

OPERAT SZACUNKOWY

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM
MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ POŁOŻONEJ
W BRZEZINACH, PRZY UL. PRZEDWIOŚNIE 4, W OBREBIE 08, DZIAŁKA GRUNTU O
NUMERZE EWIDENCYJNYM 3123, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O
NUMERZE: LD1B/00009838/9, O POWIERZCHNI 0,0499 HA



AUTOR OPRACOWANIA:

Milena Wieczorek – rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.

Data opracowania: 30 czerwca 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Z OSZACOWANIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM W ZABUDOWIE WOLNOSTOJĄCEJ POŁOŻONEJ W BRZEZINACH, PRZY UL. PRZEDWIOŚNIE 4, W OBRĘBIE 08, DZIAŁKA GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 3123, UJAWNIONEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ O NUMERZE: LD1B/00009838/9, O POWIERZCHNI 0,0499 HA

1. *Przedmiot wyceny*

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w województwie łódzkim, powiecie brzezińskim, mieście Brzeziny, obręb 08, składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 o powierzchni 0,0499 ha.

Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze: LD1B/00009838/9.

Rodzaj praw podlegających wycenie: Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej przysługuje w udziałach:

- 66/72 części Krystynie Rogalskiej (c. Mariana i Genowefy)
- 6/144 części Lucynie Wosińskiej (c. Maksymiliana i Marianny)
- 6/144 części Marcinowi Wosińskiemu (s. Tadeusza i Lucyny)

na podstawie Zaświadczenia wydanego w trybie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

2. *Cel wyceny*

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka. Sprawa o sygnaturze Km 1704/21.

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

4. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej położonej Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, obręb 08, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: LD1B/00009838/9 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$W_{RN} = 357\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

5. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości 66/72 należącego do Krystyny Rogalskiej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej położonej Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, obręb 08, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: LD1B/00009838/9 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$W_{R\ U66/72} = 327\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych

6. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości 6/144 należącego do Lucyny Wosińskiej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej położonej Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, obręb 08, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: LD1B/00009838/9 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$W_{R U6/144} = 15\ 000\ \text{zł}$$

słownie: piętnaście tysięcy złotych

7. *Określona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami wartość rynkowa udziału w wysokości 6/144 należącego do Marcina Wosińskiego w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej położonej Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, obręb 08, działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 ujawniona w księdze wieczystej o numerze: LD1B/00009838/9 dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:*

$$W_{R U6/144} = 15\ 000\ \text{zł}$$

słownie: piętnaście tysięcy złotych

8. *Daty istotne dla procesu wyceny:*

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>30 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>28 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>24 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>24 czerwca 2021 r.</i>

6. *Autor operatu: Milena Wieczorek rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia. numer 5726, Biegła Sądu Okręgowego w Łodzi ds. szacowania nieruchomości i czynszów.*

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
3.1 Podstawa formalna wyceny	5
3.2 Podstawy materialno – prawne	5
3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych.....	6
4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.....	6
5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.....	9
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	22
7.1 Wybór metodologii wyceny	22
7.2 Sposób wyceny	22
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	26
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	31
9.1 Określenie trendu czasowego	31
9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu po zakończeniu inwestycji.	31
9.3 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 66/72 części oraz 6/144 części w przedmiotowej nieruchomości	35
10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW	37
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	38

Załączniki:

1. Wypełnienie dyspozycji art. 948 § 2 k.p.c.
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 21 czerwca 2021 roku;
3. Rzuty poszczególnych kondygnacji;
4. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Określenie nieruchomości

- a. Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczymi;
- b. Położenie nieruchomości: powiat brzeziński, gmina Brzeziny Miasto, ul. Przedwiośnie 4, obręb 08 działka ewidencyjna o numerze 3123;
- c. Powierzchnia gruntu: 0,0499 ha;
- d. Numer Księgi Wieczystej: LD1B/00009838/9.

Zakres wyceny

- a. Rodzaj praw podlegających wycenie: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej oraz udziałów w wysokości 66/72 i 6/144 w tym prawie;
- b. Określenie części nieruchomości niepodlegających wycenie: nie występują.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla celu postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Zlecenie z dnia 16 czerwca 2021 roku otrzymane od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Brzezinach Andrzeja Józwiaka. Kancelaria Komornicza nr 1 w Brzezinach (95-060) ul. Lasockich 33.

3.2 Podstawy materialno – prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) – UoGN;
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) – UoKWiH;
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) – RWNSOS;
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) – KC;
5. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 z późn. zm.) – KPC;
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) – PB;
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
8. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) – UoPiZP;
9. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) – UoDO;
10. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. 2016 poz. 1263) – RSSPOiO.

3.3 Źródła danych merytorycznych i pomocniczych

1. Oględziny oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 24 czerwca 2021 roku;
2. Uchwała nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny;
3. Badanie wypisu z rejestru gruntów i kartoteki budynków z dnia 21 czerwca 2021 roku zgodne z danymi na dzień 24 czerwca 2021;
4. Portale internetowe z mapami: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>, <http://brzeziny.geoportal2.pl>, <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>, <http://mapa.inspire-hub.pl/#/brzeziny>
5. Decyzja o podatku od nieruchomości za rok 2021 udostępniona przez właściciela;
6. Dane statystyczne miasta Brzeziny:
https://lodz.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/brzezinski/miasto_brzeziny.pdf
7. Badanie księgi wieczystej o numerze: LD1B/00009838/9 według stanu z dnia 24 czerwca 2021 roku;
8. Dokumentacja architektoniczno - budowlana uzyskana od właściciela;
9. Przegląd transakcji na rynku lokalnym (Starostwo Powiatowe w Brzezinach);
10. Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości i jej sąsiedztwa z dnia 24 czerwca 2021 roku;
11. Wyrok NSA dnia 8 marca 2007 r., sygn. II OSK457/06, LEX nr 328185.

4. DATY ISTOTNE DLA PROCESU WYCENY

<i>Data sporządzenia operatu:</i>	<i>30 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:</i>	<i>28 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:</i>	<i>24 czerwca 2021 r.</i>
<i>Data wizji lokalnej oraz wykonania zdjęć:</i>	<i>24 czerwca 2021 r.</i>

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

a) Księga wieczysta nr LD1B/00009838/9

Nieruchomość gruntowa.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne:

Numer działki: 3123.

Położenie: miejscowość Brzeziny.

