ha gruntów ornych i 45 ha użytków zielonych. Na terenie gminy Słupia działa Gminna Spółka Wodna, która obejmuje swoją działalnością w 100% urządzenia melioracji szczegółowych.

Leśna przestrzeń produkcyjna na terenie gminy praktycznie nie występuje. Lasy stanowią tylko 2,6% ogólnej powierzchni gminy i są rozproszone. Wszystkie są w posiadaniu osób fizycznych. Największe i w miarę zwarte powierzchnie zalesione występują we wsi Gzów – 41,4% ogólnej powierzchni lasów i we wsi Modła – 31,8%. Lasy położone we wsi Zagórze i Słupia obejmują razem 17,9% powierzchni lasów. W pozostałych wsiach lasy stanowią około 2% wszystkich lasów, a lasy we wsi Bonarów nie zajmują nawet 0,1%. Na tak małych powierzchniach leśnych trudno prowadzić prawidłową gospodarkę leśną. Wskaźnik lesistości jest niższy o 18,2 pkt proc. niż średnio w województwie i o 18,8 pkt proc. niższy niż w powiecie. Dlatego należy podjąć działania w kierunku wzrostu przestrzeni



leśnej, poprzez wyznaczenie terenów korzystnych do zalesiania. Zgodnie z powyższym tabelarycznym zestawieniem gruntów rolnych wg. klas bonitacyjnych wynika, że na terenie gminy występują grunty, które mogą podlegać zalesieniu. Szczególnie korzystne byłoby zalesianie gruntów klas VIz i VI położonych w sąsiedztwie istniejących lasów we wsi Gzów.

#### **ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE**

##### **Rynek nieruchomości zabudowanych**

Przeciętne ceny budownictwa jednorodzinnego w skali całego kraju wynoszą około 3000 zł/mkw. Podwyższone stawki częściej spotykamy w wiodących ośrodkach lub gminach sąsiadujących. Im bliżej dużego miasta, tym drożej. W metropoliach takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław stawki za metr wynoszą średnio około 4,5 - 5 tys. zł. Przykład z Warszawy to 230 – metrowy dom w Wawrze wyceniony na 1,2 mln zł. Stawka za metr kw. to nieco ponad 5000 zł. 135 – metrowy dom wolnostojący, zrealizowany w 2009 r., zlokalizowany pod Wrocławiem będzie kosztował natomiast około 500 tysięcy złotych. Stawka za metr wynosi 4000 zł. Niższe ceny mkw. częściej dotyczą większych nieruchomości. Przykładowo: 320 – metrowy dom na zachodnich rubieżach miasta wyceniono na nieco ponad 800 tys. zł., co daje cenę za metr wynoszącą około 2600 zł. Ceny poniżej 2500 zł/mkw. spotykamy zazwyczaj w mniejszych ośrodkach miejskich i wsiach, oddalonych od stolic województw. Tańsze jest też starsze budownictwo, m.in. z czasów PRL. Najniższe ceny osiągane są za domy do generalnego remontu, czy wyburzenia – postawione na wsiach. Dane GUS a także informacje od deweloperów potwierdzają jedno zjawisko: minęła moda na duże domy wielopokoleniowe. Dziś takie obiekty stawia się znacznie rzadziej, niż jeszcze kilkanaście lat temu. Popularnością cieszą się natomiast domy stosunkowo małe – tzn. 120 – 130 metrowe. Coraz częściej zresztą spotyka się i mniejsze obiekty. Deweloperzy chętnie realizują w miastach projekty zabudowy szeregowej, gdzie mieszkania będące pewnym kompromisem między domem a budynkiem wielorodzinnym mają zazwyczaj nie więcej niż 100 mkw. Tendencję odchodzenia od dużych metraży potwierdza GUS. Zakup domu spowodowany jest wyborem określonego stylu życia. Osoby decydujące się na dom z reguły mają rozbudowane poczucie własności i wolności osobistej. Kupując dom, chcą mieć wpływ na swoje najbliższe otoczenie. Ważnym elementem związanym z wyborem domu jest własny ogród oraz izolacja od sąsiadów dająca poczucie prywatności. W przypadku działek zabudowanych starszymi domami oraz budynkami gospodarczymi wartość nieruchomości generuje właściwie sam grunt. Jest to segment rynku szybko rozwijający się w ostatnich czasach i liczba transakcji dotyczących tańszych nieruchomości przewyższa ilość sprzedawanych domów nowych. Z analizy rynku domów jednorodzinnych wynika również że obecnie na każdym jego segmencie jest znaczna przewaga podaży nad popytem. Analizie poddano rynek nieruchomości o charakterze podobnym do nieruchomości szacowanej. Na wartość nieruchomości znaczący wpływ ma lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp dla potencjalnych mieszkańców. Na ocenę lokalizacji wpływ ma również możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości.

Na badanym rynku lokalnym istnieje niewielki poziom obrotu. Zanotowano kilka transakcji kupna sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane spełniające założone kryteria porównywalności. Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, lokalizacji, otoczenia, stanu zagospodarowania, powierzchni budynku jak i powierzchni działki. Analiza uwzględnia transakcje zawarte w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny. Informacje o transakcjach uzyskano z aktów notarialnych w Ewidencji Gruntów. Oceny preferencji kupujących dokonano na podstawie analizy rynku, informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz prasy lokalnej.

##### **Segment rynku:**

Nieruchomości gruntowe zabudowane starszymi budynkami mieszkalnymi wraz z zabudowaniami gospodarczymi.

##### **Wybrany obszar geograficzny:**

Analizą objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Supia oraz sąsiednią gminę Lipce reymontowskie, Godzianów i Maków.

##### **Okres badania cen transakcyjnych:**

Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.

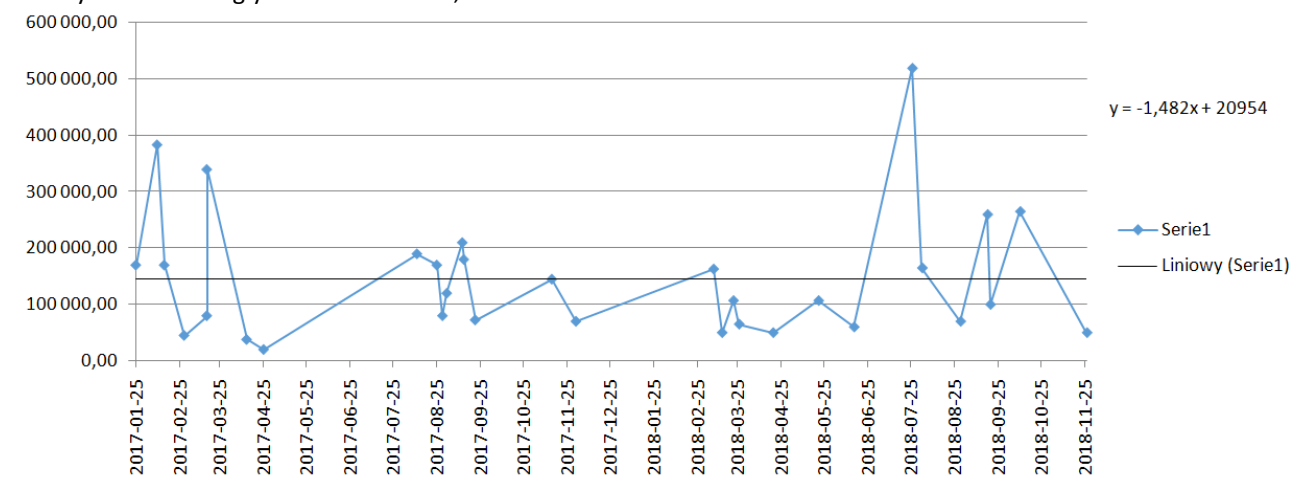
##### **Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:**

Stwierdzono, że ceny w zależności od lokalizacji i otoczenia, stanu zagospodarowania nieruchomości, powierzchni budynku mieszkalnego i wielkości działki, wahają się od 107 000 zł – 190 000 zł.

##### **Trendy zmian cen na rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi**

Niewielka liczba zawartych transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie gminy Słupia na przestrzeni ostatnich dwóch lat nie pozwoliła na miarodajne obliczenie trendu zmiany cen na rynku lokalnym, stąd rozszerzono analizę na sąsiednie gminy, w wyniku czego otrzymano informację, że ceny w

badanym okresie uległy wzrostowi o ok 1,59%.



Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności na terenie gminy Słupia:

**Tabela 15:** Ceny transakcyjne gruntów zabudowanych starszymi budynkami mieszkalnymi w lokalizacjach porównywalnych na terenie gminy Słupia.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia działek [ha]	Cena [zł]	Skoryg. Cena [zł]
1.	2017-08-11	Słupia	Winna Góra	0,4200	190 000,00	193 800,00
2.	2017-08-25	Słupia	Bonarów	0,3800	170 000,00	173 400,00
3.	2018-03-22	Słupia	Słupia	0,0581	107 000,00	109 140,00
4.	2018-05-21	Słupia	Zagórze	0,4600	107 000,00	109 140,00
<b>MIN</b>						<b>109 140,00</b>
<b>MAX</b>						<b>193 800,00</b>
<b>Średnia</b>						<b>146 370,00</b>
<b>Mediana</b>						<b>141 270,00</b>
<b>DELA</b>						<b>84 660,00</b>

#### **Opis transakcji wziętych do porównania:**

**Transakcja nr 2 w tabeli 15** - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Słupia w obrębie Winna Góra

<b>Otoczenie, sąsiedztwo</b>	
Średnie	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej. Dogodny dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. W bliskiej odległości dostęp do zaplecza handlowego oraz komunikacji.
<b>Warunki użytkowe nieruchomości</b>	
Dobre	Teren działki z zabudowaniami zagospodarowany w całości. Ogrodzenie stan dobry, komunikacja wewnętrzna podjazd utwardzony, nasadzenia ozdobne. Różnorodność występującej zabudowy. Zabudowania w dobrym stanie. Budynek mieszkalny docieplony i otynkowany, stan elewacji dobry. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych. Przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
<b>Powierzchnia działki - cecha ciągła</b>	
0,4200 ha	
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Dostateczna	ok 95 m <sup>2</sup>

**Transakcja nr 3 w tabeli 15** - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Słupia w obrębie Słupia

<b>Otoczenie, sąsiedztwo</b>	
Średnie	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej oraz terenów

	niezagospodarowanych. Dogodny dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Występuje uciążliwość w postaci położenia nieruchomości w pobliżu linii przesyłowej. Ograniczony dostęp do zaplecza handlowo - usługowego.
<b>Warunki użytkowe nieruchomości</b>	
Dostateczne	Teren działki niezagospodarowany w całości. Ogrodzenie stan średni, utwardzona komunikacja wewnętrzna. Różnorodność występującej zabudowy. Zabudowania w średnim stanie. Dojazd drogą asfaltową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych. Przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
<b>Powierzchnia działki - cecha ciągła</b>	
0,0581 ha	
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Średnia	ok 71 m <sup>2</sup>

**Transakcja nr 4 w tabeli 15** - prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w gminie Słupia w obrębie Zagórze.

