

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ,
ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI DŁUGIE, GMINA
KOLUSZKI - OBSZAR WIEJSKI, OBRĘB 4 DŁUGIE, DZIAŁKA
GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262, O POWIERZCHNI 2,09
HA KSIĘGA WIECZYSTA LD1B/00026868/3**



AUTOR OPRACOWANIA:

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

Sygn. akt. KMP 29/09

Data opracowania: 09 października 2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

**PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, ZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI DŁUGIE, GMINA KOLUSZKI - OBSZAR WIEJSKI, OBRĘB 4 DŁUGIE,
DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 262, O POWIERZCHNI 2,09 HA
KSIĘGA WIECZYSTA LD1B/00026868/3**

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Długie, gmina Koluszki, obręb 4, działka gruntu o nr ew. 262, powierzchnia działki 2,09 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą LD1B/00026868/3.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Włodzimierzowi Kłosińskiemu (s. Antoniego i Henryki) na podstawie aktu notarialnego numer rep A I-9203/61 z dnia 04 listopada 1961 roku oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 3981/91 z dnia 20 listopada 1991 roku.

2. Cel wyceny

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

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

4. Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej siedliskiem, dla celu postępowania egzekucyjnego w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

$$W_R = 282\ 000\ \text{zł}$$

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

5. Daty istotne dla procesu wyceny:

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>09 października 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>08 października 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>04 października 2018 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>04 października 2018 roku.</i>

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

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1 Podstawa formalna wyceny	4
3.2 Podstawy materialno – prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych	4
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	6
5.3 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości	7
6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
6.1 Wybór metodologii wyceny	14
6.2 Sposób wyceny	14
6.3 Sposób wyceny nieruchomości zabudowanej	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
8.1 Określenie trendu czasowego	21
8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	21
8.3. Oszacowanie wartości udziału w prawie do przedmiotowej nieruchomości.	24
9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	24
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	24

Załączniki:

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.
2. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości;
3. Kopia wypisu z ewidencji gruntów;
4. Rzut budynku nr 1;
5. Powiadomienie o oględzinach wraz z potwierdzeniem odbioru listu;
6. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa rolna zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi;
- b. Położenie nieruchomości: Długie, gmina Koluszki, obręb 4, działka gruntu nr ew. 262;
- c. Powierzchnia gruntu: 2,09 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: LD1B/00026868/3.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie dotyczy.

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 23 sierpnia 2018 roku (otrzymane 30 sierpnia 2018 roku) Pana Andrzeja Józwiaka, Komornika Sądowego działającego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach, mającego kancelarię w Brzezinach przy ul. Lasockich 33, 95-060 Brzeziny. Sprawa KMP o numerze 29/09.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 121, 50) -UoGN;
2. Ustawa z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 z późn. zm.) -UKWiH;
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202) -UPB;
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.) - RMI-WT;
5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2014 Nr 207, Poz. 2109, z dnia 22.09.2004 z późn. zm.) - RWNSOS;
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - KC;
7. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1360.) - KPC;
8. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 roku w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1263) – RSSPOiO;
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. poz. 1000).

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 04 października 2018 roku;
2. Uchwała Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koluszki;

3. Badanie wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 27 września 2018 roku;
4. Badanie z KW o numerze LD1B/00026868/3 z dnia 04 października 2018 roku;
5. Przegląd transakcji na rynku lokalnym;
6. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa;
7. Baza danych dotyczących cen transakcyjnych nieruchomości Walor;
8. Dokumentacja projektowo-budowlana budynku mieszkalnego uzyskana od właściciela;
9. Informacja o podatku od nieruchomości uzyskana od właściciela.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>09 października 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>08 października 2018 roku.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>04 października 2018 roku.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>04 października 2018 roku.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr LD1B/00026868/3

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa.

Numer działki: 262.

Położenie: województwo łódzkie, powiat łódzki wschodni, gmina Koluszki, miejscowość Długie.

Sposób korzystania: nieruchomość zabudowana.

Obszar całej nieruchomości: 2,0900 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności do przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w całości Włodzimierzowi Kłosińskiemu (s. Antoniego i Henryki) na podstawie aktu notarialnego numer rep A I-9203/61 z dnia 04 listopada 1961 roku oraz umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego numer rep A 3981/91 z dnia 20 listopada 1991 roku.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ograniczone prawo rzeczowe – dożywotnia służebność osobista, zgodnie z treścią paragrafu 6 umowy darowizny z dnia 20 listopada 1991 r. nr rep. A. 3981/91.

Osoba fizyczna: Antoni Kłosiński, Henryka Zofia Kłosińska.

Ostrzeżenie – wszczęcie egzekucji – czyni się wzmiankę o toczącej się egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach w sprawie KMP 29/09 z wniosku wierzycieli: Jadwigi Kłosińskiej, Karoliny Kłosińskiej oraz Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Koluszkach.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędące osobą prawną: Miejsko – Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koluszkach.

Osoba fizyczna: Jadwiga Kłosińska, Karolina Kłosińska.

Dział IV: Hipoteki

Hipoteka przymusowa w wysokości 11 456,87 zł (słownie: jedenaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć 87/100 złotych) z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 03/2012r. do 01/2013r., należność objęta decyzją zus nr 210371dzpzd17/000025 z dnia 22 marca 2017r. na rzecz Skarbu Państwa – Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi Inspektorat w Łowiczu.

b) Według ewidencji gruntów:

Własność 1/1 Włodzimierz Kłosiński

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
262	1		grunty rolne zabudowane	Br-RV	0.07	2.09	AN.REP A 3981/91
			grunty orne	RV	2.02		
Id działki: 100607_5.0004.262 Wartość gruntów:							

Brak rozbieżności pomiędzy zapisami ujawnionymi w księdze wieczystej a ewidencją gruntów. Z oświadczenia właściciela wynika, iż osoby uprawnione do dożywotniego zamieszkiwania na terenie nieruchomości od wielu jak nie żyją.

5.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na terenie z przedmiotową nieruchomością brak obowiązującego MPZP. Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koluszki uchwała Nr XXXII/72/2017 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 19 kwietnia 2017 r., w studium tym nieruchomość z przedmiotową działką gruntu znajduje się w całości na terenie oznaczonym symbolem **RN – tereny rolnicze o niskiej przydatności rolniczej**.

Tereny rolnicze o niskiej przydatności rolniczej – RN - Tereny rolnicze o niskiej przydatności rolniczej zlokalizowano w kompleksach gleb z przewagą gleby klas V i VI.

Obszar łączący funkcje rolne, leśne, zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zbiorniki wodne małej retencji. Obszar jest preferowany do marginalizacji funkcji rolnej, rozwoju funkcji przyrodniczych – realizacji zalesień, oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych (gospodarstwa agroturystyczne) i mieszkaniowych na dużych działkach. Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Granice terenów do zalesienia, granice rolno-leśne, lokalizacja terenów przewidzianych pod zabudowę winny być wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy winien być sporządzony w granicach obrębów geodezyjnych, z wykluczeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę. W obszarze dopuszczalna jest rozbudowa istniejących siedlisk z ewentualną zmianą przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.