Ulica: Przedwiośnie 4.

Obszar całej nieruchomości: 0,0499 ha.

Dział I-SP: Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów.

Dział II: Własność

Właściciel – Prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje w udziałach:

- 66/72 części Krystynie Rogalskiej (c. Mariana i Genowefy)
- 6/144 części Lucynie Wosińskiej (c. Maksymiliana i Marianny)
- 6/144 części Marcinowi Wosińskiemu (s. Tadeusza i Lucyny)

na podstawie Zaświadczenia wydanego w trybie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie – ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – czyni się wzmiankę o zniesieniu współwłasności nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, poprzez sprzedaż nieruchomości z licytacji publicznej stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego i podział sumy uzyskanej z egzekucji według wysokości udziałów współwłaścicieli.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

b) Badanie wypisu z ewidencji gruntów zgodne ze stanem na dzień 24 czerwca 2021 roku:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	
Województwo:	<i>łódzkie</i>
Powiat:	<i>brzeziński</i>
Jednostka ewidencyjna:	<i>102101_1 Brzeziny</i>
Obręb ewidencyjny:	<i>0008</i>
Numer jednostki rejestrowej:	<i>G.1349</i>
DZIAŁKI EWIDENCYJNE	
Numer działki:	<i>3123</i>
Adres lub położenie:	<i>Brzeziny, Przedwiośnie 4</i>
Powierzchnia [ha]:	<i>0,0499</i>
Użytek i klasa bonitacyjna	Rodzaj: <i>B</i>
	Powierzchnia [ha]: <i>0,0499</i>
	Oznaczenia klas i użytków: <i>tereny mieszkaniowe</i>
Numer KW lub inne dokumenty:	<i>AN. Rep. A 857/18 LD1B/00009838/9 PI NS. 340/04 SYGN.AKT I NS 107/20 SYGN.AKT I NS 496/07</i>
Uwagi:	<i>-</i>
Podmiot ewidencyjny:	<i>Krystyna Rogalska</i>
Charakter własności/władania:	<i>własność</i>
Udział:	<i>66/72</i>
Podmiot ewidencyjny:	<i>Lucyna Bogusława Wosińska</i>
Charakter własności/władania:	<i>własność</i>
Udział:	<i>6/144</i>
Podmiot ewidencyjny:	<i>Marcin Bogdan Wosiński</i>
Charakter własności/władania:	<i>własność</i>
Udział:	<i>6/144</i>

c) Badanie wypisu z kartoteki budynków zgodne ze stanem na dzień 24 czerwca 2021 roku:

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW	
Województwo:	<i>łódzkie</i>
Powiat:	<i>brzeziński</i>
Jednostka ewidencyjna:	<i>102101_1 Brzeziny</i>
Obręb ewidencyjny:	<i>0008</i>
Pozycja kartoteki budynków:	<i>KB.1349</i>
BUDYNKI	
Numer ewidencyjny budynku:	<i>3123;1</i>
Numer działki:	<i>3123</i>
Adres lub położenie:	<i>Brzeziny, Przedwiośnie 4</i>
Rodzaj wg KŚT:	<i>budynki mieszkalne</i>
Kondygnacje nad/pod:	<i>1/1</i>
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	<i>100</i>
Status:	<i>-</i>
Materiał:	<i>mur</i>
Rok zakończenia budowy:	<i>1978</i>
Numer ewidencyjny budynku:	<i>3123;2</i>
Numer działki:	<i>3123</i>
Adres lub położenie:	<i>Brzeziny, Przedwiośnie 4</i>
Rodzaj wg KŚT:	<i>budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa</i>
Kondygnacje nad/pod:	<i>1/0</i>
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	<i>8</i>
Status:	<i>-</i>
Materiał:	<i>mur</i>
Rok zakończenia budowy:	<i>1978</i>
Numer ewidencyjny budynku:	<i>3123;3</i>
Numer działki:	<i>3123</i>
Adres lub położenie:	<i>Brzeziny, Przedwiośnie 4</i>
Rodzaj wg KŚT:	<i>budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa</i>
Kondygnacje nad/pod:	<i>1/0</i>
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	<i>27</i>
Status:	<i>-</i>
Materiał:	<i>mur</i>
Rok zakończenia budowy:	<i>1978</i>
Numer ewidencyjny budynku:	<i>3123;4</i>
Numer działki:	<i>3123</i>
Adres lub położenie:	<i>Brzeziny, Przedwiośnie 4</i>
Rodzaj wg KŚT:	<i>budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa</i>
Kondygnacje nad/pod:	<i>1/0</i>
Powierzchnia zabudowy [m ²]:	<i>18</i>
Status:	<i>-</i>
Materiał:	<i>mur</i>
Rok zakończenia budowy:	<i>1978</i>

5.2 Stan techniczno – użytkowy nieruchomości

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Brzeziny to miasto w województwie łódzkim, w powiecie brzezińskim. Położone jest na wschód od Łodzi, w pobliżu Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w dolinie rzeki Mroźnicy. Zgodnie z danymi statystycznymi opublikowanymi w 2020 r. za rok poprzedni, powierzchnia gminy miejskiej Brzeziny wynosiła 22 km².

Miasto Brzeziny jest położone jest w południowo zachodniej części powiatu brzezińskiego, z każdej strony graniczy z gminą wiejską Brzeziny.

Miasto tradycyjnie było ośrodkiem przemysłu włókienniczego. Pod koniec XIX wieku w Brzezinach oraz całym powiecie istniało: 6 przędzalni bawełny i fabryk wyrobów bawełnianych, 1990 warsztatów tkackich, 525 warsztatów tkackich i włókienniczych przetwarzających wełnę, 14 gorzelni, 2 browary, 1 destylarnia, 2 olejarnie, 1 papiernia, 1 młyn parowy, 88 młynów napędzanych wiatrem, 29 garbarni, 2 mydlarnie, 1 fabryka wapna, 10 cegielni oraz 3 zakłady żelazne. W czasie II Wojny Światowej zniszczeniu lub poważnemu uszkodzeniu uległo prawie 60% budynków, a liczba ludności Brzezin zmalała do ok. 6000. W latach 1975 – 1998 miasto administracyjnie należało do województwa skierniewickiego.