<b>Otoczenie, sąsiedztwo</b>	
Średnie	Nieruchomość położona wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej oraz terenów niezagospodarowanych. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej, oraz na krótkim odcinku drogą gruntową. Ograniczony dostęp do zaplecza handlowo - usługowego.
<b>Warunki użytkowe nieruchomości</b>	
Dostateczne	Teren działki z zabudowaniami niezagospodarowany w całości. Ogrodzenie stan średni, komunikacja wewnętrzna. Różnorodność występującej zabudowy. Zabudowania w dostatecznym stanie. Budynek o konstrukcji murowanej nieocieplony i nieotynkowany. Dojazd drogą asfaltową oraz na krótkim odcinku drogą gruntową, dostęp do podstawowych mediów z sieci miejskiej. Kształt działki umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Brak linii przesyłowych.
<b>Powierzchnia działki - cecha ciągła</b>	
0,4600 ha	
<b>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego</b>	
Średnia	ok 79 m <sup>2</sup>

#### ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE- ROLNE

<b>Uwarunkowania prawne rynku nieruchomości rolnych</b>
<p>Szerokie ograniczenia obrotu gruntami rolnymi, wprowadzone w trybie nowelizacji przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, zmuszają do szczególnej ostrożności przy każdej planowanej transakcji związanej z tego typu nieruchomościami. W związku z upływem (dnia 1 maja 2016 r.) przejściowego, 12-letniego okresu ochronnego dotyczącego nabywania nieruchomości rolnych i leśnych przez podmioty z Europejskiego Obszaru Gospodarczego i Szwajcarii polski ustawodawca zdecydował się podjąć działania mające na celu utrzymanie dotychczasowych ograniczeń. Odbyło się to w trybie ustawy z 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 30 kwietnia 2016 r., tj. na dzień przed upływem wspomnianego okresu ochronnego. Powyższą ustawą wprowadzono liczne restrykcje związane z obrotem nieruchomościami rolnymi, obejmujące m.in. ogólne ograniczenia podmiotowe i przedmiotowe dotyczące nabywania tego typu nieruchomości, wymóg prowadzenia gospodarstwa rolnego przez nabywcę nieruchomości, jak również szerokie zastosowanie prawa pierwokupu i prawa nabycia (zwanego czasem prawem wykupu). Wprowadzone ograniczenia nie są niczym nowym w Unii Europejskiej. Podobne przepisy stosują m.in. Francja, Niemcy, Dania, Włochy czy Hiszpania, a ostatnio także Węgry i Bułgaria. Tam również panuje szeroki nadzór państwa nad obrotem nieruchomościami rolnymi. Zakazuje się rozdrabniania struktury powierzchniowej poniżej ustawowego minimum lub wymaga od nabywcy posiadania odpowiednich kwalifikacji rolniczych. W świetle przedmiotowych ograniczeń szczególnego, a wręcz kluczowego znaczenia nabiera definicja nieruchomości rolnej. Tylko bowiem ten typ nieruchomości został objęty nowymi regulacjami. Niestety w praktyce ustalenie, czy mamy do czynienia z nieruchomością rolną, często stwarza niezwykle poważne trudności. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego za nieruchomość rolną uważa się <i>nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne</i>. Ustawodawca, wyjaśniając powyższe pojęcie, nie użył zatem definicji legalnej,</p>

lecz odwołał się do jego znaczenia zawartego w Kodeksie cywilnym i zarazem doprecyzował, w jakiej sytuacji danego gruntu nie można traktować jako rolnego (mimo że grunt ten jest rolny w rozumieniu k.c.).

Stosownie do art. 46<sup>1</sup> k.c. nieruchomości rolne (grunty rolne) to takie, *które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej*. Powyższa definicja oznacza, że o rolnym charakterze danego gruntu nie decydują jego cechy fizyczno-agronomiczne, lecz względy prawne, a dokładniej to, czy na gruncie aktualnie jest prowadzona lub potencjalnie może być prowadzona w przyszłości (zgodnie z prawem) produkcyjna działalność rolnicza (ale już nie działalność przetwórcza produktów rolnych). Oczywiście fizykochemiczne właściwości gleby stanowią podstawę jej technicznej klasyfikacji, jednak to nie one rozstrzygają o rolniczym charakterze gruntu.

Z definicji kodeksowej wynika, że nawet jeśli nieruchomość nie jest obecnie wykorzystywana do celów rolnych, lecz może służyć takiemu celowi (np. ugory czy odłogi), wówczas wciąż będzie traktowana jako nieruchomość rolna. Potwierdził to m.in. NSA w wyroku z 23 listopada 2006 r. (I OSK 132/06): *Kryterium wyodrębniającym (cechą wyróżniającą) nieruchomości rolnej jest zatem możliwy sposób jej wykorzystania. Nie jest konieczne rzeczywiste prowadzenie działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej lub ogrodniczej, sadowniczej czy rybnej*<sup>1</sup>. Nie można zatem doprowadzić do pozbawienia nieruchomości rolnego statusu poprzez działania faktyczne (w szczególności nielegalne). WSA w Poznaniu w wyroku z 8 grudnia 2011 r. (IV SA/PO 558/11) wskazał: *W sytuacji, gdy przez dłuższy okres nieruchomość zagospodarowana była w inny sposób i wykorzystywana była dla celów handlowo-usługowych czy produkcyjnych, niezwiązanych z produkcją rolną, jeśli istnieje potencjalna możliwość wykorzystania jej do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie można odmówić nieruchomości charakteru rolnego*.

Wnioski zawarte w przytoczonych orzeczeniach są niezwykle istotne. W praktyce rynkowej bardzo często zdarzają się bowiem sytuacje, kiedy strony danej transakcji błędnie uznają określoną nieruchomość za nie rolną, kierując się jej aktualną zabudową, sposobem wykorzystywania czy klasyfikacją w ewidencji gruntów i budynków, mimo że nieruchomość ta z punktu widzenia przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego jest gruntem rolnym i obrót nią podlega ograniczeniom, co automatycznie rzutuje na ważność transakcji.

#### Dane Głównego Urzędu Statystycznego ARiMR

Ceny zakupu/sprzedazy użytków rolnych w II kwartale 2018 r. wg województw - obowiązują od 08 października 2018 r.

Oceniając plany inwestycji bierze się pod uwagę ceny z uwzględnieniem jakości gruntów, przyjmując że:

- grunty dobre - grunty klas I, II, III a
- grunty średnie - grunty klas III b, IV
- grunty słabe - grunty klas V, VI
- Łąki oraz pastwiska klasy I i II zalicza się do gruntów dobrych.
- Łąki oraz pastwiska klasy III i IV zalicza się do gruntów średnich.
- Łąki oraz pastwiska klasy V i VI zalicza się do gruntów słabych.

Województwo	Grunt orny			
	ogółem	dobry	średni	słaby
		(klasy I, II, IIIa)	(klasy IIIb, IV)	(klasy V, VI)
	<i>w złotych za hektar</i>			
Dolnośląskie	35 947	47 500	35 000	28 500
Kujawsko-pomorskie	56 620	67 753	56 498	42 682
Lubelskie	31 660	47 836	31 902	20 698
Lubuskie	28 856	33 800	30 636	24 766
Łódzkie	37 785	51 240	39 700	27 713
Małopolskie	31 290	36 651	29 042	21 969
Mazowieckie	40 785	55 961	41 474	30 989
Opolskie	47 117	65 850	44 492	30 401
Podkarpackie	24 306	30 275	23 364	17 244
Podlaskie	41 517	59 375	44 808	35 389
Pomorskie	38 724	56 538	40 146	32 169
Śląskie	34 153	53 777	36 410	20 230
Świętokrzyskie	27 440	35 901	24 621	18 938
Warmińsko-mazurskie	43 174	51 185	45 477	36 991
Wielkopolskie	59 949	77 215	62 695	42 272
Zachodniopomorskie	28 385	34 896	28 981	22 817
<b>POLSKA</b>	<b>44 252</b>	<b>54 781</b>	<b>45 657</b>	<b>32 257</b>

#### Wybrany obszar geograficzny

Analizę przeprowadzono dla terenów powiatu skierniewickiego - gminy Słupia.

<b>Segment rynku:</b>	
Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone do produkcji rolnej.	
<b>Badany okres</b>	
czerwiec 2016- czerwiec 2018 r.	
<b>Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych dla nieruchomości typowych [zł/ha]</b>	
Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi	27 706,32
Cena maksymalna wynosi	32 926,83
Cena minimalna wynosi	19 523,81
Różnica między Cmax a Cmin wynosi	13 403,02
Górna wartość współczynnika korygującego wynosi	1,1884
Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi	0,7047
<b>Analiza trendu</b>	
Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkudziesięciu transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, rolnych, które zostały zanotowane w okresie ostatnich dwóch lat od daty wyceny na terenie gminy Słupia oraz sąsiedniej gminy Godzianów i Lipce Reymontowskie. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy stabilizacji. Dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości.	

Tabela 16: Transakcje gruntami niezabudowanymi o charakterze rolnym

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia [ha]	Cena 1 [zł/ha]
1.	2017-02-16	Słupia	Nowa Krosnawa	1,0100	29 207,92
2.	2017-05-30	Słupia	Słupia	1,0200	30 000,00
3.	2017-09-14	Słupia	Słupia	0,8200	32 926,83
4.	2017-10-12	Słupia	Zagórze	1,2300	21 951,22
5.	2017-10-16	Słupia	Słupia	0,6300	32 000,00
6.	2018-01-05	Słupia	Słupia	1,7333	31 731,38
7.	2018-02-14	Słupia	Modła	1,0300	29 126,21
8.	2018-02-19	Słupia	Krosnawa	4,2000	19 523,81
9.	2018-02-26	Słupia	Nowa Krosnawa	0,5500	23 636,36
10.	2018-03-05	Słupia	Słupia	0,1200	20 833,33
11.	2018-03-27	Słupia	Gzów	2,0000	30 000,00
12.	2018-04-10	Słupia	Modła	5,9800	23 411,37
13.	2018-04-19	Słupia	Słupia	0,3200	31 875,00
14.	2018-04-30	Słupia	Bonarów	0,4600	32 608,70
15.	2018-06-25	Słupia	Słupia	0,4700	29 361,70
16.	2018-10-19	Słupia	Nowa Krosnawa	2,3300	25 107,30
			<b>MIN</b>	<b>0,1200</b>	<b>19 523,81</b>
			<b>MAX</b>	<b>5,9800</b>	<b>32 926,83</b>
			<b>ŚREDNIA</b>	<b>1,4940</b>	<b>27 706,32</b>
			<b>MEDIANA</b>	<b>1,0150</b>	<b>29 284,81</b>
			<b>DELTA</b>		<b>13 403,02</b>

**Tabela 17:** Opis nieruchomości o cenie minimalnej

Cecha	Stopień wartości	Opis nieruchomości o cenie minimalnej
A	B	C
Lokalizacja	średnia	We wsi oddalanej od ośrodków miejskich, część nieruchomości położona wzdłuż torów kolejowych.
Powierzchnia działki	duża	4,2 ha
Bonitacja	słaba WBG 0,2 < 0,6	0,3521 kompleks użytki zielone średnie
Kształt, uwarunkowania działki	średnio-korzystny	dwie działki o kształcie wąskiego zwężającego się prostokąta. Jedna działka o bardzo nieregularnym kształcie zróżnicowanym wysokościowo.
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	zła	średnio nawożona, częściowo zachwaszczona, tereny podmokłe
Dojazd, dostępność	dobry	z drogi asfaltowej

**Tabela 18:** Opis nieruchomości o cenie maksymalnej

Cecha	Stopień wartości	Opis nieruchomości o cenie maksymalnej
A	B	C
Lokalizacja	dobra	We wsi w pobliżu ośrodków miejskich
Powierzchnia działki	poniżej średniej	0,8200 ha
Bonitacja	dobra WBG 1 < 1,3	1,0579 kompleks żytnej (żytnio ziemniaczany bardzo dobry). Kompleks pszeniczny dobry
Kształt, uwarunkowania działki	bardzo korzystny	prostokąt o regularnym kształcie, bez zróżnicowania w poziomie terenu, dostęp do drogi
Kultura gleby, stos. grunt.-wodne	Dobra	uprawiana, nawożona, czysta,
Dojazd, dostępność	Dobry	z drogi asfaltowej

**OGRANICZENIA W OBROTCIE GRUNTAMI LEŚNYMI**

W przeciwieństwie do regulacji dotyczących gruntów rolnych, ustawa o lasach nie zawiera ograniczeń co do tego, **kto może być nabywcą nieruchomości leśnej**. Ustawa przewiduje natomiast uprawnienia **Lasów Państwowych** w przypadku obrotu nieruchomościami leśnymi. W przypadku sprzedaży gruntu:

1. oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków,
2. przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub
3. gruntu będącego lasem w rozumieniu tej ustawy, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej,

Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa **prawo pierwokupu** tego gruntu.