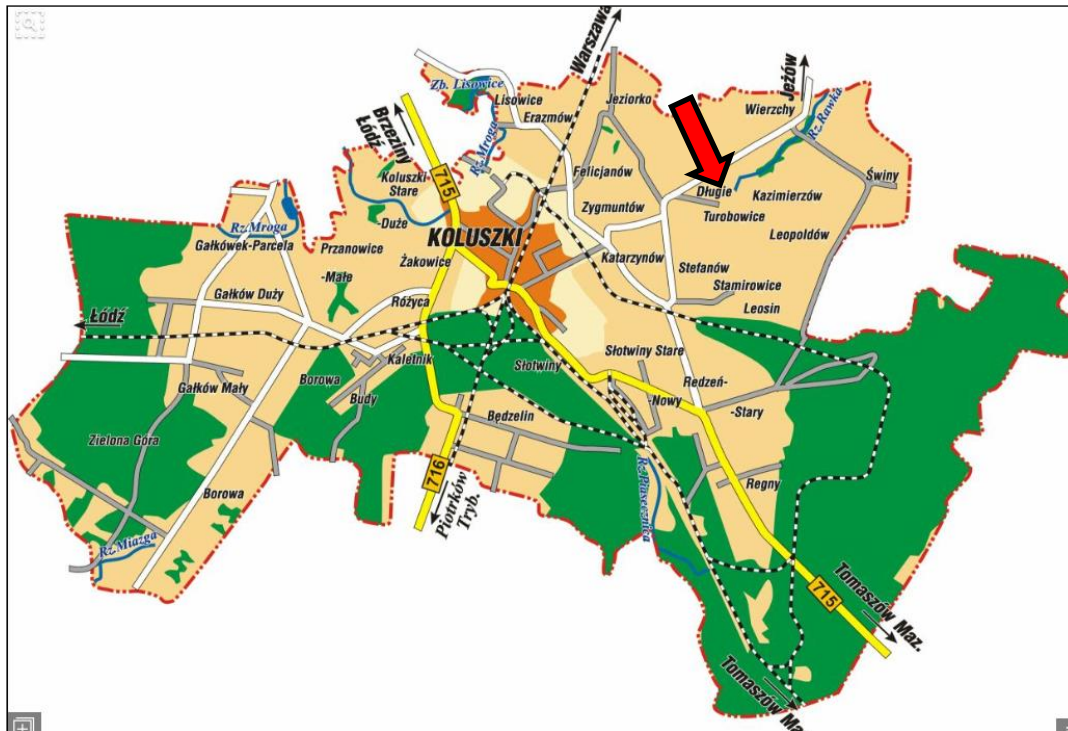
Lokalizacja zabudowy zagrodowej dopuszczalna przy spełnieniu warunków obowiązujących przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej związanej z agroturystyką w obszarach rolnych poza istniejącymi obszarami zabudowy pod warunkiem lokalizacji na terenie o powierzchni minimum 1,0 ha i szerokości frontu nie mniejszej niż 40,0 m. Nie przewiduje się lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych na terenach rolnych.

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,2,
- wysokość budynków mieszkalnych i w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 12,0 m, w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu budynki nie powinny być wyższe niż 9,0 m

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się we wsi Długie w gminie Koluszki. Pod względem administracyjnym, gmina Koluszki, leży w środkowej części Polski, w centrum województwa łódzkiego, w powiecie łódzkim-wschodnim. Graniczy z następującymi gminami: od północy z gminami: Brzeziny i Rogów (powiat brzeziński); od północnego-wschodu z gminą Jeżów (powiat brzeziński); od wschodu z gminami: Żelechlinek i Budziszewice (powiat tomaszowski); od południa z gminami: Ujazd i Rokiciny (powiat tomaszowski); od południowego-zachodu z gminą Brójce (powiat łódzki wschodni); od zachodu z gminą Andrespol (powiat łódzki wschodni).

Gmina Koluszki położona jest w bliskiej odległości ośrodków przemysłowych i usługowych o znaczeniu regionalnym i subregionalnym. Miasto Koluszki oddalone jest o 125 km od Warszawy, 27 km od Łodzi, 41 km od Piotrkowa Trybunalskiego, 33 km od Tomaszowa Mazowieckiego. Koluszki wchodzą w skład Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego. Gmina posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną zapewniającą zarówno powiązania zewnętrzne jak i wewnętrzne. Przez teren Gminy przebiegają: droga wojewódzka nr 715 relacji Brzeziny – Budziszewice – Ujazd oraz droga wojewódzka nr 716 relacji Koluszki – Rokiciny – Piotrków Trybunalski. Powiązania zewnętrzne realizowane są również przez gęstą sieć dróg powiatowych i gminnych. Węzeł Kolejowy Koluszki jest jednym z ważniejszych węzłów kolejowych w Polsce. Krzyżują się tutaj linie z Warszawy, Łodzi, Katowic i Tomaszowa Mazowieckiego.

Mapa nr 2: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w obrębie gminy Koluszki.



Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w północno-wschodniej części gminy Koluszki we wsi Długie. Obecny stan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koluszki ukształtowały jego warunki przyrodnicze, m.in. urozmaicona rzeźba terenu, wysoka lesistość, zasoby wód podziemnych, słaba jakość gruntów ornych oraz warunki antropogeniczne, m.in. położenie na ważnym szlaku kolejowym, w sąsiedztwie dużego ośrodka miejskiego.

Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń struktur przestrzennych określone zostały poprzez wydzielenie kształtujących się w Gminie obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym. Na terenie Gminy wyróżniają się następujące strefy funkcjonalno-przestrzenne:

1) strefa centralna obejmująca miasto Koluszki, w której wskazuje się intensyfikację zainwestowania: stopniowe ograniczenie funkcji rolniczych na rzecz rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej, a także terenów zabudowy mieszkaniowej realizowanej zarówno w budownictwie jednorodzinnym jak i wielorodzinnym, podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz ochronę i eksponowanie wartościowych kulturowo i historycznie obiektów i obszarów oraz ich otoczenia;

2) strefa przyrodniczo-krajobrazowa, obejmująca południowo-wschodnią, zachodnią i południową część Gminy. Obszar ten zdominowany jest przez lasy z występującymi w nich rezerwatami przyrody oraz terenami objętymi ochroną w ramach sieci Natura 2000. Postuluje się włączenie części obszaru przyrodniczo-krajobrazowego do sieci obszarów chronionego krajobrazu. Obszar ten cechuje się wysokimi walorami środowiska przyrodniczego oraz pełni ważną rolę dla tworzenia sieci powiązań

przyrodniczych, utrzymania odpowiednich warunków klimatycznych i hydrologicznych. Dla obszaru wskazuje się priorytet dla zachowania funkcji przyrodniczych i ograniczenie ekspansji gospodarczej i urbanistycznej. Kierunki działań w tej podstrefie podporządkowane są wymogom zawartym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