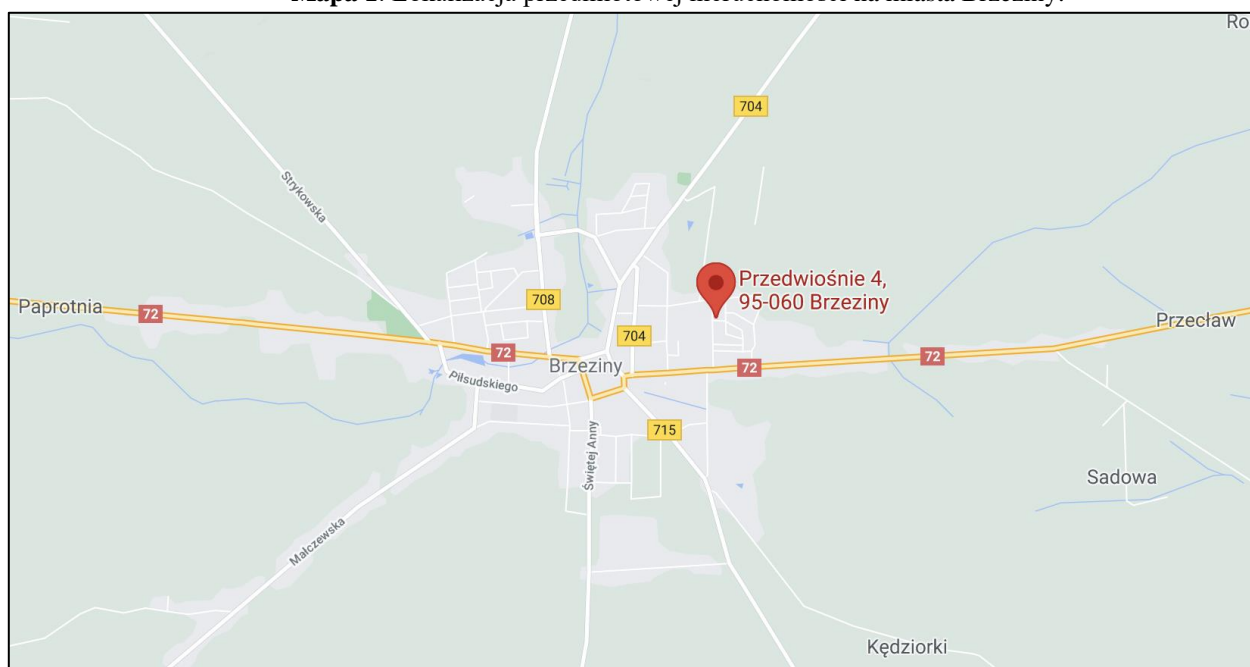
Na terenie miasta znajduje się 81 ha lasów, w tym 17 ha to lasy publiczne, zaś 5 ha lasów stanowi własność gminy. Lesistość na terenie Brzezin jest niewielka i wynosi 3,8%.

Na przestrzeni lat 2017 – 2019 liczba ludności Brzezin utrzymuje się na stałym poziomie około 12 500 mieszkańców. Miasto jak i cały powiat brzeziński odznacza się ujemnym przyrostem naturalnym, jednakże w mieście sytuacja jest zdecydowanie lepsza, gdyż wskaźnik ten wynosi -3, zaś dla całego powiatu jest na poziomie -86. Zgodnie ze strukturą ludności, najwięcej mieszkańców Brzezin znajduje się w wieku produkcyjnym. W wieku poprodukcyjnym już w tym momencie znajduje się więcej osób niż w wieku przedprodukcyjnym co oznacza, że mamy do czynienia ze społeczeństwem starzejącym się.

W mieście Brzeziny ponad 90% ludności korzysta z instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.

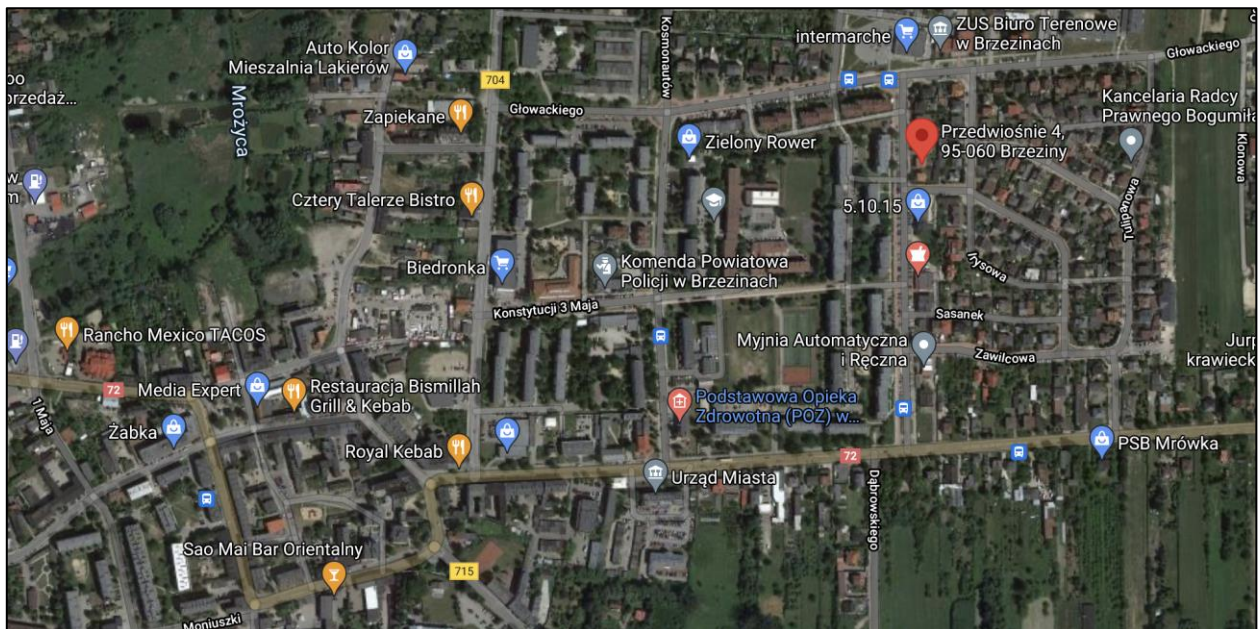
Przez miasto przebiega droga krajowa nr 72 Konin – Turek – Uniejów – Łódź – Brzeziny – Rawa Mazowiecka oraz drogi wojewódzkie nr 704, 708, 715. Miasto jest dobrze skomunikowane z Łodzią, dzięki linii 53B, która łączy Brzeziny z dworcem Łódź Fabryczna oraz linii 90B, która łączy Brzeziny z osiedlem Janów w Łodzi. Oprócz tych linii kursują także PKS-y i BUS-y prywatnych przewoźników. W odległości około 10 km w kierunku zachodnim znajduje się wjazd na Autostradę A1.