O treści umowy sprzedaży notariusz niezwłocznie zawiadamia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez nadleśniczego odpowiednio zawiadomienia o treści umowy.

Jeżeli natomiast nabycie nieruchomości leśnej następuje w wyniku zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub jednostronnej czynności prawnej, Lasy Państwowe mogą złożyć oświadczenie o nabyciu tego gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej. Odpowiada ona kwocie zawartej w treści czynności prawnej, a gdy kwota ta nie została podana, wartość nieruchomości leśnej określają rzeczoznawcy. Właściciel, który się nie zgodzi na tę wycenę, może wystąpić do sądu o ustalenie wartości działki.

Powyższe uprawnienia Lasów Państwowych nie przysługują jednak w kilku przypadkach:

1. jeżeli nabywcą jest wskazana w ustawie osoba bliska,
2. jeżeli nabywcą jest jednostka samorządu terytorialnego,
3. w przypadku dziedziczenia,

4. w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

Naruszenie powyższych przepisów o prawie pierwokupu lub wykupu powoduje nieważność czynności prawnej.

#### ANALIZA GRUNTY NIEZABUDOWANE

##### Segment rynku:

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

##### Wybrany obszar geograficzny:

Dla nieruchomości o przeznaczeniu RMj analizą objęto najbliższą okolicę nieruchomości wycenianej - gminę Słupia.

##### Okres badania cen transakcyjnych:

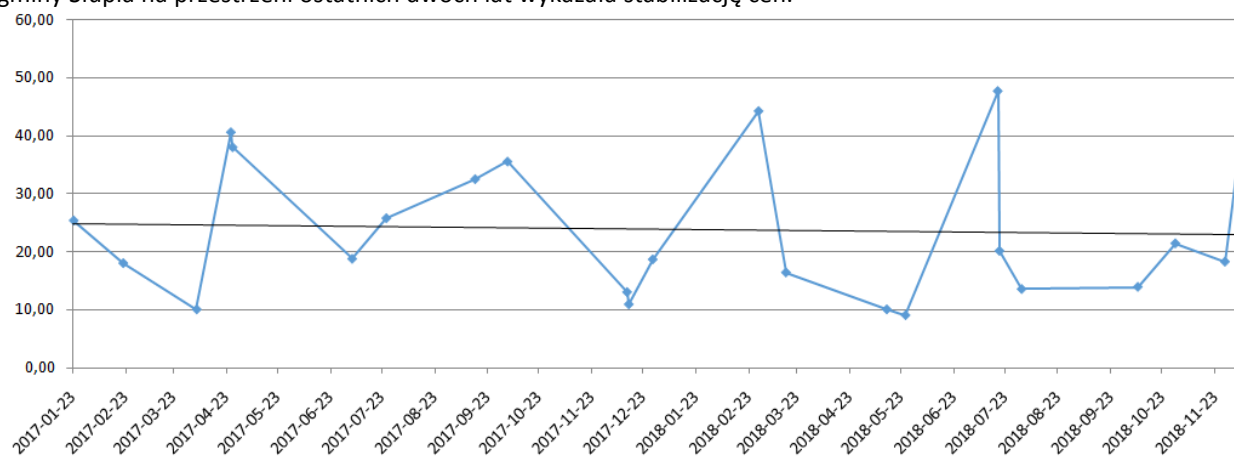
Pod uwagę wzięto transakcje z ostatnich 24 miesięcy od daty wyceny.

##### Zakres cenowy, analiza cen transakcyjnych:

Stwierdzono, że ceny w zależności od lokalizacji i otoczenia, warunków użytkowych i powierzchni gruntu, wahają się od 7,81 zł – 18,27 zł dla nieruchomości o przeznaczeniu MN, (rozpiętość cen na tym segmencie rynku pokazuje dużą zależność pomiędzy ceną za 1m<sup>2</sup> gruntu a jego powierzchnią - im większa powierzchnia tym mniejsza cena jednostkowa).

##### Trendy zmian cen na rynku gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu RMj

Analiza zawartych transakcji kupna sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Słupia na przestrzeni ostatnich dwóch lat wykazała stabilizację cen.



Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę RMj, zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

**Tabela 18:** Ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych w lokalizacjach porównywalnych, przeznaczenie RMj.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia działek [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	2018-11-05	Słupia	Słupia	3 200	7,81
2.	2017-12-13	Słupia	Winna Góra	5 318	13,00
3.	2018-11-28	Słupia	Słupia	992	18,27
			<b>MIN</b>	992	7,81
			<b>MAX</b>	5 318	18,27
			<b>ŚREDNIA</b>	3 170	13,03
			<b>MEDIANA</b>	3 200	13,00

**Tabela 19:** Opis nieruchomości wziętych do porównania

Lp.	Cechy do porównań	Nieruchomości porównawcze		
		1	2	3
1.	Położenie	Słupia	Winna Góra	Słupia
2.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	3 200	5 318	992
3.	Data transakcji	2018-11-05	2017-12-13	2018-11-28
4.	Lokalizacja	dobra	średnia	dobra
5.	Powierzchnia gruntu	3 200	5 318	992
6.	Warunki użytkowe	średnie	dobrze	dobrze

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 9.1 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym - część I

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Na podstawie danych zawartych w tabeli nr 15 przyjęto następujące dane wyjściowe:

Cena min [zł]	109 140,00
Cena max [zł]	193 800,00
$\Delta C = \text{Cena max [zł]} - \text{Cena min [zł]}$	84 660,00
Średnia [zł]	146 370,00

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

Tabela 20. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi

Cechy	Udział cechy w $\Delta C$ (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Otoczenie	25%	21 165,00	1	21 165,00
Powierzchnia budynku	10%	8 466,00	1	8 466,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20%	16 932,00	c. ciągła	-
Warunki użytkowe	45%	38 097,00	2	19 048,50
Suma	100%	84 660,00		

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych jest podany w Tabeli 21, poniżej.

Tabela 21. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Winna Góra	Ślupia	Zagórze
Otoczenie	średnie	dobrze	średnie	średnie
Powierzchnia budynku	dobra	dobra	średnia	średnia
Powierzchnia działki - cecha ciągła	2400	4 200	581	4 600
Warunki użytkowe	przeciętne	dobrze	przeciętna	dostateczne

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej jest przedstawiona w tabeli nr 22.

Tabela 22. Określenie średniej ceny transakcyjnej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Winna Góra	Ślupia	Zagórze
Otoczenie	25%	21 165,00	21 165,00	-21 165,00	0,00	0,00
Powierzchnia budynku	10%	8 466,00	8 466,00	0,00	8 466,00	8 466,00
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20%	16 932,00	-	-7 578,00	7 657,99	-9 262,00
Warunki użytkowe	45%	38 097,00	19 048,50	-19 048,50	0,00	19 048,50
Suma	100%	84 660,00		-47 791,50	16 123,99	18 252,50
Cena łączna transakcyjna (zł)				193 800,00	109 140,00	109 140,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				146 008,50	125 263,99	127 392,50
Wartość wycenianego prawa własności nieruchomości (zł)				132 888,33		

### 9.2 Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym - część II - działki nr 33 ,170, część rolne działki nr 136

Opis użytków oraz dane dotyczące działek nr 33,170, 136 wraz z obliczeniem wskaźnika bonitacji są przedstawione w Tabelach nr 23, 24, 25 poniżej.

Tabela 23: Dane działki nr 33

Lp.	Nr działki	Pow. Ha	R								Ł/Ps		Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V						
a	b	C	D	e	f	g	H	i	j	k	l	ł	m	n	o	P	r	s



1.	20	5,0300				0,3400	1,8800	0,9000		1,8400					0,0700	2,2420	0,4457
----	----	--------	--	--	--	--------	--------	--------	--	--------	--	--	--	--	--------	--------	--------

**Tabela 24:** Dane działki nr 170

Lp.	Nr Działki	Pow. ha	R								Ł/Ps		Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI	V				
a	B	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s
1.	170	0,3100				0,0700	0,2400										0,2500	0,8065

**Tabela 25:** Dane działki nr 136 - część rolna

Lp.	Nr działki	Pow. ha	R/S								Ł/Ps		Ł	Lz	W	N	ha przelicz.	Wskaźnik bonitacji
			II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	III	IV	V	VI	V				
a	b	C	d	e	f	g	h	i	j	k	l	ł	m	n	o	p	r	s
1.	136	1,4700				1,0000	0,2000	0,2700									1,2310	0,8374

**Tabela 26:** Dane do oszacowania działek o charakterze rolnym metodą korygowania ceny średniej.

Cena średnia analizowanego zbioru transakcji wynosi	27 706,32
Cena maksymalna wynosi	32 926,83
Cena minimalna wynosi	19 523,81
Różnica między Cmax a Cmin wynosi	13 403,02
Górna wartość współczynnika korygującego wynosi	1,1884
Dolna wartość współczynnika korygującego wynosi	0,7047
Określenie zakresu współczynników korygujących	

**Tabela 27:** Cechy rynkowe i ich wagi

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%) (waga cechy)	min/śr	max/śr	Współcz. min	Współcz. max
1	2	3	4	5	6	7
1.	Lokalizacja	10	0,7047	1,1884	0,0705	0,1188
2.	Powierzchnia gruntu	20	0,7047	1,1884	0,1409	0,2377
3.	Bonitacja	30	0,7047	1,1884	0,2114	0,3565
4.	Kształt	15	0,7047	1,1884	0,1057	0,1783
5.	Kultura rolna, stos.gr-wod.	15	0,7047	1,1884	0,1057	0,1783
6.	Dojazd, dostępność	10	0,7047	1,1884	0,0705	0,1188
<b>Suma</b>		100			0,7047	1,1884

**Tabela 28:** Określenie wartości współczynników korygujących dla poszczególnych stopni wartości cechy dla działek rolnych.**Lokalizacja**

Stopień wartości cechy	średnia				dobra
Przypisany udział % w wadze	0				10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0705				0,1188

**Powierzchnia działki**

Stopień wartości cechy	duża	pow. śred.	średnia	pon. śred.	mała
Przypisany udział % w wadze	0	5	10	15	20
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1409	0,1651	0,1893	0,2135	0,2377

**Bonitacja**

Stopień wartości cechy	słaba		średnia		średnia
Przypisany udział % w wadze	0		15		30
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,2114		0,2840		0,3565

**Kształt**

Stopień wartości cechy	średnio-korzystny			korzystny	b. korzystny
------------------------	-------------------	--	--	-----------	--------------

Przypisany udział % w wadze	0			7,5	15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1057			0,1420	0,1783

**Kultura rolna, stos.gr-w.**

Stopień wartości cechy	zła	słaba	średnia		dobra
Przypisany udział % w wadze	0	5	10		15
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,1057	0,1299	0,1541		0,1783