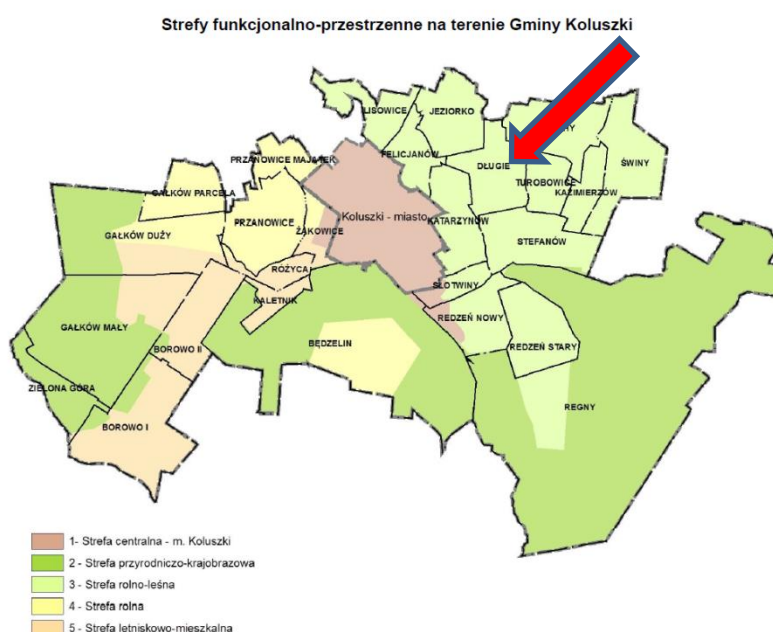
3) strefa rolno-leśna, obejmująca część Gminy zlokalizowaną na wschód od miasta Koluszki. Obszar ten obejmuje tereny rolne na glebach o niskiej przydatności rolniczej z rozproszoną zabudową, lokalizowaną głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Obszar ten wskazuje się jako predysponowany do wzmocnienia funkcji przyrodniczych pozostałej części Gminy. Przeznaczenie terenów rolnych do zalesienia ma na celu wzmocnienie i ochronę cennych kompleksów leśnych oraz doliny Rawki objętej ochroną rezerwatową;

4) strefa rolna, położona w obrębie Będzelin oraz w północnej części gminy. Na tych obszarach znajdują się gleby wysokich klas bonitacyjnych (gleby chronione II i III klasy bonitacyjnej). Przewiduje się utrzymanie ich rolniczego użytkowania;

5) strefa letniskowo-mieszkalna, wyznaczono w zachodniej części Gminy. Obejmuje części obrębów Gałków Mały, Gałków Duży, Borowo I, Borowo II. Na tych terenach presja na rozwój zabudowy jest największa. W strefie tej lokalizuje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oraz sezonowa, tzw. „drugie domy”. Rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje częściowo na skutek przekształceń zabudowy letniskowej oraz zabudowy zagrodowej. Obszar ten posiada dogodne warunki do rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Wieś Długie znajduje się w północnej części gminy w strefie rolno-leśnej, do centrum Koluszek ok. 4 km, Felicjanów znajduje się w strefie rolno-leśnej. Na tym obszarze dominuje zabudowa siedliskowa skoncentrowana wzdłuż drogi gminnej oraz tereny rolne i zalesione.

Mapa nr 3: strefy funkcjonalno-przestrzenne na terenie gminy Koluszki.



Położenie nieruchomości:	Nieruchomość położona jest w północnej części gminy w odległości ok. 4 km od centrum Koluszek. Lokalizacja i otoczenie na tle analizowanego rynku - dobra. Występuje uciążliwość w postaci sąsiedztwa żwirowni.
Otoczenie:	Przeważają tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna i zagrodowa zlokalizowana wzdłuż ciągu komunikacyjnego. Od strony południowej nieruchomość sąsiaduje ze żwirownią.

Mapa nr 4: Otoczenie przedmiotu wyceny.



Dojazd do nieruchomości:	Bezpośredni dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gminną o nawierzchni asfaltowej. Droga ta łączy się od zachodu z miejscowością Długie i dalej Koluszkami, od wschodu prowadzi do wsi Turobowice. Ponadto działka od strony wschodniej i zachodniej przylega do dróg lokalnych o gruntowej nawierzchni.
Stan usług i zaplecza bytowego	Obszar, na którym położona jest nieruchomość posiada ograniczony dostęp do usług bytowych i komunalnych typowy dla obszarów wiejskich.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów: energii elektrycznej i wodociągowej, kanalizacja lokalna – szambo betonowe, gazu brak, ogrzewanie lokalne węglowe (w budynku frontowym c.o. lokalne piec węglowy, w drugim budynku mieszkalnym piec węglowy).