Mapa 1: Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości na miasta Brzeziny.



Droga krajowa numer 72 przechodzi przez centrum Brzezin i obejmuje kierunek wschód – zachód. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części miasta, bezpośrednio przy ul. Przedwiośnie, która w kierunku południowym łączy się z drogą krajową nr 72, zaś w kierunku północnym z ul. Głowackiego, przy której znajdują się przystanki autobusowe łączące Brzeziny z Łodzią.

Mapa 2: Otoczenie i sąsiedztwo przedmiotu wyceny.



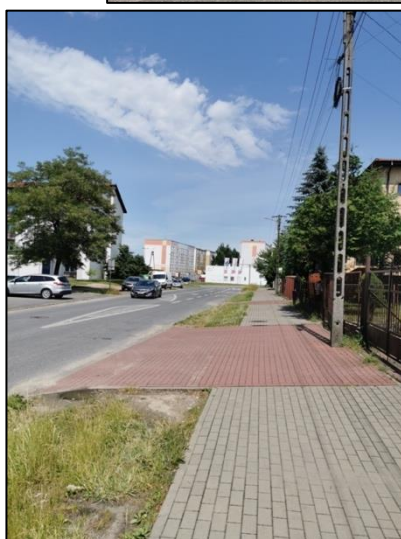
Sąsiedztwo, otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w obszarze mocno zurbanizowanym Brzezin. Na wschód od przedmiotowej nieruchomości zlokalizowane jest osiedle domów jednorodzinnych, zaś po przeciwnej stronie ulicy Przedwiośnie znajdują się bloki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a dalej zabudowa centrum. Ponadto w bezpośrednim otoczeniu znajdują się liczne sklepy i punkty handlowo – usługowe. W odległości około 350 m znajduje się Szkoła Podstawowa oraz ZSP. Przy ul. Głowackiego, w odległości około 100 m przystanki autobusowe linii 53B i 90B łączące Brzeziny z Łodzią. Lokalizacja i otoczenie na tle analizowanego rynku bardzo dobre.

Mapa 3: Zagospodarowanie najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny.



Zdjęcia 1-3: Dojazd do nieruchomości oraz otoczenie.



Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości ulicą Przedwiośnie, która w kierunku północnym łączy się z ulicą Głowackiego zaś w kierunku południowym z drogą krajową nr 72. Ulica Przedwiośnie jest ulicą o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej. Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wyceniana nieruchomość posiada dostęp do następujących mediów z sieci: energii elektrycznej, wody, kanalizacji. Brak dostępu do gazu. Ogrzewanie z pieca na węgiel, drewno i biomasę.

Mapa 4: Dostępność mediów.



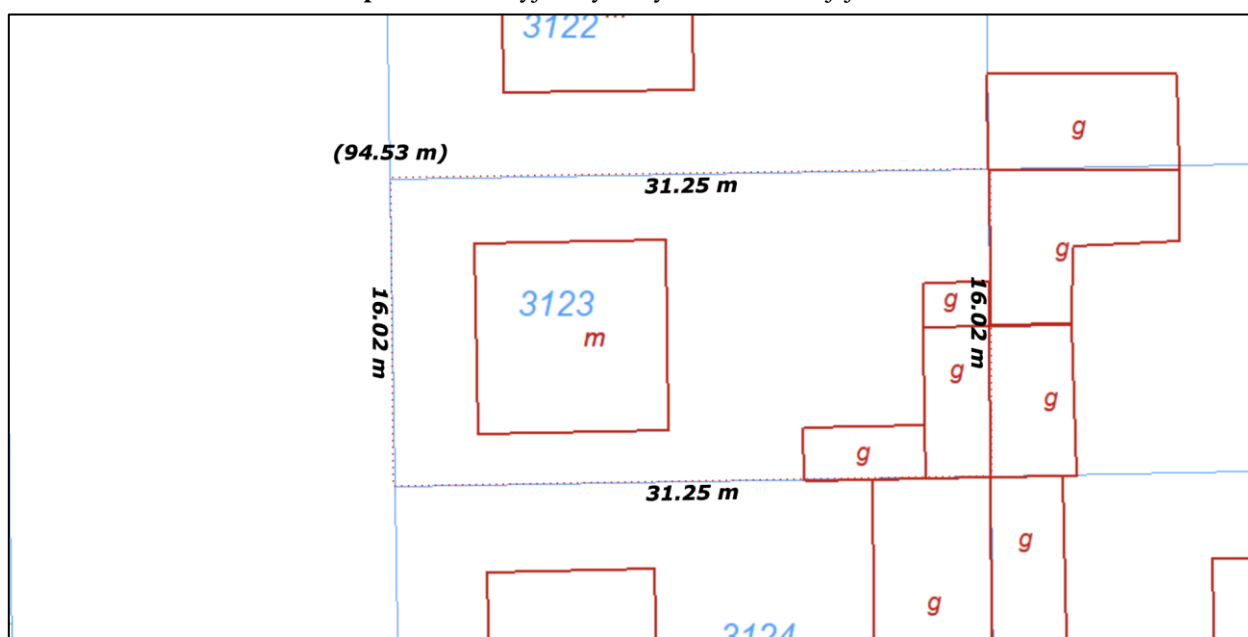
Stan zagospodarowania nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym 3123 o powierzchni 0,0499 ha. Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach (przyziemie i wysoki parter) wraz ze strychem oraz zabudowania gospodarcze usytuowane na zapleczu działki, w jej granicy. Wjazd na działkę możliwy od strony ulicy Przedwiośnie, wzdłuż północnej ściany budynku mieszkalnego. Budynek nie posiada garażu. Zgodnie z kartoteką budynków zabudowania powstały pod koniec lat 70-tych ubiegłego wieku (w 1978 roku).