**Dojazd, dostępność**

Stopień wartości cechy	niedogodny			średni	dobry
Przypisany udział % w wadze	0			5	10
Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości	0,0705			0,0947	0,1188

W tabeli 29. poniżej przeprowadzono oszacowanie wartości działki rolnej nr 33

**Tabela 29:** Oszacowanie wartości działki rolnej nr 33

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokalizacja	10	0,0705	0,1188	dobra	10	0,1188
2.	Powierzchnia gruntu	20	0,1409	0,2377	średnia	10	0,1893
3.	Bonitacja	30	0,2114	0,3565	średnia	15	0,2840
4.	Kształt	15	0,1057	0,1783	korzystny	7,5	0,1420
5.	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,1057	0,1783	słaba	5	0,1299
6.	Dojazd, dostępność	10	0,0705	0,1188	dobry	10	0,1188
<b>Suma</b>		100	0,7047	1,1884			<b>0,9828</b>

**Obliczenie wartości działki 33**

Cena średnia 1 zł/ha	27 706,32
Skorygowana cena średnia zł/ha	27 229,77
Pow. działki ha	1,1900
<b>Wartość działki zł</b>	<b>32 403,43</b>

W tabeli 30. poniżej przeprowadzono oszacowanie wartości działki rolnej nr 170

**Tabela 30:** Oszacowanie wartości działki rolnej nr 170

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokalizacja	10	0,0705	0,1188	dobra	10	0,1188
2.	Powierzchnia gruntu	20	0,1409	0,2377	mała	20	0,2377
3.	Bonitacja	30	0,2114	0,3565	średnia	15	0,2840
4.	Kształt	15	0,1057	0,1783	korzystny	7,5	0,1420
5.	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,1057	0,1783	słaba	5	0,1299
6.	Dojazd, dostępność	10	0,0705	0,1188	dobry	10	0,1188
<b>Suma</b>		100	0,7047	1,1884			<b>1,0312</b>

**Obliczenie wartości działki 170**

Cena średnia 1 zł/ha	27 706,32
Skorygowana cena średnia zł/ha	28 570,76
Pow. działki ha	0,3100
<b>Wartość działki zł</b>	<b>8 856,94</b>

W tabeli 31. poniżej przeprowadzono oszacowanie wartości działki nr 136 części rolnej

**Tabela 31:** Oszacowanie wartości działki nr 136 części rolnej

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokalizacja	10	0,0705	0,1188	dobra	10	0,1188
2.	Powierzchnia gruntu	20	0,1409	0,2377	średnia	10	0,1893
3.	Bonitacja	30	0,2114	0,3565	średnia	15	0,2840
4.	Kształt	15	0,1057	0,1783	korzystny	7,5	0,1420
5.	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,1057	0,1783	słaba	5	0,1299
6.	Dojazd, dostępność	10	0,0705	0,1188	dobry	10	0,1188
<b>Suma</b>		100	0,7047	1,1884			<b>0,9828</b>

**Obliczenie wartości działki 136 - części rolnej**

Cena średnia 1 zł/ha	27 706,32
Skorygowana cena średnia zł/ha	27 229,77
Pow. działki ha	1,2500
<b>Wartość działki zł</b>	<b>34 037,21</b>

**9.3 Określenie wartości część III - działka nr 136 część pod zabudowę mieszkaniowo - usługową**

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Określenie wpływu cech rynkowych na wysokość cen na rynku lokalnym

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

Cena max wynosi 18,27 zł/m<sup>2</sup>

Cena min wynosi 7,81 zł/m<sup>2</sup>  $\Delta C = 10,46$  zł/m<sup>2</sup>

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 32:** Wagi cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ [%]	Liczba stanów	Zakres kwotowy [zł]	Skok poprawki [zł]
1.	<b>Lokalizacja</b>	20	2	2,09	2,09
2.	<b>Powierzchnia gruntu</b>	15	cecha ciągła	1,57	0,000363
3.	<b>Warunki użytkowe</b>	65	2	6,80	6,80
<b>Suma</b>		100		10,46	

**Tabela 33:** Oszacowanie wartości rynkowej 1 m<sup>2</sup> części działki nr 136 opisanej w MPZP jako tereny RMj

Lp.	Cechy do porównań	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze					
			1	Pop	2	Pop	3	Pop
1.	Położenie	Słupia	Słupia		Winna Góra		Słupia	
2.	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	2 200	3 200		5 318		992	
3.	Data transakcji		2018-11-05		2017-12-13		2018-11-28	
4.	<b>Lokalizacja</b>	średnia	dobra	-2,09	średnia	0,00	dobra	- 2,09
5.	<b>Powierzchnia gruntu</b>	2 200	3 200	0,36	5 318	1,13	992	- 0,44
6.	<b>Warunki użytkowe</b>	dobrze	średnie	6,80	dobrze	0,00	dobrze	0,00
7.	Cena nieruchomości		25 000,00		69 134,00		18 127,00	
8.	Cena 1 [zł/m <sup>2</sup> ]		7,81		13,00		18,27	
9.	Aktualizowana cena 1 [zł/m <sup>2</sup> ]		7,81		13,00		18,27	

10	Suma poprawek-vi		5,07		1,13		-
11	Skorygowana cena 1 [zł/m <sup>2</sup> ]	12,88		14,13		15,74	
12	Średnia. arytmetyczna wartości 1[zł/m <sup>2</sup> ]					14,25	
13	Wartość niezabudowanej działki gruntu [zł]					31 350,00	

#### 9.4. Oszacowanie wartości części IV - działek nr 1207, 1255

Z uwagi na fakt, że stan zagospodarowania działki różni się od ujawnionego w zapisach użytków w ewidencji gruntów (dane potwierdzone w Nadleśnictwie Skierniewickim) w procesie wyceny uwzględniono, że teren działek porośnięty jest drzewostanem olchy na powierzchni ok 0,0800 ha oraz, że na pozostałej części działki (0,0300 ha) z uwagi na małą powierzchnię, że teren zagrożony jest podtopieniami jak i sąsiedztwo stanowią tereny leśne oraz grunty do dolesień prowadzenie gospodarki rolnej jest ekonomicznie nieuzasadniona Z uwagi na brak odnotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i zagospodarowaniu określono oddzielnie wartość gruntu leśnego, wartość drzewostanu oraz wartość pozostałego gruntu.

Zgodnie ze skalą ocen cech nieruchomości leśnych zawartych w tabeli nr 1 w komentarzu do Standardu V.6 w Standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, określono wartości korekcyjnych dla przedmiotowej nieruchomości:

**Tabela 34:** Współczynniki korekcyjne (ocena stwierdzona w czasie wizji lokalnej i skonsultowana z leśnikiem)

Nr cech	Cechy rynkowe	Ocena	Współczynniki korekcyjne v <sub>i</sub>
1.	Stopień degradacji siedliska leśnego	bardzo dobry	0,1
		dobry	0,05
		częściowo zdegradowane	-0,05
		znacznie zdegradowane	-0,1
2.	Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany/czynniki o charakterze abiotycznym	nie występuje	0,2
		uszkodzenia słabe	0,05
		uszkodzenia średnie	-0,1
		uszkodzenia silne	-0,2
3.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych	nie występuje	+0,05
		występuje	-0,05
4.	Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne	nie występuje	+0,05
		występuje	-0,05
5.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej	bardzo dobre	+0,1
		dobre	+0,05
		słabe	-0,1
6.	Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)	bardzo dobre	0,2
		dobre	0,1
		średnie	0
		trudne	-0,1
		b. trudne	-0,2
7.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	+0,1
		dobra	+0,05
		niska	-0,05
8.	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo korzystne	+0,05
		korzystne	0,00
		przeciętne	-0,05
		niekorzystne	-0,1
9.	Walory rekreacyjne nieruchomości	bardzo dużej przydatności	0,1
		duża przydatność	0,05
		mała przydatność	0,00
		nieprzydatne	-0,05

Suma wartości współczynników korygujących wynosi +0,65 stąd, określona na podstawie podanego wyżej wzoru wartość gruntu wynosi:

**Tabela 35:** Oszacowanie wartości gruntu metodą wskaźników szacunkowych

Rodzaj użytków katastrze nieruchom.	Pow. gruntu klasy w ha	Grupa typów siedliskowych	Okręg podatkowy	Wsk <sub>sz</sub> m <sup>3</sup> d/ha	C m <sup>3</sup> d zł/m <sup>3</sup>	Wartość gruntu zł
B	c	d	e	f	g	h
L s, ł	0,0800	2	II	24,00	233,28	447,90
<b>RAZEM:</b>	0,0800					<b>447,90</b>
<b>Cechy rynkowe</b>						
Stopień degradacji siedliska leśnego				niewielki	0,05	
Położenie nieruchomości w strefie szkodliwego oddziaływania przemysłu na drzewostany/czynniki o charakterze abiotycznym				nie występuje	0,20	
Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych masowym występowaniem szkodników pierwotnych				występuje	-0,05	
Położenie nieruchomości w obszarach zagrożonych lub opanowanych przez szkodniki wtórne				nie występuje	0,05	
Położenie nieruchomości w odniesieniu do drogi głównej lub działki siedliskowej				bardzo dobre	0,10	
Możliwości przeprowadzenia zrywki (warunki)				bardzo dobre	0,20	
Jakość drogi dojazdowej				bardzo dobra	0,10	
Sąsiedztwo użytków przyległych				korzystne	0,00	
Walory rekreacyjne				przeciętne	0,00	
Suma współczynników korekcyjnych					<b>0,65</b>	
<b>Wartość gruntu po uwzględnieniu cech rynkowych</b>						<b>739,04</b>

**Tabela 36:** Oszacowanie wartości gruntu części rolnej

LP	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (%)	Współcz. min	Współcz. max	Stopień wartości cechy nier. wyc.	Udział % w wadze	Współcz. koryg. dla danego stopnia wartości
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Lokalizacja	10	0,0705	0,1188	dobra	10	0,1188
2.	Powierzchnia gruntu	20	0,1409	0,2377	mała	20	0,2377
3.	Bonitacja	30	0,2114	0,3565	(poza przedziałem in „-“)	-	0,1299
4.	Kształt	15	0,1057	0,1783	średnio-korzystny	0	0,1057
5.	Kultura rolna, stos.gr-w.	15	0,1057	0,1783	zła	0	0,1057
6.	Dojazd, dostępność	10	0,0705	0,1188	dobry	10	0,1188
<b>Suma</b>		100	0,7047	1,1884			<b>0,8166</b>

**Obliczenie wartości**

Cena średnia 1 [zł/ha]	27 706,32
Skorygowana cena średnia 1 [zł/ha]	22 624,98
Pow. działki ha	0,0300
Wartość działki [zł]	678,75

**Razem wartość rynkowa działek nr 1207, 1255 wynosi: 739,08 zł + 252,20 zł + 678,75 zł = 1669,99 zł**

Tabela 37. Zestawienie oszacowanych wartości

ZESTAWIENIE WYNIKÓW	WARTOŚĆ ZŁ
<b>CZĘŚĆ I ZABUDOWANA DZIAŁKA NR 16</b>	<b>132 888,33</b>
<b>CZĘŚĆ II DZIAŁKI ROLNE</b>	<b>75 297,58</b>
DZIAŁKA NR 33	32 403,43
DZIAŁKA NR 170	8 856,94
CZĘŚĆ ROLNA DZIAŁKI NR 136	34 037,21
<b>CZĘŚĆ III NIEZABUDOWANA CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 136 O PRZEZNACZENIU RMj</b>	<b>31 350,00</b>
<b>CZĘŚĆ IV DZIAŁKI NR 1207, 1255</b>	<b>1 669,99</b>
<b>RAZEM</b>	<b>241 205,90</b>

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w gminie Słupia, w obrębie Słupia, składającej się z zabudowanej działki nr 16 oraz z niezabudowanych działek nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr LD1B/00015120/8, ustalona wg stanu i cen z dnia 24 stycznia 2019 roku, określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami oraz korygowania ceny średniej w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:

**241 206 zł**

słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy dwieście sześć złotych

#### 9.5. Oszacowanie wartości ograniczonego prawa rzeczowego.

Służebność osobista polegająca na prawie dożywotniego korzystania z jednej izby od strony północnej w domu mieszkalnym z prawem używalności piwnicy i kuchni letniej oraz prawo użytkowania trzydziestu arów gruntu działki nr 136 wpisano na rzecz Władysława i Marianny małżonków Czerwińskich. Na datę sporządzenia wyceny żyje jedna osoba na rzecz której została ustanowiona służebność osobista - Pani Marianna Czerwińska.