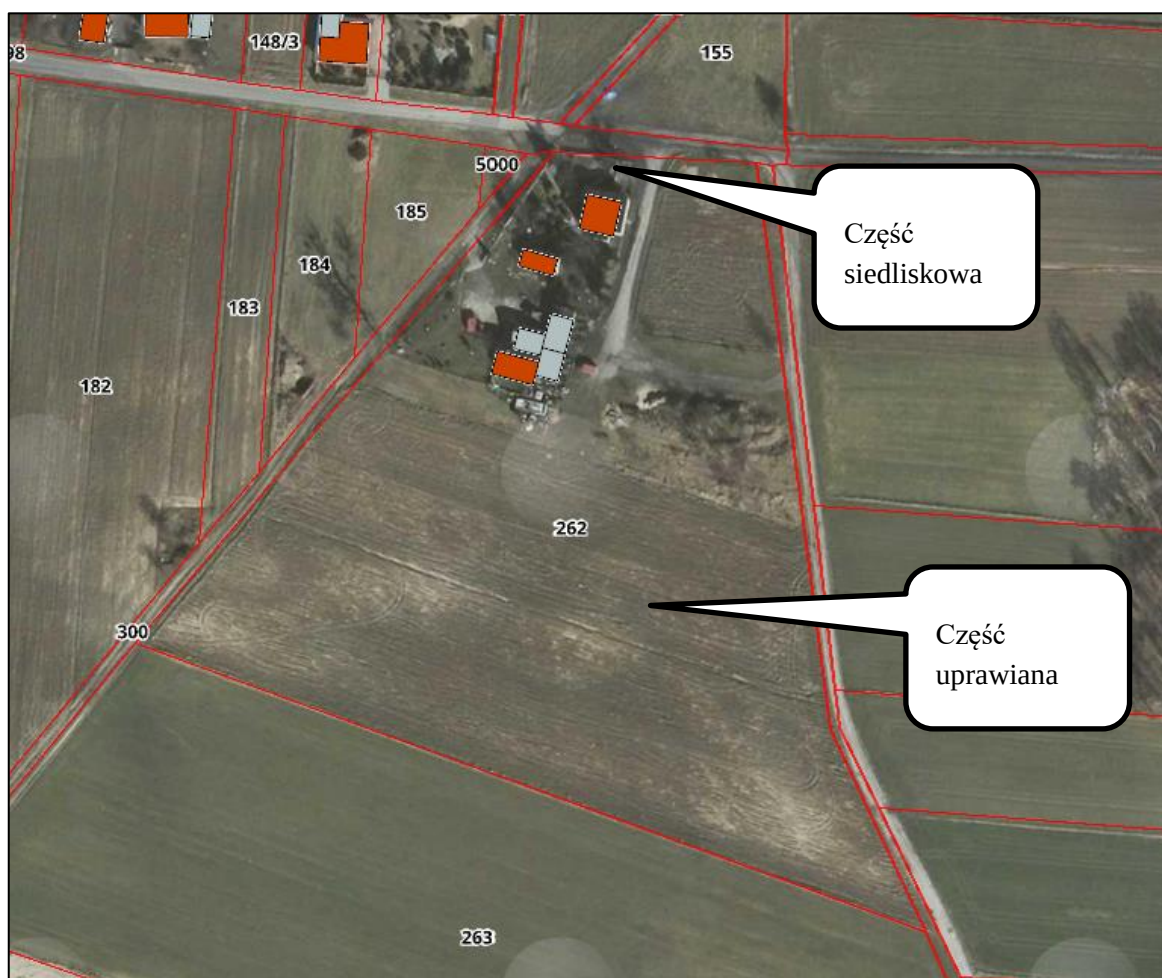
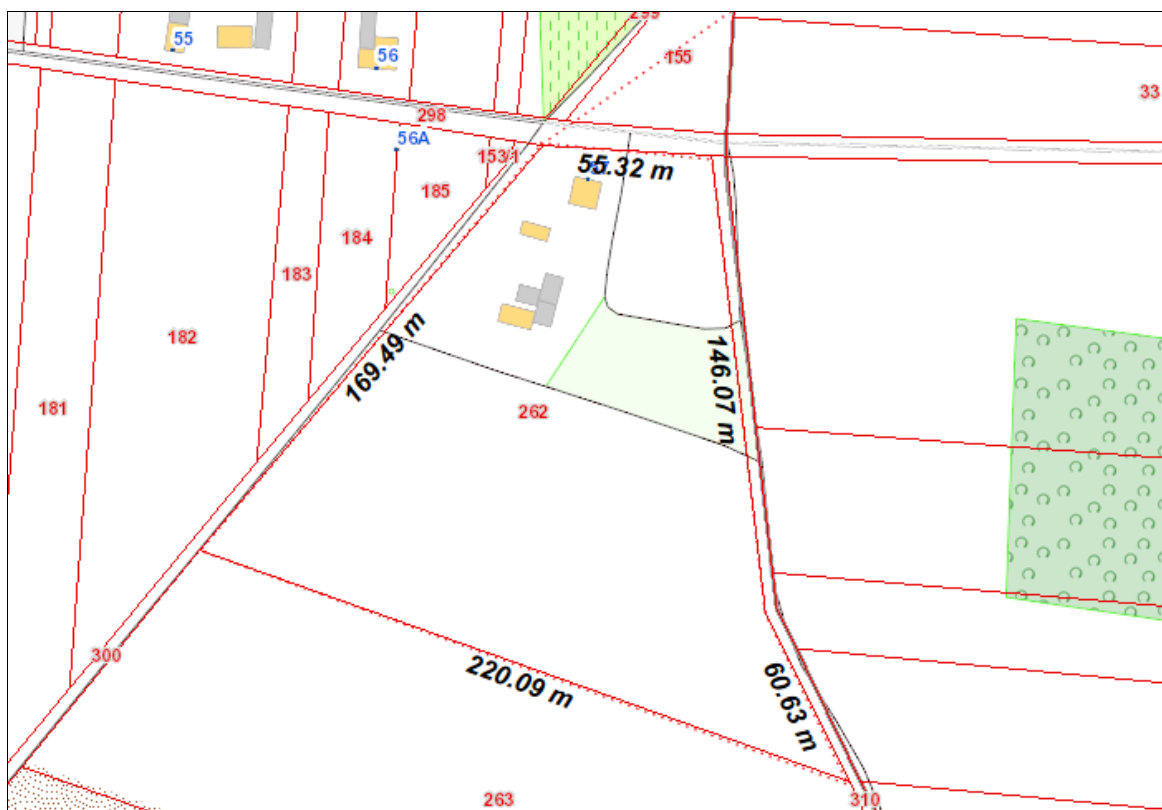
Dostęp do drogi publicznej.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka gruntu nr 262 o powierzchni 20 900 m² ma kształt nieregularny wieloboku, od strony północnej przylega do drogi gminnej o asfaltowej nawierzchni, od strony wschodniej i zachodniej do dróg lokalnych, gruntowych. Od strony południowej znajduje się teren żwirowni. Kształt i wymiary działki wskazują mapy poniżej.

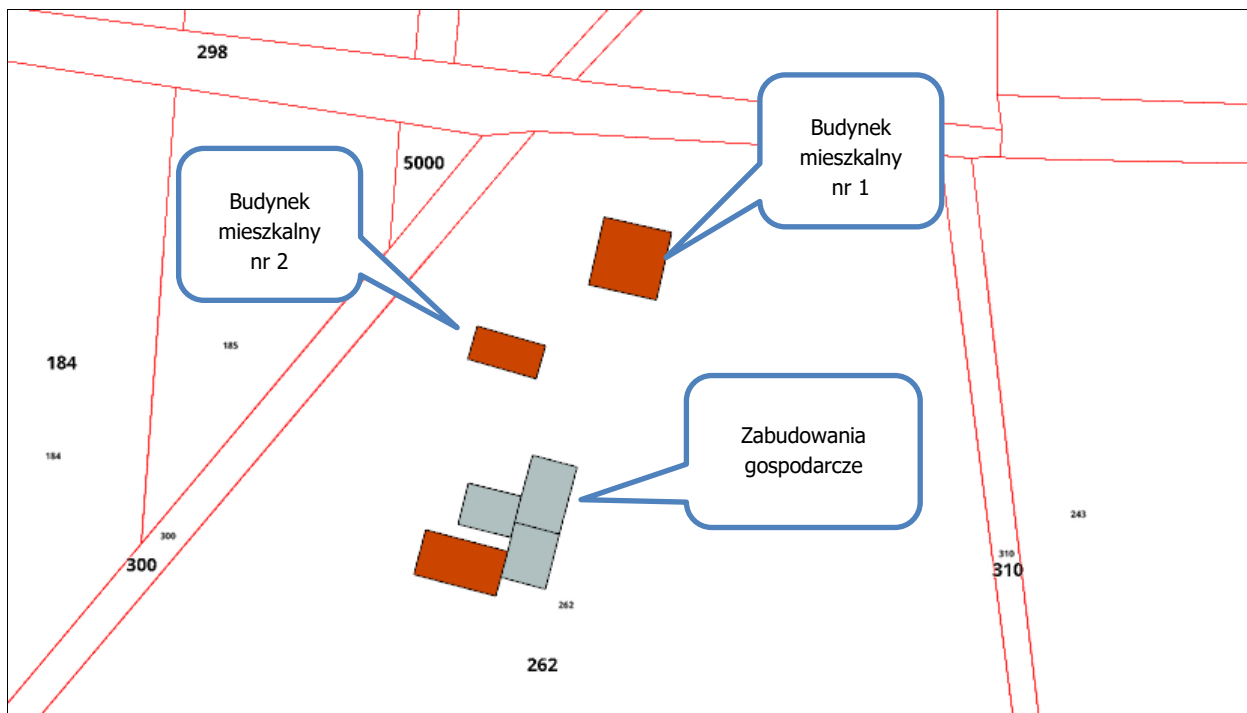
Mapa nr 5 i 6: Wymiary działki nr 262 stanowiącej wycenianą nieruchomość.