Działka 3123:

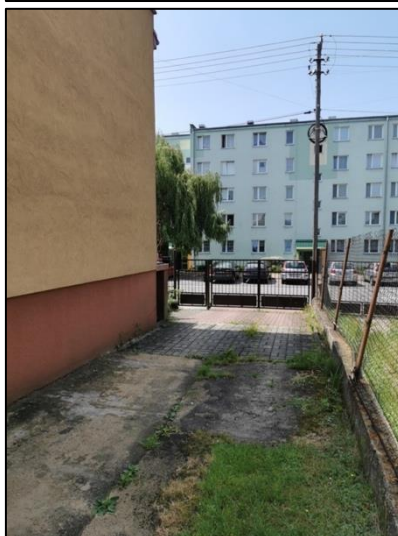
Działka nr 3123 o powierzchni 0,0499 ha, użytek B – tereny mieszkaniowe, usytuowana jest bezpośrednio przy drodze publicznej. Działka o kształcie regularnym, prostokąta o orientacyjnych wymiarach 31,25 m x 16,02 m x 31,25 m x 16,02 m.

Mapa 5: Orientacyjne wymiary działki 3123 i jej kształt.



Teren nieruchomości w całości ogrodzony. Od frontu ogrodzenie z profili metalowych na podmurówce noszące oznaki zużycia, w pozostałej części ogrodzenie z siatki. Wzdłuż wschodniej granicy działki zabudowania gospodarcze na przedmiotowej nieruchomości oraz zabudowania gospodarcze nieruchomości sąsiedniej. Brama i furtka z profili metalowych noszące oznaki zużycia. Wjazd na posesję utwardzony, bezpośrednio przy bramie kostką brukową, dalej beton noszący oznaki zużycia. Podejście do budynku mieszkalnego i zabudowań gospodarczych betonowe, noszące oznaki zużycia. Od frontu działki pojedyncze nasadzenia. Od zaplecza teren biologicznie czynny – trawa, koszona. Brak nasadzeń szczególnych. Teren nieruchomości średnio zagospodarowany.

Zdjęcia 4-11: Zagospodarowanie terenu i zabudowania wycenianej nieruchomości.





Na terenie nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach (przyziemie + wysoki parter) ze strychem. Zgodnie z kartoteką budynków, powstały w 1978 roku oraz zabudowania gospodarcze znajdujące się na zapleczu działki, usytuowane w jej granicy, również z tego okresu.

Opis zabudowań na podstawie udostępnionej przez właściciela dokumentacji architektoniczno – budowlanej

Budynek mieszkalny:

Opis na podstawie opisu technicznego do projektu technicznego wielobranżowego budynku mieszkalnego jednorodzinne dwupokoleniowego:

Przeznaczenie obiektu:

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwupokoleniowy dla regionu Wielkopolski i Niziny Mazowieckiej przeznaczony dla rolników indywidualnych. Budynek wolnostojący, częściowo podpiwniczony, z możliwością dobudowania garażu¹. Poddasze przeznaczone częściowo na strychem. Na poziomie 0,00 zaprojektowano mieszkanie dla pokolenia starszego złożone z kuchni, pokoju sypialnego i łazienki, na dwu następnych poziomach mieszkania dla pokolenia młodszego składające się z czterech pokoi.

Dane ogólne:

- powierzchnia zabudowy: 144,40 m²
- powierzchnia użytkowa: 145,50 m²
- powierzchnia pomocnicza: 25,50 m²
- powierzchnia mieszkalna: 101,80 m²
- kubatura: 691 m³
- liczba mieszkańców: 7.

Wyposażenie instalacyjne:

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wodociągowo – kanalizacyjną, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektryczną siłą i światła, odgromową, ochrony przed porażeniem, sygnalizacyjną, wentylacja grawitacyjna.

Metoda wykonawstwa: tradycyjna udoskonalona.

¹ Przedmiotowy budynek nie posiada garażu.

² Poddano w dokumentacji łącznie z powierzchnią loggi – 6 m².

Warunki lokalizacyjne:

Lokalizację budynku przewidziano na działce z zapewnionym dojazdem, źródłem wody oraz możliwością doprowadzenia energii elektrycznej.

Warunki terenowe i gruntowe:

Dopuszczalny spadek terenu 5%. Poziom wód gruntowych poniżej posadowienia fundamentów.

Opis elementów konstrukcyjnych:

- system realizacji – gospodarczy;
- ściany zewnętrzne piwnic – typu SZS 3 (cegła pełna, beton, styropian i cegła dziurawka);
- ściany zewnętrzne niskiego parteru – typu SZM 1;
- ściany zewnętrzne wysokiego parteru i piętra – typu SZM 1;
- ściany wewnętrzne konstrukcyjne – z cegły kratówki kl. 100 na zaprawie cementowo – wapiennej;
- ściany działowe – z cegły dziurawki lub kratówki na zaprawie Rz = 15 at;
- stropy – rozwiązanie podstawowe stropy DZ-3, alternatywnie monolityczne żelbetowe płytowe, względnie Fert 45;
- balkony – płytowe, żelbetowe, wspornikowe;
- schody wejściowe – betonowe;
- schody na poddasze – drewniane;
- schody do piwnicy – betonowe;
- dach – konstrukcji drewnianej, krokwiowej.

Część architektoniczna:

- izolacja przeciwwilgociowa pozioma – z dwóch warstw papy na lepiku;
- izolacja pionowa – Abizol R+P, ciepła i akustyczna;
- podłogi i posadzki – cementowe i lastrico;
- tynki i wykładziny – wewnętrzne w pomieszczenia mieszkalnych tynki cementowo – wapienne gładkie III kat. pod malowanie, w pomieszczeniach gospodarczych tynki cementowo – wapienne II kat., w sanitariatach, słuzie brudu, kuchni malowanie do wysokości 1,6 m lub okładzina płytkami z glazurą;
- elementy ślusarki – bariery balkonów z profili stalowych z poręczami drewnianymi z desek; bariery schodów z profili stalowych a poręcze z elementów drewnianych; wycieraczka przez wejściem z prętów stalowych;
- obróbki blacharskie i pokrycie dachu – rynny i rury spustowe, obróbki kominów, parapetów zewnętrznych i innych elementów budowlanych z blachy ocynkowanej grub. 0,55 mm;
- inne roboty – wokół budynku opaska betonowa o szerokości 0,5 m lub z płytek chodnikowych.