Należy określić czas dożycia dożywotnika, biorąc stan na dzień 24 stycznia 2019 roku. Wiek ten określa się na podstawie danych statystycznych<sup>3</sup>. Wynik jest przedstawiony w Tabeli 38 poniżej.

Tabela 38. Czas dożycia dożywotnika.

Imię i nazwisko uprawnionego	Data ur./Pesel	Dożycie w latach <sup>4</sup>
Marianna Czerwińska	01.01.1930	5

Aby uprawniona zrezygnowała z przysługującego jej prawa, należałoby zapewnić jej świadczenie ekwiwalentne. Przez świadczenie ekwiwalentne rozumie się zapewnienie uprawnionej podobnych warunków zamieszkania i korzystania z nieruchomości. Świadczenie to można by zrealizować poprzez zapewnienie dożywotnikowi prawa do korzystania z podobnej nieruchomości. Zapewnienie tego prawa można zrealizować poprzez najem podobnej nieruchomości **w okresie trwania życia, tego dożywotnika, -przez 5 lat.**

Ze względu na fakt, iż na lokalnym runku w gminie Słupia brak jest danych o najmie/dzierżawie nieruchomości podobnych, w takim przypadku należy skorzystać z tzw. metody inwestycyjnej, w której czynsz najmu szacuje się na podstawie przeciętnych stop zwrotu z inwestycji w nieruchomości podobne -ROI<sup>5</sup>. Stopę zwrotu z zainwestowanych środków w nieruchomości podobne ROI (i nie tylko), oblicza się wg wzoru:

$$ROI = \text{Roczne przychody z najmu}^6 / \text{Zainwestowane środki pieniężne}^7$$

$$ROI = \text{Roczny czynsz najmu} / \text{Wartość rynkowa nieruchomości}$$

$$ROI = CZ / W_{RN}$$

Przekształcając ten wzór, można oszacować roczne przychody z najmu (czynsz najmu), które wyrażają się wzorem:

$$CZ_{\text{Roczny}} = ROI * W_{RN}$$

<sup>3</sup> www.stat.gov.pl

<sup>4</sup> <https://www.infor.pl/wskazniki/glowny-urząd-statystyczny/187,Tablica-sredniego-dalszego-trwania-zycia-kobiet-i-mezczyzn.html>

<sup>5</sup> ROI – Return of Investment – akceptowany zwrot z kapitału własnego.

<sup>6</sup> Roczny czynsz najmu netto.

<sup>7</sup> Tu wartość rynkowa nieruchomości.

Z przeprowadzonych oględzin wynika, że dożywnik korzysta bez ograniczeń z części mieszkalnej, oraz z części działki poprzez dojścia do budynku mieszkalnego oraz kuchni letniej co należy uwzględnić w obliczeniach. W związku z tym wzór podany powyżej należy zastąpić wzorem uwzględniającym korzystanie z zabudowań oraz części działki nr 16:

$$CZ_{\text{Roczny}} = ROI * W_{\text{RN}}/3$$

Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w operacie. Informacje o stopach zwrotu z inwestycji w nieruchomości podobne można wziąć z rynku. W 2017 roku były one na poziomie 8,16%<sup>8,9</sup>. Na podstawie tych danych można oszacować roczny czynsz najmu netto praw przysługujących dożywnikowi.

$$CZ_{\text{Roczny-dożywnika}} = 8,16\% * 132\ 888,33/3 \text{ zł.}$$

$$CZ_{\text{Roczny-dożywnika}} = 3\ 614,56 \text{ zł}$$

Jako że celem tej części niniejszej opinii jest oszacowanie kosztów uzyskania przez dożywnika świadczenia ekwiwalentnego, które przysługuje dożywnikowi, który statystycznie ma dłuższy czas dożycia, to czynsz najmu za okres 5 lat będzie wynosił:

$$CZ_{5 \text{ roku}} = 5 \text{ lat} * 3\ 614,56 \text{ zł}$$

$$CZ_{5 \text{ roku}} = 18\ 072,80 \text{ zł.}$$

Zobowiązani, poza zapewnieniem dożywnikowi możliwości zamieszkiwania i korzystania z kuchni letniej są zobowiązani do zapewnienia możliwości korzystania z części 30 arów działki nr 136. Zapewnienie uprawnionej ekwiwalentnego prawa bądź zadość uczynienia w pieniądzu wymaga oszacowania kosztów dzierżawy podobnych nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. Czynsz dzierżawny za grunty o przeznaczeniu RMj można oszacować podobnie jak wyżej obliczony czynsz. Teraz można oszacować jednostkowe roczne koszty dzierżawy gruntu pod budownictwo jednorodzinne ( $D_{\text{R-MN}}$ ). Koszty te są obliczone poniżej.

$$D_{\text{R-MN}/m^2} = W_{\text{RN-1m}^2} * R$$

gdzie:

$W_{\text{RN-1m}^2}$  -wartość jednostkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu o przeznaczeniu RMj

R -stopa zwrotu z inwestycji w grunty podobne.

$$D_{\text{R-MN}/m^2} = 14,55 \text{ zł/m}^2 * 7,16\%^{10}$$

$$D_{\text{R-MN}/m^2} = 1,04 \text{ zł/m}^2/\text{rok}$$

**Tabela 39.** Wydatki na dzierżawę 30 arów działki 136 w okresie 5 lat.

Przeznaczenie gruntu	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Czynsz miesięczny [zł]	Czynsz roczny [zł]	Okres Korzystania z nieruchomości [lata]	Łączny koszt dzierżawy [zł]
Działka MN	300	313,47	3760,88	5	18 804,42

W związku z tym łączne zobowiązania wobec dożywników są przedstawione w Tabeli poniżej.

**Tabela 40.** Zestawienie łącznych wydatków na wykonanie zobowiązań wobec dożywnika.

Tytuł	Kwota [zł]
Wydatki w tytule korzystania z zabudowanej działki nr 16	<b>18 072,80</b>
Wydatki na dzierżawę 30 ara części działki 136 -RMj	18 804,42
<b>RAZEM WYDATKI NA DOŻYWNIKA</b>	<b>36 877,22</b>

**Wartość rynkowa ekwiwalentu za okres 5 lat służebności osobistej według stanu i cen na datę 24 stycznia 2019 roku w zaokrągleniu do pełnych złotych wynosi:**

**36 877 zł**

**słownie: trzydzieści sześć tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem złotych**

## **10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW**

1. Przedmiotową nieruchomość stanowi zabudowana działka o nr 16 oraz niezabudowane działki o nr 33, 136, 170, 1207, 1255 o łącznej powierzchni 3,32 ha. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Standardami Wyceny KSWYS Wycena nieruchomości rolnych pkt. 3.4. „Określenia wartości nieruchomości rolnej o wielu sposobach użytkowania i związanej z tym dużej różnorodności: użytków, budynków (np. mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych, przetwórczych), budowli (np. stawy rybne, melioracje i inne) można dokonać poprzez wydzielenie funkcjonalnych części w celu ich odrębnej wyceny. Rozwiązanie to można stosować odpowiednio w przypadku, gdy wydzielona funkcjonalnie do celów wyceny część nieruchomości wykorzystywana jest na cele produkcji rolnej, a przeznaczona jest na inne cele. Oznacza to konieczność wyceny tej części nieruchomości przy uwzględnieniu jej

<sup>8</sup> <http://www.finance.egospodarka.pl>

<sup>9</sup> Stopa zwrotu dotyczą gruntów pod zabudowę poza terenami dużych aglomeracji, są o ok. 1% niższe.

<sup>10</sup> Stopa zwrotu dla inwestycji w grunty jest zwykle ok. 1% mniejsza niż dla nieruchomości zabudowanych. Stąd wynosi ona 7,16% a nie jak wyżej 8,16%.

innego niż rolnicze przeznaczenia. Podział nieruchomości na funkcjonalne części powinien uwzględniać granice działek ewidencyjnych, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub granice wynikające z innych regulacji". Ze względu na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz zagospodarowaniu dla potrzeb wyceny (dla potrzeb celu i zakresy wyceny) nieruchomość podzielono na części funkcjonalne (zgodnie z wyżej przytoczoną notą interpretacyjną dotyczącą wyceny nieruchomości rolnych):

- Część I: zabudowana działka nr 16;
  - Część II: działki rolne o nr 33, 170, część rolna działki nr 136;
  - Część III: działka nr 136 część o przeznaczeniu RMj pod zabudowę mieszkaniowo - usługową;
  - Część IV: działki nr 1255 i 1207 jako tereny porośnięte drzewostanem olchy, tereny podmokłe.
2. Wycena przedmiotowej nieruchomości była złożonym procesem w wyniku którego de facto zostały sporządzone 4 wyceny oraz zostało uwzględnione obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym - służebnością osobistą.
  3. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości. Przy ustalaniu wartości wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw. Różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami porównywalnymi zostały skorygowane w oparciu o cechy korygujące, których stopień oddziaływania określono na podstawie analizy rynku.
  4. Analizą objęto teren gminy Słupia oraz gmin sąsiednich.
  5. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

## **11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

1. Operat szacunkowy wykonano w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach – wydano zleceniodawcy egz. 1 - 5, natomiast egz. 6 został u autora celem archiwizacji.
2. Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
3. Niniejsze opracowanie może zostać wykorzystane wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego wykonania po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził przedmiotowy operat (art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).
5. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu, aniżeli został sporządzony.
6. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększona o podatki i opłaty, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.
7. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym Excel, a w operacie przedstawiono wyniki z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Poszczególne wartości przedstawione w niniejszym operacie mogą nieznacznie różnić się od rzeczywistych, co jest rzeczą naturalną, wynikającą z zaokrągleń. Wynik końcowy jest dokładnym wynikiem uzyskamy na drodze obliczeń.
8. W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 5 kwietnia 2012r. (IICSK 369/11).
9. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 24 stycznia 2019 roku.
10. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 24 stycznia 2019 roku podczas dokonania wizji lokalnej nieruchomości.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas wizji lokalnej całej nieruchomości. Biegły nie miał możliwości wejścia na teren nieruchomości, do środka budynku mieszkalnego, jak również do wnętrza zabudowań gospodarczych z uwagi na nie udostępnienie nieruchomości do czynności przez właściciela.
12. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej budynku wchodzącego w skład nieruchomości.



13. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
14. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego i o posiadanym obowiązkowym ubezpieczeniu (polisa w załączeniu).
15. 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 Zleceniodawcy dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
16. Operat zawiera 49 (słownie: czterdzieści dziewięć) ponumerowane strony oraz załączniki.