Część północna działki stanowi część siedliskową – zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi oraz zabudowaniami gospodarczymi. Z kolei część południowa działki stanowi teren aktywny rolniczo (część uprawiana). Część siedliskowa ogrodzona – dwie bramy wjazdowe na teren działki – jedna od strony północnej i jedna od strony zachodniej, ogrodzenie w części z siatki w części płót betonowy. Komunikacja wewnętrzna prowadząca do budynków mieszkalnych utwardzona w części kostką brukową, w części płytami chodnikowymi.

Opis zabudowań:

Właściciel udostępnił dokumentację projektowo-budowlaną budynku mieszkalnego nr 1, brak dokumentacji w odniesieniu do budynku nr 2 i zabudowań gospodarczych. Na działce znajdują się dwa budynki mieszkalne oraz zabudowania gospodarcze – poniżej wskazane na mapie ewidencyjnej.



1. Budynek mieszkalny nr 1:

Budynek mieszkalny parterowy, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę nr B.8381/33/83 z dnia 21.06.1983 roku. Konstrukcja budynku tradycyjna murowana, konstrukcja dachu drewniana, dach czterospadowy, pokrycie dachu papa. Na przestrzeni ostatnich lat w budynku poczyniono nakłady na remont – wymieniono stolarkę okienną na pcv, dokonano docieplenia elewacji, wymaga pomalowania.

W budynku znajdują się trzy pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój oraz wiatrołap. Budynek w całości podpiwniczony, w piwnicy kotłownia. Poddasze nieużytkowe.

Elementy konstrukcyjne, wykończeniowe zewnętrzne i wewnętrzne:

Fundamenty:	ławy fundamentowe z betonu
Ściany:	mury zewnętrzne i wewnętrzne piwnic z cegły pełnej; mury zewnętrzne i wewnętrzne parteru z cegły
Dach:	czterospadowy, konstrukcja drewniana
Pokrycie:	papa
Stropy:	nad wszystkimi pomieszczeniami typu Kleina na dźwigarach stalowych
Podłogi, posadzki:	w części panele, w części wykładzina pcv, terakota – łazienka z wc (stan dobry – remont łazienki w ostatnich latach), ściany malowane.

Stolarka drzwiowa: wewnętrzna – płycinowa, zewnętrzna drewniana.
Elewacja: tynki cementowo-wapienne, docieplona, zaprawiona klejem, niepomalowana.
Okna: stolarka okienna pcv we wszystkich pomieszczeniach, wiatrołap – drewniane okno.
Instalacje w budynku: elektryczna, wodociągowa, kanalizacja lokalna, ogrzewanie lokalne c.o. piec węglowy (kotłownia w piwnicy).
Poddasze: nieużytkowe

Wnętrze budynku mieszkalnego nr 1.



2. Budynek mieszkalny nr 2.

Na przedmiotowej działce gruntu posadowiony jest drugi budynek mieszkalny. Jest to obiekt o konstrukcji murowanej, konstrukcja dachu drewniana, dach kryty papą, budynek z lat 60-tych, parterowy ze strychem nieużytkowym. Według oświadczenia właściciela w budynku doprowadzona jedynie instalacja elektryczna, brak wody i kanalizacji, ogrzewanie węglowe lokalne. Budynek otynkowany, tynki wapienne, malowane. Stan techniczny budynku oceniono jako dostateczny. Biegły nie miał możliwości wejścia do środka. Budynek zamieszkuje była żona właściciela.

3. Zabudowania gospodarcze.

Ponadto na działce znajdują zabudowania gospodarcze murowane z pustaka, parterowe, w części otynkowane, obecnie w trakcie rozbudowy. Biegły nie miał możliwości wejścia do środka. Stan techniczny dostateczny.

Ogółem powierzchnia użytkowa od jakiej płacony jest podatek od nieruchomości:

- Budynki mieszkalne łącznie: **144,10 m²**.
- Budynki gospodarcze: **50 m²**.

6. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

6.1 Wybór metodologii wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu.

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

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

6.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

Art. 153.1 UoGN [Podejścia: **porównawcze**, dochodowe, kosztowe] „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 aktualnie obowiązującymi przepisami do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która w tym przypadku najlepiej oddaje aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI¹, 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. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6.3 Sposób wyceny nieruchomości zabudowanej.

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z lokalizacji porównywalnych z obszaru gminy Koluszki, gmin sąsiednich (powiat brzeziński gmina Jeżów i Rogów) oraz lokalizacji porównywalnych na terenie powiatu łódzkiego wschodniego o podobnych parametrach użytkowych.

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

- lokalizacja i otoczenie
- powierzchnia działki
- stan techniczno-użytkowy budynku
- pow. użytkowa budynku mieszkalnego
- zagospodarowanie terenu
- warunki użytkowe części rolnej.

¹ Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Wpływ takich cech jak:

- forma władania - własność
- funkcja budynku
- przeznaczenie
- konstrukcja budynku mieszkalnego murowana

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

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 1, poniżej są opisane cechy różnicujące nieruchomości porównawcze oraz przyjmowane przez nie stany.

Tabela nr 1. Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości rolnej gruntowej zabudowanej siedliskiem.

Lokalizacja i otoczenie	
Bardzo dobre	Blisko zabudowy wsi. Dogodny dojazd do centrum gminy. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, siedliskowa. Tereny zagospodarowane. Lokalizacja ciesząca się zainteresowaniem potencjalnych nabywców, dobrze skomunikowana. Przyjmuje się otoczenie sprzyjające funkcji nieruchomości. Brak uciążliwości związanych z lokalizacją (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia etc.).
Dobre	Do dwóch cech ze stanu „bdb” powyżej, niespełnione.
Średnia	Od trzech cech ze stanu „bdb” powyżej, niespełnione.
Powierzchnia działki – cecha ciągła (najwyższa wartość dla górnego zakresu)	
Dolny zak. przed	10 439,00 m ²
Górny zak. przed	22 400,00 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku/ów mieszkalnych	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 151-200 m ²
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 101-150 m ²
Średnia	Powierzchnia użytkowa rzędu 50-100 m ²
Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego	
Dobry	Dom murowany po drobnej modernizacji (pokrycie dachu blachodachówka, stolarka okienna wymieniona, elewacja docieplona). Mogą wystąpić uszkodzenia wynikające z użytkowania budynku, szczególnie mechaniczne. Zużycie techniczne 20%-30%. Dodatkowo potrzebne są dodatkowe prace polegające na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Średni	Do dwóch cech z pozycji „dobry” powyżej niespełnione.
Dostateczny	Więcej niż dwie z cech z pozycji „dobry” niespełnione, konieczność przeprowadzenia remontu o dużym zakresie.
Zagospodarowanie terenu	
Dobre	Teren działki zagospodarowany, ogrodzenie stan dobry, brama, furtka, komunikacja wewnętrzna, nasadzenia ozdobne. Występują zabudowania gospodarcze w stanie dostatecznym.
Średnie	Od jednego do dwóch cech ze stanu „db” powyżej, niespełnione.
Warunki użytkowe części rolnej	