Zestawienie powierzchni na podstawie informacji przedstawionych na rzutach:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	
<i>Pomieszczenie:</i>	<i>Powierzchnia użytkowa [m²]:</i>
PIWNICA – PRZYZIEMIE	
korytarz	10,30
śluza brudu	4,80
pomieszczenie wieloczynnościowe	5,80
kotłownia	4,20
skład opału	4,00
piwniczka+hydrofor	6,30
PRZYZIEMIE	
wiatrołap	4,60
klatka schodowa	2,40
hall	8,50
łazienka	5,50
kuchnia z aneksem	12,60
pokój	15,40
WYSOKI PARTER	
klatka schodowa	3,50
hall	8,10
łazienka	2,80
wc	2,30
pokój	14,70
pokój	13,30
pokój	9,20
pokój mieszkalny	21,00
kuchnia	15,60
SUMA	174,90

Budynek gospodarczy:

Opis na podstawie opisu technicznego do projektu budynku gospodarczego niepodpiwniczonego:

- fundamenty z betonu żwirowego lub betonu rodzynekowego posadowione 1 m od otaczającego terenu;
- na fundamentach na wysokości 25 cm od terenu izolacje;
- ściany zewnętrzne z cegły dziurawki, z bloków siporeksowych, lub z ceramicznego pustaka MAX na zaprawie;
- stropodach typu Kleina na belkach stalowych z płytą;
- pokrycie dachu papą, pierwsza warstwa papa izolacyjna;
- gzyms w postaci płytki żelbetowej gr. 6 cm;
- daszek nad wejściem żelbetowy gr. 8 cm;
- posadzka betonowa na izolacji z jednej warstwy papy;
- komin z cegły pełnej z przewodami wentylacyjnymi;
- okna i drzwi drewniane znormalizowane;
- tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo – wapienne;
- przed wejściem stopnie z betonu żwirowego;
- budynek wyposażony w instalację oświetleniową, kanalizacyjną i wodociągową z zaworem odcinającym.

Dane ogólne budynku gospodarczego:

- powierzchnia zabudowy: 41,39 m²
- powierzchnia użytkowa: 34,16 m²
- kubatura: 126,00 m³.

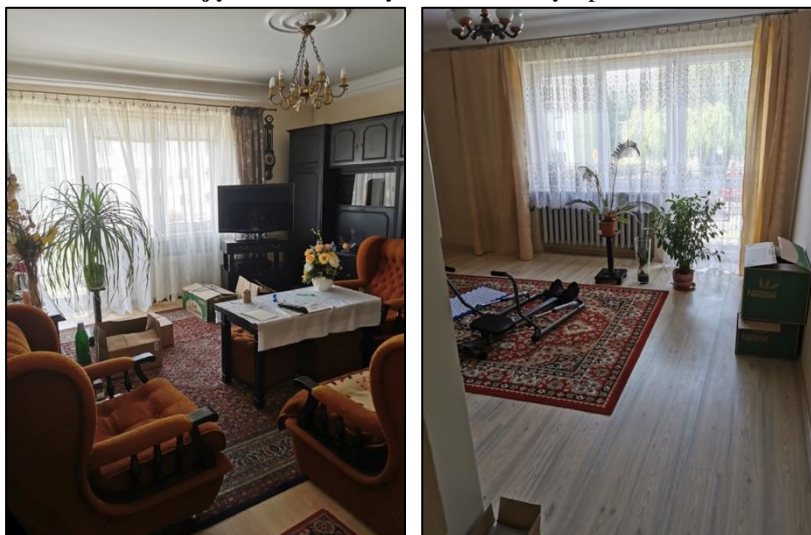
Zgodnie z decyzją ustalającą wysokość zobowiązania podatkowego od podatku od nieruchomości za rok 2021, podatek od nieruchomości płacony jest od:

- 149,32 m² budynków mieszkalnych³;
- 32,00 m² pozostałych budynków;
- 499 m² pozostałych gruntów.

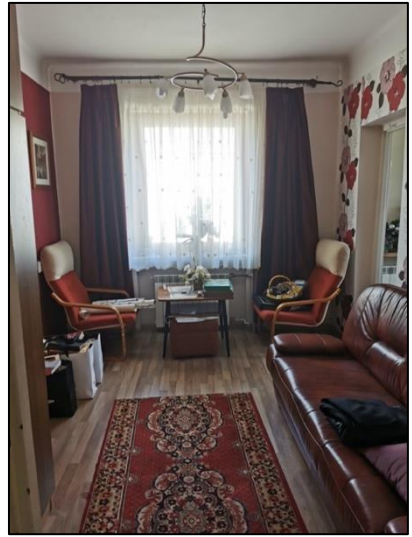
Opis na podstawie oględzin:

Czynności oględzin odbyły się dnia 24 czerwca 2021 r. w obecności współwłaścicielki nieruchomości. Przedmiotowy budynek mieszkalny składa się z części usytuowanej w przyziemiu i parterze. W przyziemiu znajduje się pięć pomieszczeń – kotłownia, kuchnia i trzy pokoje. Na parterze zaś znajdują się cztery pokoje z czego jeden przechodni, łazienka i wc. Na górze strych nieużytkowy. Stolarka okienna PCV. Dach pokryty blachą. Pół domu zostało docieplone. Nieruchomość ma dostęp do wody, prądu i kanalizacji z sieci. Ogrzewanie z pieca na drewno, biomasę i węgiel. W pokojach na parterze na podłogach panele, ściany malowane farbą lub tapetowane. W wc i łazience glazura i terakota starego typu. W przyziemiu na podłodze w większości pomieszczeń terakota, ściany malowane farbą lub położone panele ściennie. W budynku na przestrzeni ostatnich lat przeprowadzono drobne prace o charakterze remontowym, modernizacyjnym lub konserwacyjnym.

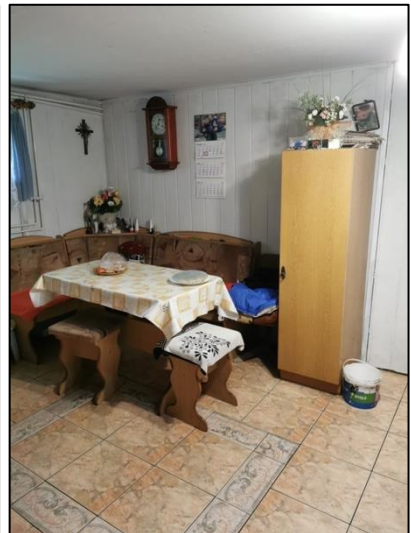
Zdjęcia 12-18: Budynek mieszkalny - parter.