## **12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 kpc;
2. Wypis z rejestru gruntów i z kartoteki budynków;
3. Mapa zasadnicza;
4. Mapa ewidencyjna;
5. Akt własności ziemi;
6. Akt Notarialny Rep A nr 1547/89 z dnia 17 października 1989 roku;
7. Kopia pisma informującego o terminie oględzin strony postępowania wraz z potwierdzeniami odbioru;
8. Polisa OC.
9. Wydruk księgi wieczystej - stan zgodny na datę 24 stycznia 2019 r.

## **Podpis autora operatu**

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

Zgodnie art. 948. § 2 Kodeksu Postępowania Cywilnego 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.

**Tabela 41:** Wartość poszczególnych grup środków trwałych wg art. 948 k.p.c. §2 k.p.c.

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart.naniesień
<b>Zabudowania mieszkalne</b>	80 334,03	<b>33,3%</b>
<b>Budynki gospodarcze</b>	12 637,91	<b>5,2%</b>
<b>Nasadzenia</b>	1 077,65	<b>0,4%</b>
<b>Budowle, elementy małej architektury i pozostałe</b>	3 918,73	<b>1,6%</b>
<b>SUMA NANIESIENIA</b>	<b>97 968,33</b>	<b>40,6%</b>
<b>WARTOŚĆ GRUNTU</b>	<b>143 237,57</b>	<b>59,4%</b>
<b>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>241 205,90</b>	<b>100,0%</b>
<b>WARTOŚĆ OGRANICZONEGO PRAWA RZECZOWEGO</b>	<b>36 877,22</b>	

## Załącznik 2. Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków

STAROSTA SKIERNIEWICKI

96-100 Skierniewice

ul. Konstytucji 3 Maja 6

Województwo : łódzkie

Powiat : skierniewicki

Jednostka ewidencyjna : SŁUPIA

Obręb : 7 SŁUPIA

Nr kancelaryjny... GGR 6621.2.105.2019

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2019-01-17

Jednostka rejestrowa : G.36

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) HENRYK ŚWINIARSKI Rodzice: STANISŁAW, MARIANNA SŁUPIA 95; SŁUPIA;  DANUTA ŚWINIARSKA Rodzice: WŁADYSŁAW, MARIANNA SŁUPIA 95; SŁUPIA;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Nr KW lub inny dokument własności	Pow. działki [ha]	Opis użytku	Klasa	Pow. uż. [ha]
16	1	SŁUPIA; SŁUPIA 95	AN.159/89	0.24	Br R R R R R	V IVb V	0.12 0.08 0.04
33	1		AN.159/89	1.19	R R R R R R	IVa IVb V	0.40 0.36 0.43
136	1		AN.159/89	1.47	R R R R R R S R S R	IVa IVb V IVb V	1.00 0.17 0.18 0.03 0.09
170	1		AN.159/89	0.31	R R R R	IVa IVb	0.07 0.24
1207	3		AN.159/89	0.04	Ls Ls Ł Ł Ł Ł	V IV VI	0.01 0.02 0.01
1255	3		AN.159/89	0.07	Lzr Ł Ł Ł	V V	0.06 0.01

Razem powierzchnia działek : 3.32 ha

Słownie : trzy ha. trzydzieści dwa ar.

Cała jednostka rejestrowa: 3.32 ha

Słownie : trzy ha. trzydzieści dwa ar.

## WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Strona: 1

Nr ewid. budynku	Działka	Adres budynku	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Powierzchnia		Ilość lokali odr. ogółem
					zabud [m]	użytk [m]	
16.1	16	SŁUPIA; SŁUPIA 95	mieszkalne	1.0 / 0.0	117.00		0
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. - 1961		Rejestr zbytków :		Materiał : MUR	
16.2	16	SŁUPIA; SŁUPIA 95	produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1.0 / 0.0	26.00		0
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. - 1961		Rejestr zbytków :		Materiał : MUR	
16.3	16	SŁUPIA; SŁUPIA 95	produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1.0 / 0.0	167.00		0
Wartość w tys. zł:		Rok zakończ. bud. - 1978		Rejestr zbytków :		Materiał : MUR	

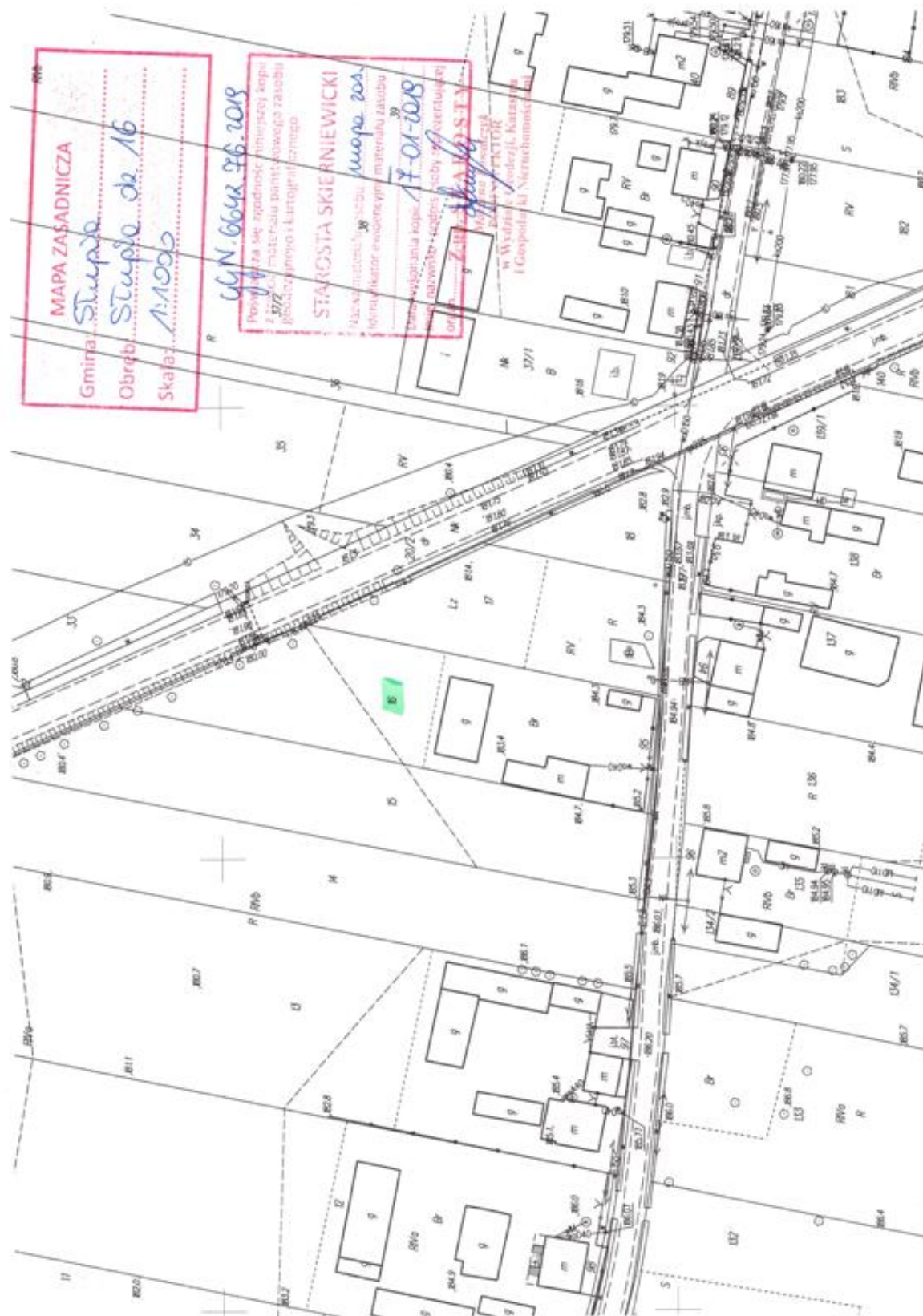
Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Sporządził : Wiesława Sukiennik



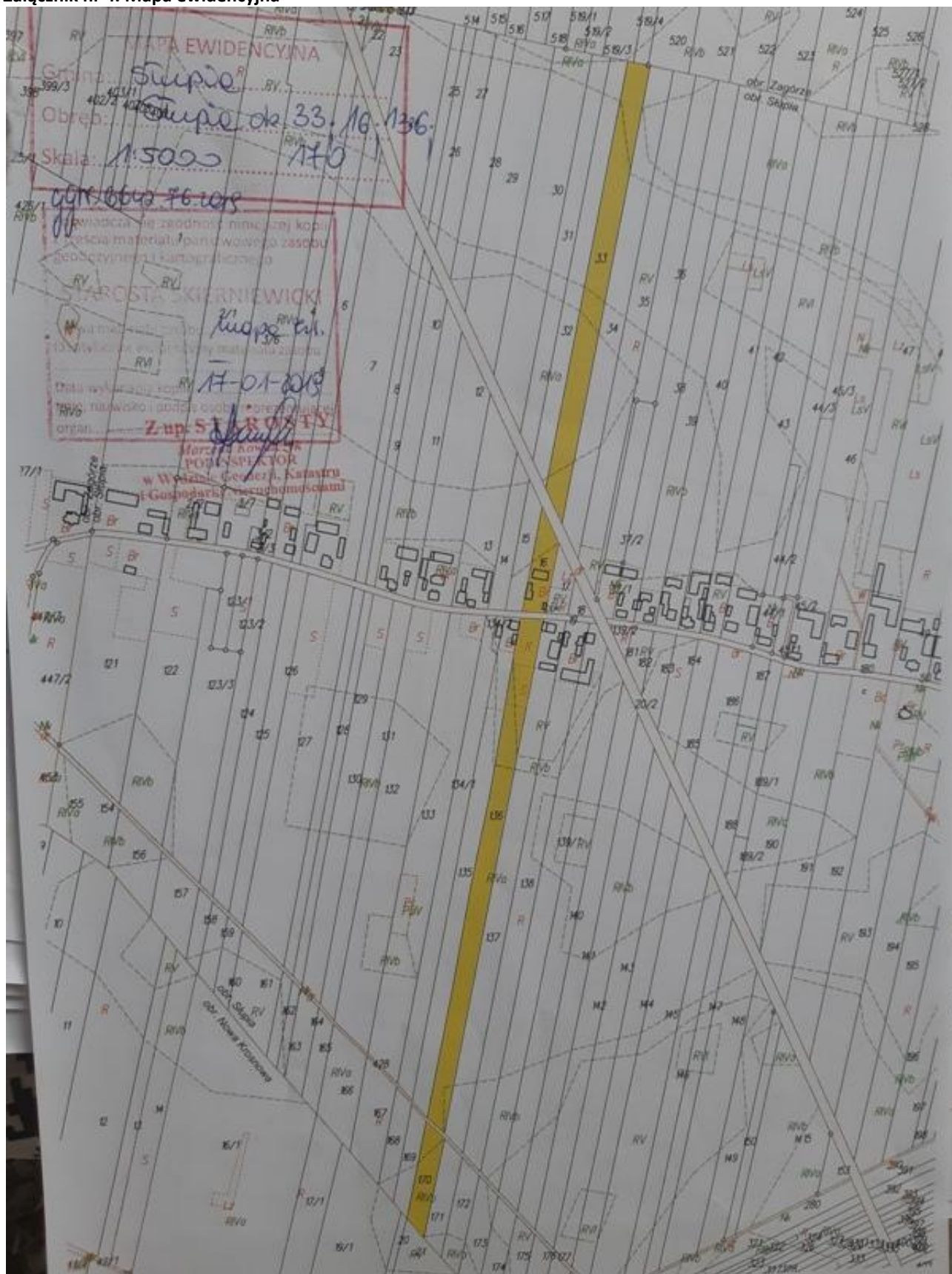
Z up. STAROSTY  
Wiesława Sukiennik  
Specjalista w Wydziale Geodezji,  
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Załącznik nr 3. Mapa zasadnicza





Załącznik nr 4. Mapa ewidencyjna








## Załącznik nr 5. Akt własności ziemi

3

Nr ON. 451/1881/74.