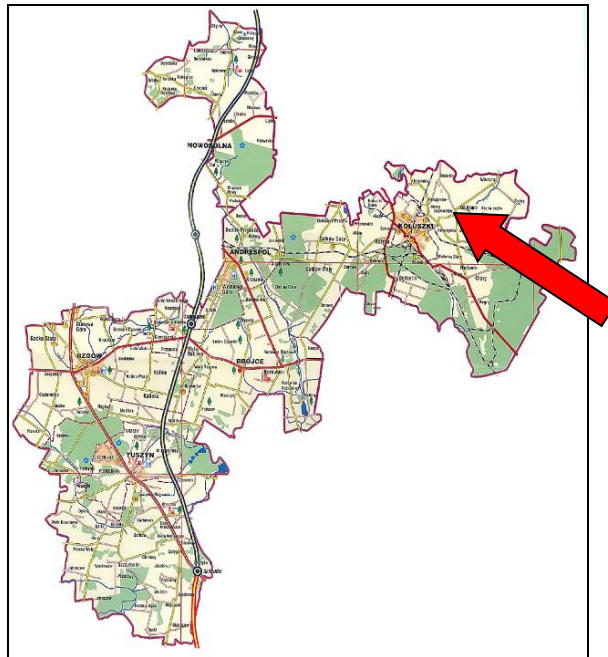
Dobre	Kultura rolna poprawna, grunty dobrze uprawiane, czyste, nawożone. Kształt działek umożliwiający swobodne prowadzenie prac rolniczych.
Średnie	Od dwóch z cech wymienione przy stanie cechy „dobry” są niespełnione.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Ogólna charakterystyka
rynku lokalnego

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Koluszki oraz gminy bezpośrednio sąsiadującej z miejscowością Zielona Góra tj. gminy Andrespol.

Powiat Łódzki Wschodni jest położony na południowy wschód od Łodzi i obejmuje 6 gmin: Koluszki, Rzgów, Tuszyń (gminy miejsko-wiejskie), Andrespol, Brójce, Nowosolna (gminy wiejskie). Powiat graniczy z siedmioma innymi Powiatami: - w kierunku zachodnim: z łódzkim grodzkim, pabianickim i zgierskim, w kierunku południowo-wschodnim: z tomaszowskim i piotrkowskim, w kierunku północno-wschodnim: z brzezińskim. Przez teren Powiatu Łódzkiego Wschodniego przebiega linia kolejowa ŁKA nr 17 łącząca Łódź z Miastem Koluszki. Przystanki ŁKA w kierunku wschodnim na terenie Powiatu Łódzkiego Wschodniego, obejmują: Bedoń, Justynów, Gałkówkę, Żakowice, Koluszki.



Miasto Koluszki jest obszarem o intensywnej zabudowie usługowej, mieszkaniowej oraz produkcyjnej, bez wyraźnie zarysowanego centrum. Zabudowa pierzejowa w mieście Koluszki występuje jedynie w rejonie dworca kolejowego, przy ulicach: 3 Maja i Brzezińskiej. W centralno-wschodniej części występują również osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie tzw. „bloków”, jednak przeważającą formą zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe zlokalizowane są w północnej i wschodniej części, na obrzeżach miasta. Gmina ma charakter rolniczy, który stopniowo ustępuje terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenom rekreacji indywidualnej. Miejscowości, w których wykształciły się tereny zabudowy o rozbudowanym układzie komunikacyjnym i charakterze miejskim to: Gałków Mały, Żakowice, Różycza i Kaletnik oraz częściowo Borowa, Zielona Góra i Gałków Duży. W pozostałych miejscowościach utrzymuje się układ zabudowy w pasmach przyulicznych oraz zabudowa ekstensywna. Zabudowa występująca w obszarze wiejskim gminy koncentruje się w kilkunastu miejscowościach, z których największe (pod względem liczby mieszkańców) to: Gałków Duży, Gałków Mały, Gałkówkę

	Parcela, Kaletnik, Różyca, Żakowice, Przanowice, Nowy Redzeń, Stary Redzeń, Słotwiny. Gmina charakteryzuje się dużym udziałem lasów w ogólnej powierzchni – ok. 40,9% (źródło: GUS, 2015 r.) oraz niskim ogólnym wskaźnikiem przydatności rolniczej przestrzeni produkcyjnej – ok. 50,0 – 55,9 na 100 pkt. Gmina posiada mało korzystne warunki glebowo-przyrodnicze i klimatyczne dla rozwoju produkcji rolniczej. W zakresie zmian funkcji zabudowy daje się zaobserwować tendencję do przekształcania zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednocześnie część gospodarstw utrzymuje i rozwija skalę funkcji produkcji rolniczej (budowa obiektów hodowlanych tj. kurniki i chlewnie). Miejsca podlegające najsilniej urbanizacji występują w miejscowościach: Gałkówka Parcela, Zielona Góra, Felicjanów, Nowy Redzeń, Lisowice.
Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.	Zależności pomiędzy cenami mieszkań i domów, jako różnych segmentów tego samego rynku są oczywiste. Najlepszym przykładem był wzrost zainteresowania kupnem domów po tym jak drastycznie wzrosły ceny mieszkań. 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 własna zieleni oraz izolacja od sąsiadów dająca poczucie prywatności. Pewna grupa osób decyduje się na zakup domu ze względów ekonomicznych. Atutem domu jest większa powierzchnia niż w przypadku mieszkania, własna działka z zielenią. Popytem przede wszystkim mniej zamożnej grupy nabywców cieszą się nieruchomości zabudowane starszymi, zwykle niewielkimi domami. Jest to sposób, aby zrealizować swoje marzenia mieszkanie nie w bloku, a we własnym domu ponosząc stosunkowo niewielkie wydatki. Należy pamiętać jednak, że nabycie takiej nieruchomości wiąże się zwykle z koniecznością poniesienia nakładów na niezbędne remonty. Tu jednak proces inwestycyjny może być rozciągnięty w czasie i nie będzie tak boleśnie odczuwalny przez inwestora, wiele prac może on wykonać wkładając własną pracę i poświęcając własny czas mieszkając już we własnym domu. Jest to segment rynku szybko rozwijający się w ostatnich czasach i liczba transakcji dotyczących tańszych nieruchomości przewyższa ilość sprzedawanych domów nowych. Nabycie nieruchomości z budynkami starszymi i niewielkimi jest często tak naprawdę w pewnej perspektywie inwestycją w grunt pod nową inwestycję. Zwykle koszt usunięcia istniejących naniesień jest niewielki a pozyskanie niezabudowanej działki w interesującej okolicy niemożliwe. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne.