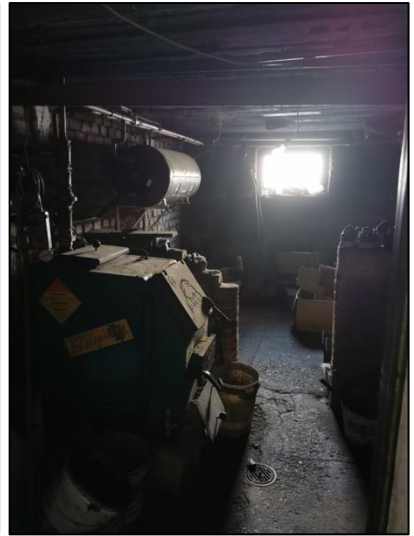
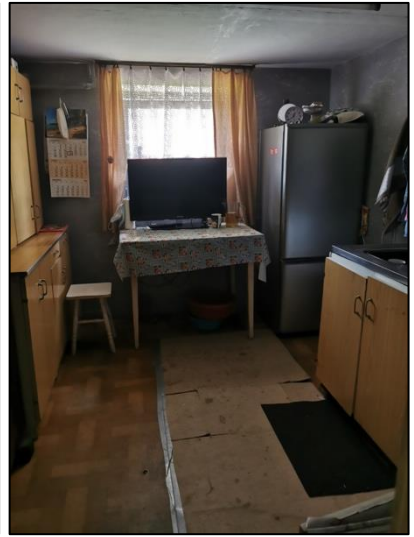


³ Z uwagi na rozbieżności w powierzchni użytkowej w przedstawionej dokumentacji, za właściwe przyjmuje się te wynikające z zestawienia powierzchni na rzutach pochodzących z dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Powierzchnia ta jest tożsama z powierzchnią obliczoną na podstawie powierzchni zabudowy z mapy. Ujęto całą powierzchnię pomieszczeń przyziemia (z piwnicą), taki sam algorytm zastosowano przy liczeniu powierzchni użytkowej nieruchomości porównawczych.

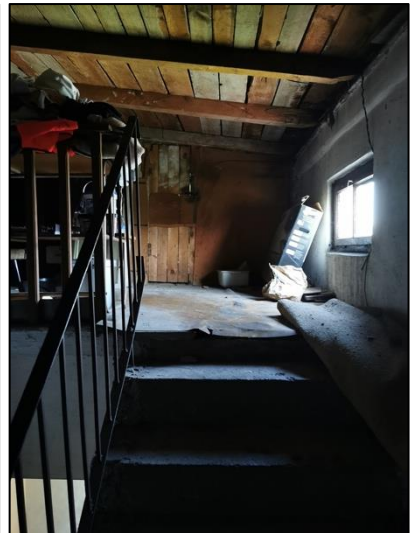


Zdjęcia 19-27: Budynek mieszkalny - przyziemie.



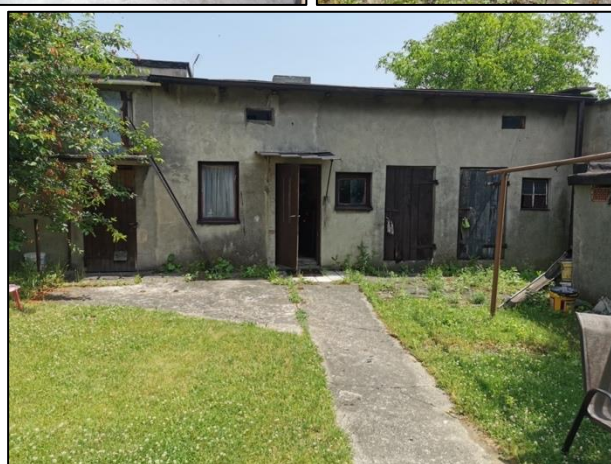


Zdjęcia 28-31: Budynek mieszkalny – strych.





Zdjęcia 32-34: Zabudowania gospodarcze.



6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała nr XXVII/120/04 Rady Miasta Brzeziny z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny zgodnie, z którą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **44 MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych** – „przeznaczone do zachowania i użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań) z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej lub małych domów mieszkalnych (do 4 mieszkań) oraz niewielkich obiektów zamieszkania zbiorowego (do 5 pokoi przewidywanych do wynajęcia) wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami wewnętrznymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami jak również zielenią przydomową i lokalnymi sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej oraz miejscami postojowymi dla pojazdów. Pomieszczenia usług winny być związane z mieszkalnictwem i obsługą gospodarstw domowych lub turystyką (usługi komercyjne, w tym usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usługi społeczne) przy zachowaniu następujących zasad realizacji obiektów:

- usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego lub gospodarczego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej), przy zachowaniu gabarytów budynku mieszkalnego oraz innych zasad zabudowy działki, a w szczególności zachowania ustalonego planem wskaźnika terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki,
- realizowane usługi winny mieć charakter nieuciążliwy tj. nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych,
- realizowane usługi handlu nie mogą posiadać powierzchni sprzedażowej obiektów handlowych większej niż 200 m².

Tereny oznaczone symbolem MNu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem.”

„44 MNu

Przeznaczenie: Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i usług nieuciążliwych wraz z zielenią towarzyszącą i izolacyjną oraz niezbędnymi dojazdami, dojazdami i czasowymi miejscami postojowymi towarzyszącymi usługom.

Informacje o istotnych warunkach zagospodarowania: Tereny położone częściowo w zasięgu oddziaływania istniejących linii energetycznych średniego napięcia.

Szczegółowe zasady zagospodarowania:

- Dojazd - istniejącymi zjazdami z ulicy Sienkiewicza (119a KZ), ulicami oznaczonymi symbolem 135 KL oraz istniejącymi drogami (ulicami) wewnętrznymi,
- Nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do terenów komunikacji – wg ustaleń ogólnych - § 2 ust. 1 pkt 3 a).

Dopuszcza się:

- Adaptację istniejącej zabudowy (z możliwością jej rozbudowy i przebudowy) oraz adaptację istniejącego układu komunikacyjnego.”

Mapa 6: Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



7. METODYKA OSZACOWANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

7.1 Wybór metodologii wyceny

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

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

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

7.2 Sposób wyceny

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

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

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

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

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

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

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

Wyboru sposobu określenia wartości przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

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

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zostanie dokonane podejściem porównawczym.

*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.”*

Stosowanie do §4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Stosownie do art. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość podobna to taka, „która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.”