**URZĄD POWIATOWY  
W SKIERNIEWICACH**



## AKT WŁASNOŚCI ZIEMI

Na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250)

NACZELNIK POWIATU \_\_\_\_\_ w Skiernewicach

stwierdza, że Ob. Władysław Czerwiński imiona rodziców Józef

Wiktor ur. dnia 13.IX.1923 r., zam. w Słupia

i jego żona Ob. Marianna Czerwińska z d. Paćkowska

imiona rodziców Antoni Małgorzata ur. dnia 1.I.1930 r.

zam. w Słupia stał(łi) się z mocy samego prawa właścicielem(ami) — ~~Władysław Czerwiński~~ nieruchomości (działek) oznaczonych w ewidencji gruntów

we wsi Słupia pod poz. rej. 47.- \*)

nr nr dz: 15, 29, 220, 1507, 437, 438, 1229, 1230,-

-

o powierzchni 3,61 ha, położonych w Słupia Skiernewice (miejscowość, powiat)

— wraz z zabudowaniami ~~Władysław Czerwiński~~

Nabycie własności nieruchomości następuje nieodpłatnie.

-

-

\*\*\*)

Od niniejszego aktu własności ziemi przysługuje odwołania do Wojewódzkiej Komisji d/s Uwiążczenia za pośrednictwem organu, który ten akt wydał, w terminie 14 dni od daty jego doręczenia.


Akt własności ziemi, od którego nie wniesiono odwołania, jest ostateczny i stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów.

Skiernewice dnia 29 maja 19 74 r.

**Z up. Naczelnika Powiatu**

mgr inż. Zdzisław Wójcik  
Zastępca Kierownika Wydziału

Akt niniejszy jest prawomocny i wykonywany. Słupia, dnia 29.05.1974



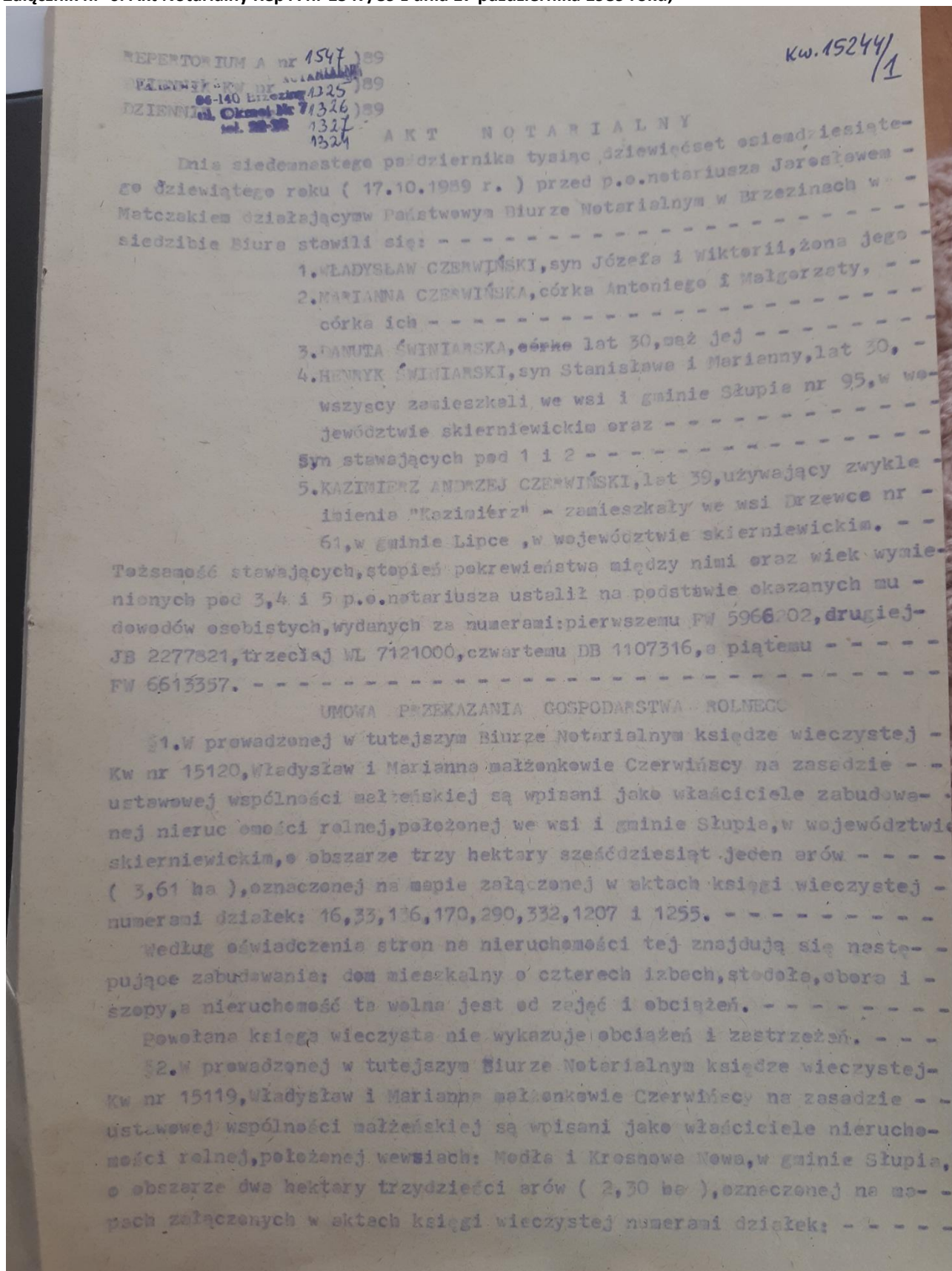
NACZELNIK GMINY  
WŁADYSLAW CZERWINSKI  
Sekretarz Urzędu

Obciążenie na tablicy

D



## Załącznik nr 6. Akt Notarialny Rep A nr 1547/89 z dnia 17 października 1989 roku;



- 2 -

609,9 i 34. -----

Według oświadczenia stron nieruchomości ta nie jest zabudowana i jest ona wolna od zajęć i obciążeń. -----

Powołane księgi wieczyste nie wykazują obciążeń i zastrzeżeń. -----

33. Władysław i Marianna małżonkowie Czerwińscy oświadczyli, że na nieruchomościach opisanych w §§ 1 i 2 tego aktu, o łącznym obszarze pięć hektarów dziewięćdziesiąt jeden arów ( 5,91 ha ) prowadzą gospodarstwo rolne oraz, że nie są właścicielami, ani też posiadaczami innego gospodarstwa rolnego. -----

Ustawę niniejszą strony zawierają w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1962 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz.U. nr 40, poz. 263 z późn. zm.). -----

4. Strony okazały: a/ dwie decyzje z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Żyrardowie z dnia 18 sierpnia 1969 roku nr GZ/7946753 o przyznaniu Mariannie Czerwińskiej i Władysławowi Czerwińskiemu świadczeń emerytalnych w trybie powołanej ustawy oraz b/ dwa świadectwa ukończenia przez Henryka Świniarskiego i Kazimierza Andrzeja Czerwińskiego nauki: w Zespole Przystosowania Rolniczego w Kutulinie, wydane w dniu 28 grudnia 1976 roku za nr rej. 736 i w Zespole Przystosowania Rolniczego w Słupii, wydane w dniu 21 listopada 1968 roku za nr rej. 416/68. -----

Danuta i Henryk małżonkowie Świniarscy, oraz Kazimierz Andrzej Czerwiński oświadczyli, że nie są inwalidami i że w gospodarstwie rolnym pracują od pięciu lat. -----

Kazimierz Andrzej Czerwiński powołując się na okazaną ustawę przekazania gospodarstwa rolnego sporządzoną w Państwowym Biurze Natariałowym w Skierniewicach w dniu 10 sierpnia 1967 roku rep. A 2307/67 oraz skrócony odpis aktu małżeństwa, wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Lipsku Reysontowskich w dniu 5 października 1969 roku oświadczył, że jego żona Zofia Czerwińska jest właścicielką gospodarstwa rolnego, położonego we wsi Brzewce, w gminie Lipce, w województwie skierniewickim, o obszarze 5,85 ha i, że nabyte tym aktem nieruchomości wchodzi w skład tego gospodarstwa rolnego. -----

35. Władysław i Marianna małżonkowie Czerwińscy przenoszą nieodpłatnie własność gospodarstwa rolnego opisanego w §§ 1 i 2 tego aktu na rzecz swych następców: a/ na rzecz Henryka i Danuty małżonków Świniarskich własność zabudowanej nieruchomości rolnej opisanej w § 1 tego aktu oraz własność nie zabudowanych działek gruntu nr nr 609 i 34 o łącznym obszarze sześćdziesiąt jeden arów ( 61 a ), położonych w kwadracie: edia i Krasawa Nowa, opisanych w § 2 tego aktu oraz -----



b/ na rzecz Kaziemierza Andrzeja Czerwińskiego właściciel nie zabudowanej działki gruntu nr 9, o obszarze jeden hektar sześćdziesiąt dziewięć arów ( 1,69 ha ), położonej we wsi Krasnowa Wola, opisanej w 13 tego aktu Henryk i Danuta małżonkowie Świniarscy na powyższe wyrażają zgodę. Stosunki majątkowe nabywców podlegają śtrojowi ustawowemu, a przedmiot nabycia w niniejszej sprawie stanowi ich dorobek. - - - - -

Kaziemierz Andrzej Czerwiński na powyższe wyraża zgodę i oświadcza, że umowy małżeńskiej majątkowej z tego nie zawierał. - - - - -

§ 6. Henryk i Danuta małżonkowie Świniarscy ustanawiają nieodpłatnie na rzecz Władysława i Marianny małżonków Czerwińskich dożywotnią służbę osobistą polegającą na prawie korzystania z jednej izby od strony północnej w opisany domu mieszkalny z prawem używalności piwnicy i kuchni letniej oraz dożywotnie użytkowanie trzydziestu arów ( 30 a ) z działki nr 136. - - - - -

§ 7. Wydanie nieruchomości następuje z dnia dzisiejszego z tym dniem przechodzą na nich wszelkie korzyści ciężary związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z wyjątkiem zbiegłych składek na ubezpieczenie społeczne rolników. - - - - -

§ 8. Koszty tego aktu ponoszą przekazujący gospodarstwo rolne. - - - - -

§ 9. Odpisy tego aktu należy wydawać Zakładowi Ubezpieczeń Społeczny w dowolnej ilości. - - - - -

§ 10. Strony wnoszą: a/ o odłączenie z księgi wieczystej Kw nr 15119 działki nr 9 o obszarze 1,69 ha, urządzenie dla niej księgi wieczystej i dokonanie w tej księdze na podstawie tego aktu wpisu własności na rzecz Kaziemierza Andrzeja Czerwińskiego, syna Władysława i Marianny, - b/ o dokonanie w księgach wieczystych Kw nr nn 15119 i 15120 wpisu własności na rzecz Henryka, syna Stanisława i Marianny oraz Danuty, córki Władysława i Marianny małżonków Świniarskich we wspólności ustawowej - oraz c/ o dokonanie w księdze Kw nr 15120 zgodnie z § 6 tego aktu wpisu służebności osobistej i prawa użytkowania na rzecz Władysława, syna Antoniego i Małgorzaty oraz Marianny, córki Józefa i Wiktorii małżonków Czerwińskich. - - - - -

§ 11. Strony pouczone o terminie i trybie wniesienia rewizji od dokonanych w księgach wieczystych wpisów zrzekają się doręczenia im powiadomień o dokonanych wpisach. - - - - -

§ 12. Pobrane: a/ tytułem opłaty sądowej na podstawie § 2 pkt 1 i 2 rozporz. z dn. 23 lutego 1963 r. (Dz. U. nr 13, poz. 66 ) kwotę 3.000,- zł, tytułem tej opłaty na podstawie § 36 ust. 1 pkt 7 rozporz. z dnia 26 lipca 1967 roku (Dz. U. nr 26, poz. 105 ) kwotę 300,- zł, b/ - druk księgi kwotę 250,- zł oraz c/ tytułem opłaty notarialnej na podstawie § 1 powołanego rozporz. z dnia 23 lutego 1963 roku kwotę 3.000,- zł i z 25 rozporz. z

- 4 -

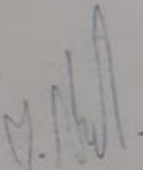
dnia 12 lutego 1985 roku (Dz.U. nr 17, poz. 76 ) kwota 2.000,-zł.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. - - - - -

Oryginał aktu podpisali: Władysław Czerwiński, Marianna Czerwińska,  
Henryk Świński, Danuta Świńska, Kazimierz Czerwiński i p.o.  
notariusza Jarosław Matorak.