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe rolne zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi na terenach poza miejskich – gmina Koluszki, gminy sąsiednie.
Wybrany obszar geo-graficzny	Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji porównywalnych analizą objęto tereny gmin Koluszki i gmin sąsiednich – Rogów, Jeżów oraz gmin o porównywalnym potencjale z powiatu łódzkiego wschodniego.
Okres badania cen	Analizowano transakcje z 24 m-cy od daty wyceny tj. od października 2016 roku.

transakcyjnych:	
Trend zmian:	Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych nie wykazała, mierzalnego trendu w badanym okresie, trend zbliżony był do 0% (wzrosty rekompensowały spadki).
Sposób i dostępność finansowania	W znacznej części z kredytu.
Aktualna oferta	Umiarkowana podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Zakres cen transakcyjnych	130 000 zł – 291 000 zł
Charakterystyka cen ofertowych	Poziom cen ofertowych jest znacznie wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz. W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są przeznaczenie w MPZP (lub SUiKZP), lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, forma władania, dostępność mediów i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem czy funkcja nieruchomości – siedliskowa z częścią rolną. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z najbardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. Zwykle przy nieruchomościach z rynku nieruchomościami siedliskowymi wpływ cech lokalizacja i otoczenie jest rzędu 20%-40%. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych nie widać znaczny zróżnicowanie cen ze względu na lokalizację i otoczenie, łączny wpływ tych cech wyniósł 35%. W tym przypadku istotną cechą różnicującą jest stan techniczno-użytkowy i standard wykończenia. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie ok. 30%.

	W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki, nieruchomości porównawcze składają się z działek gruntu o powierzchniach od ok. 10 439,00 m² do ok. 22 400,00 m². Zdaniem biegłego cecha ta ma charakter ciągły, a z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi ok. 10% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zagospodarowanie terenu działki - wpływ tej cechy to 5%, cecha powierzchnia użytkowa budynku z kolei wyniosła 15%. Kolejną cechą różnicującą były warunki użytkowe części rolnej. Wpływ tej cechy z uwagi na bardzo zbliżoną jakość gleb wyniósł 5% przedziału cen. W praktyce budując model nieruchomości porównywalnych wyceniający stara się dobrać te, które różnią się jak najmniejszą liczbą cech różnicujących. W ten sposób eliminowane są transakcje znacznie odstające od przedmiotu wyceny oraz ograniczany jest przedział zmian cen. Tak też postąpiono w tym przypadku, eliminując z transakcji porównawczych te, które w mniejszym od innych stopniu spełniają kryteria podobieństwa. Dobierając transakcje porównawcze, biegły kierował się ich potencjałem i podobnym przeznaczeniem. Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.
--	---

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do domów jednorodzinnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne nieruchomości rolnych zabudowanych siedliskiem.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Cena łączna działki i bud (zł)	Pow. użytkowa (m2)	Powierzchnia działki(ek) (m2)
19.07.2018	Tuszyn	Szczukwin	130 000,00	80,00	14 400,00
26.06.2018	Tuszyn	Górki Małe	180 000,00	100,00	22 400,00
30.11.2017	Koluszki	Regny	226 000,00	195,60	17 700,00
22.08.2017	Jeżów	7 - Lubiska Kolonia	240 000,00	84,00	22 190,00
12.12.2017	Koluszki	Wierzchy	260 000,00	120,00	11 722,00
06.11.2017	Rogów	2-Józefów	291 000,00	187,00	10 439,00

C_{min} - 

C_{max} - 

Opis transakcji przyjętych do porównań:

- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 2** – Działka gruntu rolna o powierzchni 22 400 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym wolnostojącym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 100 mkw. Budynek w stanie technicznym, do remontu o znacznym zakresie. Stan zagospodarowania terenu średni – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, brak utwardzenia, na działce stodoła w stanie złym. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Górki Małe, położona przy drodze gminnej. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań zagrodowych, z dala od ośrodka gminnego. Południowa część nieruchomości aktywna rolniczo, uprawiana.
- Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 3** – Działka gruntu o powierzchni 17 700 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym wolnostojącym z poddaszem w części

użytkowym o konstrukcji murowanej o powierzchni użytkowej ok. 195,60 mkw oraz murowaną stodołą i murowaną oborą. Budynek w dobrym stanie technicznym, docieplony, okna pcv. Działka zagospodarowana w stopniu dobrym – teren ogrodzony – stan dobry, utwardzenie częściowe, nasadzenia ozdobne, zabudowania gospodarcze. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Regny. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych, zagrodowych, przewaga terenów rolnych. Części wschodnia działki uprawiana, aktywna rolniczo. Dobre połączenie z ośrodkiem gminnym, w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwa ulica.

3. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 4** – Działka gruntu rolna o powierzchni 22 190 m². Nieruchomość rolna posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Posadowione na niej zabudowania: dom mieszkalny murowany, parterowy, częściowo podpiwniczony, kryty dachem o pow. użytk. 84 mkw, budynek gospodarczy o pow. użytkowej 69 mkw, garaż murowany o pow. użytkowej 25 mkw, stodoła murowana o pow. użytkowej 99 mkw. Budynek w stanie technicznym średnim do remontu o średnim zakresie. Stan zagospodarowania terenu dobry – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, częściowe utwardzenie, zabudowania gospodarcze. Dojazd drogą asfaltową. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Lubiska Kolonia (gm. Jeżów), położona przy drodze gminnej, asfaltowej. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań zagrodowych, z dala od ośrodka gminnego. Południowa część nieruchomości aktywna rolniczo, uprawiana.
4. **Transakcja oznaczona w tabeli nr 2 jako nr 6** – Działka gruntu rolna o powierzchni 10 439 m². Nieruchomość rolna posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Posadowione na niej zabudowania: budynek mieszkalny, piętrowy, podpiwniczony z poddaszem nieużytkowym oraz 2 budynki gospodarcze. Budynek w stanie technicznym średnim, do remontu o średnim zakresie. Stan zagospodarowania terenu średni – ogrodzenie wykazuje znaczne oznaki zużycia, brak utwardzenia. Nieruchomość usytuowana jest w miejscowości Józefów (gm. Rogów), położona przy drodze gminnej. Nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie zabudowań mieszkaniowych jednorodzinnych, w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka gminnego. Część rolna działki nieuprawiana.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilkunastu transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych rolnych zabudowanych siedliskiem w gminie Koluszki i gminach sąsiednich, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich 2 lat od daty wyceny tj. od października 2016 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, że w badanym okresie ceny uległy stabilizacji. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi na rynku wtórnym.

8.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

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

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

		Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej	Ocena cech nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najgorszych	Ocena cech nieruchomości hipotetycznej o wszystkich cechach najlepszych	Wektor transakcji minimalny - Vmin	Wektor transakcji maksymalny - Vmax
Cecha	Waga cechy	C min	C max	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	1	3	1	3	0,000	0,350
Stan techniczno-użytkowy nieruchomości*	30%	1	2	1	3	0,000	0,150
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	1	1	1	2	0,000	0,000
Zagospodarowanie terenu	5%	1	1	1	2	0,000	0,000
Warunki użytkowe części pod uprawy rolne	5%	2	1	1	2	0,050	0,000
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
Razem	100%	130 000,00	291 000,00			0,050	0,650
Różnica		1	-4	Kd	116 583,00		
				Kg	384 917,00		
				Rozstęp estymowany	268 334,00		

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę łączną transakcyjną. Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości gruntowej określono podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

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

Cena minimalna estymowana $C_{\min}$ =	116 583,00 zł
Cena maksymalna estymowana $C_{\max}$ =	384 917,00 zł
ΔC estymowana = $C_{\max} - C_{\min}$ =	268 334,00 zł

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

Tabela 4. Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Delta C [zł.]	Liczba przedziałów poprawki	Skok poprawki [zł.]
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	93 916,90	2	46 958,45
Stan techniczno-użytkowy nieruchomości*	30%	80 500,20	2	40 250,10
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	26 833,40	c. ciągła	-
Zagospodarowanie terenu	5%	13 416,70	1	13 416,70
Warunki użytkowe części pod uprawy rolne	5%	13 416,70	1	13 416,70
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	40 250,10	2	20 125,05
Suma	100%	268 334,00		

Do porównań przyjęto cztery transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej siedliskiem z sąsiednich obrębów oraz lokalizacji porównywalnych.

Tabela 5. Określenie cech wycenianego prawa oraz cech praw będących przedmiotem.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Regny	Górki Małe	Józefów	Lubiska Kolonia
Lokalizacja i sąsiedztwo	dobrze	dobrze	średnie	bdb	średnie
Stan techniczno-użytkowy nieruchomości*	interpolacja	dobry	dostateczny	średni	średni
Powierzchnia działki - cecha ciągła	20 900,00	17 700,00	22 400,00	10 439,00	22 190,00
Zagospodarowanie terenu	dobrze	dobrze	średnie	średnie	dobrze
Powierzchnia użytkowa zabudowań	dobra	bdb	średnia	bdb	średnia
Warunki użytkowe części pod uprawy rolne	dobrze	dobrze	dobrze	średnie	dobrze

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości wycenianego prawa jest przedstawiona w tabeli nr 5.

Tabela 6. Określenie średniej ceny łącznej transakcyjnej.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy	Skok poprawki	Regny	Górki Małe	Józefów	Lubiska Kolonia
Lokalizacja i sąsiedztwo	35%	93 916,90	46 958,45	0,00	46 958,45	-46 958,45	46 958,45
Stan techniczno-użytkowy nieruchomości*	30%	80 500,20	40 250,10	-20 125,05	60 375,15	20 125,05	20 125,05
Powierzchnia działki - cecha ciągła	10%	26 833,40	-	7 178,90	-3 365,11	23 468,29	-2 894,00
Zagospodarowanie terenu	5%	13 416,70	13 416,70	0,00	13 416,70	13 416,70	0,00
Warunki użytkowe części pod uprawy rolne	5%	13 416,70	13 416,70	0,00	0,00	13 416,70	0,00
Powierzchnia użytkowa zabudowań	15%	40 250,10	20 125,05	-20 125,05	20 125,05	-20 125,05	20 125,05
Suma	100%	268 334,00		-33 071,20	137 510,24	3 343,24	84 314,55
Cena łączna transakcyjna (zł)				226 000,00	180 000,00	291 000,00	240 000,00
Cena łączna z uwzgl. poprawek (zł)				192 928,80	317 510,24	294 343,24	324 314,55
Wartość wycenianej prawa własności nieruchomości (zł)				282 274,21			

(*) Zastosowano interpolację w odniesieniu do cechy *Stan techniczno-użytkowy nieruchomości – oceniono stan tej cechy na średni+*. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej ok. 144 m². Budynki są w różnym stanie technicznym – budynek nr 1 w dobrym, zaś nr 2 dostatecznym. Z kolei funkcjonalność z uwagi na występowanie dwóch budynków mieszkalnych jest najlepsza w zbiorze. A zatem mając powyższe na uwadze uzasadnionym było zastosowanie zasady interpolacji w odniesieniu do cechy *Stan techniczno-użytkowy nieruchomości*.

Wartość prawa rynkowa własności nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 262 w obrębie Długie w gminie Koluszki dla celów postępowania egzekucyjnego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = \frac{\sum \text{cena łączna skoryg. z uwzgl. poprawek}}{4}$$

$$W_{RN} = (192\,928,80 + 317\,510,24 + 294\,343,24 + 324\,314,55) \text{ zł} / 4 = 282\,274,21^2 \text{ zł}$$

² Uwaga: Wszystkie obliczenia są dokonywane za pomocą arkusza kalkulacyjnego EXCEL, a zaokrąglenia wyników są dokonywane na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność jest większa niż dwa miejsca po przecinku.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 262 o powierzchni 2,0900 ha w obrębie Długie w gminie Koluszki, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

282 000 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

9. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku tego rodzaju nieruchomości.
3. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej we wsi Długie, gmina Koluszki, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw w gminie Koluszki.
4. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 262 o powierzchni 2,0900 ha w obrębie Długie w gminie Koluszki, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

282 000 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

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

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
2. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona na dzień 08 października 2018 roku
3. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
4. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 04 października 2018 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
5. Zakładamy, że wszystkie udzielone nam informacje są zgodne z prawdą oraz że nie zatajono przed nami żadnych faktów mogących wpłynąć na wynik niniejszej opinii o wartości.
6. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
7. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.

8. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polis SRM 0005843; SRM 0005844.
9. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.
10. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
11. Operat zawiera 25 (słownie: dwadzieścia pięć) ponumerowanych stron oraz załączniki.

Podpis wyceniającego

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

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

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

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania formalno-prawne w przypadku przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał wyceny prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 262 o powierzchni 2,09 ha położonej we wsi Długie, gmina Koluszki. Do obliczenia wartości 1 ha przyjęto przeciętne ceny transakcyjne gruntów o funkcji rolnej z gminy Koluszki o powierzchni powyżej 1 ha. W wyniku obliczeń otrzymano przeciętną wartość 1 m² gruntu na poziomie **30 144,44 zł/ha.**

A zatem wartość prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 262 o łącznej powierzchni 2,09 ha położonej we wsi Długie, gmina Koluszki na dzień 08 października 2018 roku obliczono według wzoru:

$$W_{GR} = 30\,144,44 \text{ zł/ha} \times 2,09 \text{ m}^2$$

wynosi:

$$W_{GR} = 63\,001,89 \text{ zł}$$

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

$$W_{NN} = W_{RN} - W_{GR}$$

gdzie:

W_{NN} – wartość prawa własności naniesień

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

W_{GR} – wartość prawa własności działki gruntu nr 262

$$W_{NN} = 282\,274,21 \text{ zł} - 63\,001,89 \text{ zł} = 219\,272,32 \text{ zł}$$

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

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

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart. naniesień
Zabudowania	195 152,36	69,1%
Nasadzenia	1 096,36	0,4%
Budowle, elementy małej architektury i pozostałe	23 023,59	8,2%
SUMA NANIESIENIA	219 272,32	77,7%
WARTOŚĆ GRUNT	63 001,89	22,3%
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	282 274,21	100,0%

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

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

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

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

Załączniki nr 2

Dokumentacja fotograficzna.

Części siedliskowa



Budynek nr 2



Budynek nr 1

Zabudowania gospodarcze



Część rolna