Państwowe Biuro Notarialne w Brzezinach dnia 17 października  
1989 roku poświadczą zgodność wypisu niniejszego z oryginałem. Pobrano  
opłaty notarialnej 1.200,-złoty.



  
**Notariusz**

Załącznik nr 7 Kopia pisma informującego o terminie oględzin strony postępowania wraz z potwierdzeniami odbioru.

Łódź, 08.01.2019 r.

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI  
Renata Kendziorska  
ul. Wyszyńskiego 83/9  
94-051 Łódź  
tel. 510-277-720  
e-mail: rkwyenalodz@gmail.com

Sz. P.  
Henryk Świniarski  
96-128 Słupia  
Słupia 95  
Sz. P.  
Danuta Świniarska  
96-128 Słupia  
Słupia 95

**Dotyczy: oględzin nieruchomości - sprawa KM 1904/13**

Stosownie do zlecenia o sygn. akt. KM 1904/13, Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach pana Andrzeja Józwiak dotyczącego wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia opisu i dokonania oszacowania nieruchomości położonej: 96-128 Słupia, Słupia dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr LD1B/00015120/8 (działki nr 16, 33, 136, 170, 1207, 1255) proszę o udostępnienie nieruchomości w dniu 24 stycznia 2019 r. (czwartek) o godz. 10.30 celem dokonania oględzin. Czynności oględzin rozpoczęte zostaną od zabudowanej działki nr 16.

Jednocześnie proszę o przygotowanie wszelkich dokumentów i dowodów, które miałyby wpływ na wartość szacowanego prawa pod rygorem ich pominięcia w toku opracowania operatu szacunkowego.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o stawiennictwo w wyznaczonym terminie i godzinie.

Z poważaniem,



**Do wiadomości:**

Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycji Zamknięty 51-116 Wrocław ul. Wołowska 8, którego reprezentuje radca prawny Urszula Kasztelewicz 51-116 Wrocław ul. Wołowska 8



**POTWIERDZENIE ODBIORU**  
*Wypełnia Nadawca*

Adresat przesyłki/kwoty przekazu  
*Donata Świniszka*

(00)359007734795574799  
Numer nadawczy

*51-710 95*  
*06-128 51-710*

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

**VERITA**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
*Renata Kendziorska*  
94-051 Łódź, Al. Wyszyńskiego 83/9  
NIP: 7272530112

przesyłka polecona  
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością  
 paczka pocztowa  
 kwota przekazu  
 przesyłka .....

[ ] [ ] - [ ] [ ] [ ]  
kod pocztowy miejscowość

**POTWIERDZENIE ODBIORU**  
*Wypełnia Nadawca*

Adresat przesyłki/kwoty przekazu  
*Patrycja Niesłomka*  
*51-116 11-116*  
*Ulica Wolności 11-116*

(00)359007734795574775  
Numer nadawczy

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

**VERITA**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
*Renata Kendziorska*  
94-051 Łódź, Al. Wyszyńskiego 83/9  
NIP: 7272530112

przesyłka polecona  
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością  
 paczka pocztowa  
 kwota przekazu  
 przesyłka .....

[ ] [ ] - [ ] [ ] [ ]  
kod pocztowy miejscowość

**POTWIERDZENIE ODBIORU**  
*Wypełnia Nadawca*

Adresat przesyłki/kwoty przekazu  
*Henryk Świniszka*

(00)359007734795574782  
Numer nadawczy

*51-710 95*  
*06-128 51-710*

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

**VERITA**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
*Renata Kendziorska*  
94-051 Łódź, Al. Wyszyńskiego 83/9  
NIP: 7272530112

przesyłka polecona  
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością  
 paczka pocztowa  
 kwota przekazu  
 przesyłka .....

[ ] [ ] - [ ] [ ] [ ]  
kod pocztowy miejscowość

Załącznik nr 8 Polisa OC

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ  
NR 1027956037**



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 02.02.2019 r. do 01.02.2020 r.</b>	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA</b> Adres siedziby: AL. KS. KARŁ. STEFANA WYSZYŃSKIEGO 83 m. 9, 94-051 ŁÓDŹ E-mail: RKWYCENALODZ@GMAIL.COM	REGON: 369187722 Telefon: +48510277720
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA</b> Adres siedziby: AL. KS. KARŁ. STEFANA WYSZYŃSKIEGO 83 m. 9, 94-051 ŁÓDŹ E-mail: RKWYCENALODZ@GMAIL.COM	REGON: 369187722 Telefon: +48510277720
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie: 250 000 EUR Na wszystkie zdarzenia: 250 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 854,31 PLN</b> Kwota w PLN: 854,31 Termin płatności: 08.02.2019	<b>6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 36 1240 6960 3014 0110 1911 2079 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1027956037

<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. w sprawie (Dz. U. 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
----------	--

<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informacje, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input type="checkbox"/> <b>SI</b> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. <input type="checkbox"/> <b>SI</b> * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. <input type="checkbox"/> <b>SI</b> * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust. 1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z umową lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 7. Przekazałem informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o możliwości podania danych do przygotowania oferty oraz o automatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniłem również pod adresem www.pzu.pl. 8. <input type="checkbox"/> <b>SI</b> * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu	przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. <input type="checkbox"/> <b>SI</b> * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie skierujące do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawiania odpowiedniej oferty. 10. W zakresie, w jakim podstawa przetwarzania Pami/Pena danych osobowych jest zgodą, ma Pami/Pena prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pisemnie na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  * <b>SI</b> w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, ul. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alor Bank SA - Alor Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-133 Warszawa.
----------	--	--

DSP/P/1027956037/8947/pc:100000194358177/BE20

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, info@pzu.pl; 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2  
OSPOCZA/18G11\_01/20190201.1025/prod/pou02-19034865.3/PZU.E/pc:100000194358177

**Postanowienia dodatkowe lub odmienne**

**Postanowienia dodatkowe do Regulaminu**

1. Reklamacje, skargi lub zażalenia składane są w najbliższym PZU SA obsługującym klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
  - 1) pisemnej – pocztą lub przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisaną na adres: PZU SA ul. Postajów 16A, 01-675 Warszawa (adres tytułu do korespondencji);
  - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801 102 102, albo osobiście do pracownika podając wstąpić w wiadomości, o której mowa w ust.1;
  - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamacje, skargi lub zażalenia i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z wyjątkiem ust. 4.
4. W szczególnych okolicznościach przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przysłać może, którakolwiek reklamacji, skargi lub zażalenia informację, w której:
  - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
  - 2) wskazuje dokładność, która musi zostać udostępniona do rozpatrzenia sprawy;
  - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je zgłosiła, w postaci papierowej lub w formie innego trwałości nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć także elektroniczną wysłanie na wskazany adres, który znajduje się reklamacji, skargi lub zażalenia.
6. Osobie fizycznej, która zgłosiła reklamację, skargę lub zażalenie przysługują prawa określone w Rozdziale Przewidywanym niniejszego Regulaminu:
  - 1) umożliwienie rozpatrzenia w trybie rozpatrywania reklamacji;
  - 2) rezygnacja z tytułu wywołanych z reklamacji rozpatrywanej zgodnie z wstąpić wstąpić w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje umiarkowane są w udziale o rozpatrywanie reklamacji przez pośrednika rynku finansowego i o Rozdziale Przewidywanym niniejszego Regulaminu z wyjątkiem ubezpieczeń.

9. PZU SA promuje możliwość przesyłania reklamowania sporów.
10. Podmiotem umiarkowanym w rozumieniu ustawy o przesyłaniu rozpatrywania sporów konsumpcyjnych, właściwym dla PZU SA do przesyłanego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego Adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczycielom, ubezpieczonym i ubezpieczonym i usługom ubezpieczeniowym, będącym konsumentami, przysługują prawa przewidziane w o polski do Państwa i Powiatowych Rzeczników Konsumentów.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z przesyłanego sposobu rozstrzygnięcia sporów i skierować skargę do jednolitej platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 529/2013 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie ODR odpowiadając Komisji Europejskiej. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem obowiązkowym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

**Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stała/stających składając Polisy**

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia i umowy ubezpieczenia ubezpieczeniowego wchodzi się postanowienia dodatkowe w brzmieniu:
 

Podmiotem umiarkowanym w rozumieniu ustawy o przesyłaniu rozpatrywania sporów konsumpcyjnych, właściwym dla PZU SA do przesyłanego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego Adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest skłonić Ubezpieczonemu OWU, który może zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na jej imię lub za zgodą Ubezpieczonemu na innym trwałości nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której domniemy ubezpieczony nie zgłosił się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powołany jest ubezpieczony Ubezpieczonemu przed objawieniem go istnienia ubezpieczenia. Powołanie OWU na trwałości nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonemu. Na jej imię PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedkazać dowód wykonania tej powinności.

**Pobierz dane kontaktowe**

VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI RENATA KENDZIORSKA

E-mail: RWYCENALODZKI@wp.pl

Telefon: +48 51627772

**VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

04-051 4001, Al. Wyzwalczyków 63/B, Łódź

Data stworzenia: 06.05.2019

Opis: 04-051 4001, Al. Wyzwalczyków 63/B, Łódź - wzmaganie i potrzeby przy uwzględnieniu wyznaczeń składek jako pełnomocnik ubezpieczyciela. Zawieszony (z) w wyniku mojej bezwzględnej decyzji.

NIP: 7272510112

*Renata Kendziorska*  
Pisze i podpis ubezpieczającego

**VERITA WYCENA NIERUCHOMOŚCI**  
Renata Kendziorska  
04-051 4001, Al. Wyzwalczyków 63/B  
NIP: 7272510112

*Renata Kendziorska*  
Pisze i podpis ubezpieczającego

**JAR-TRANS**  
Joanna Stępniewska

05-050 Konstantynów Łódzki, ul. Kłosa 75 m.17  
tel. 698 823 656, biuro@jar-trans@wp.pl  
NIP 947 187 69 72, REGON: 100741029

Pisze i podpis przedstawiciela PZU SA



**801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/P/1027956037/8947/pc:100000194358177/BE20

**@01 102 102 pzu.pl**