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Na obszarze badanego rynku liczba transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych zabudowanych jest wystarczająca dla dokonania wyboru nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny i zastosowania podejścia porównawczego. Ponadto z uwagi na liczbę transakcji nieruchomości porównywalnych zastosowano metodę porównywania parami.

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI, 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).

Do porównań przyjęte zostały nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi z lokalizacji porównywalnych z terenu miasta Brzeziny.

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

- Lokalizacja i otoczenie;
- Powierzchnia działki;
- Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego;
- Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego;
- Stan zagospodarowania terenu;
- Warunki użytkowe;
- Powierzchnie gospodarcze i garażowe.

Wpływ takich cech jak:

- forma władania – własność;
- sposób korzystania;
- rodzaj konstrukcji – murowana;
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (wszystkie nieruchomości porównawcze położone były na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodinną z dopuszczeniem usług/usług nieuciążliwych),

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych lub cechy te nie były istotne z punktu widzenia wartości rynkowej, toteż 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 1: Opis rynkowych cech różnicujących oraz przyjmowanych przez nie stanów dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinym.

Lokalizacja i otoczenie	
Dobre	Ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, z dobrym dojazdem do centrum miasta (w odległości do 1,5 km od centrum Brzezin). Szybko rotująca (będąca krótko w ofercie). Dobry dostęp do placówek handlowo – usługowych, oświatowych, przystanków komunikacji zbiorowej. Brak uciążliwości związanych z bezpośrednim otoczeniem (np. hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia etc.). W otoczeniu zabudowa jednorodna - mieszkaniowa jednorodzinna. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Co najmniej dwie z cech opisu stanu "dobre" niespełnione.
Powierzchnia działki cecha ciągła	
Bardzo dobra	Działka o powierzchni gruntu 1703 m ² .
Dobra	Działka o powierzchni gruntu 367 m ² .
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 201-230 m ² .
Dobra	Powierzchnia użytkowa rzędu 170-200 m ² .
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	
Dobry	Budynek wybudowany w latach 90-tych ubiegłego wieku lub później, dobrze utrzymany i konserwowany. Nie wykazuje uszkodzeń. Niewymagający remontów o znacznym zakresie, obejmujących zarówno części wewnętrzne jak i zewnętrzne, może wymagać prac odświeżeniowych lub wykończeniowych w stosunku do poszczególnych elementów.
Przeciętny	Budynek wybudowany w latach 70/80-tych ubiegłego wieku. Budynek wykończony w stosunku do części wewnętrznych jak i zewnętrznych. W ostatnich latach były wykonywane drobne naprawy, ulepszenia lub konserwacje, jak np. ocieplenie, wymiana okien, malowanie itp. jednakże budynek wymagający remontu co do części elementów/pomieszczeń.
Niski	Budynek kilkudziesięcioletni, w części niewykończony. W ostatnich latach nie były prowadzone drobne naprawy, ulepszenia, konserwacje, remonty. Celowy jest remont generalny w odniesieniu do części zewnętrznych jak i wewnętrznych.
Stan zagospodarowania terenu	
Bardzo dobry	Teren działki płaski, uporządkowany, w całości zagospodarowany, ogrodzenie w dobrym stanie, podejście i podjazd utwardzone w dobrym stanie, występują nasadzenia ozdobne, teren biologicznie czynny zadbane. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Dobry	Dwie-trzy cechy z opisu stanu "bardzo dobry" niespełnione.
Średni	Więcej niż trzy cechy z opisu stanu "bardzo dobry" niespełnione.

Warunki użytkowe	
Dobre	Brak uciążliwości w postaci zabudowy sąsiedniej w granicach działki, ograniczeń planistycznych, środowiskowych, prawnych. Brak przesylów, służebności. Budynek w zabudowie wolnostojącej. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną. Dostęp do następujących mediów z sieci: woda, kanalizacja, prąd, gaz. Do jednej z wyżej wymienionych cech niespełnione.
Średnie	Dwie-trzy cechy z opisu stanu "dobry" niespełnione.
Powierzchnie gospodarcze i garażowe	
Bardzo dobre	Garaż znajduje się w bryle budynku mieszkalnego lub w zblokowaniu z nim, ponadto na działce występują dodatkowe zabudowania gospodarcze.
Dobre	Garaż znajduje się w bryle budynku mieszkalnego lub w zblokowaniu z nim, na działce nie występują dodatkowe zabudowania gospodarcze.
Średnie	Brak garażu w bryle budynku mieszkalnego lub w zblokowaniu z nim, brak dodatkowych zabudowań gospodarczych.

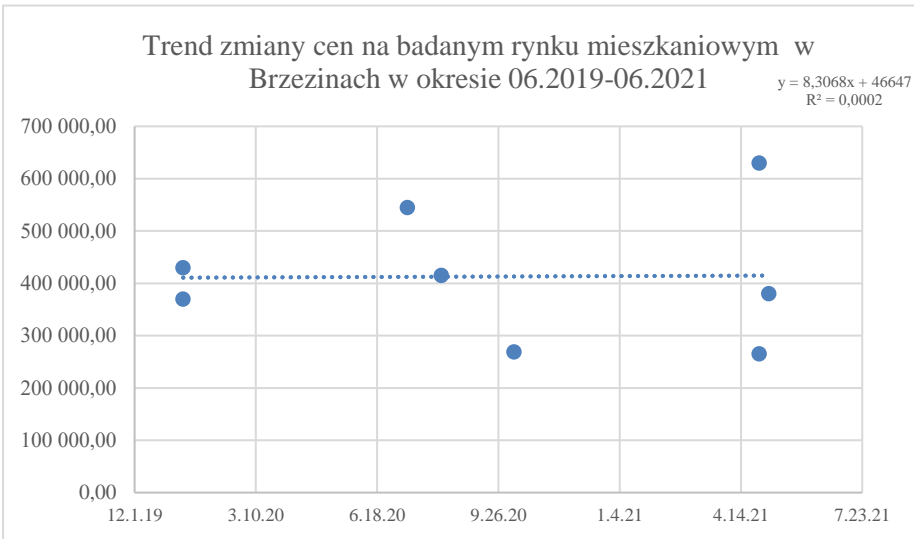
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

WSTĘP

Założenia wstępne do analizy:	Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położonymi na terenie miasta Brzeziny z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od czerwca 2019 roku).
Ogólna charakterystyka rynku lokalnego:	<p>Brzeziny to miasto położone są na krawędzi Wysoczyzny Łódzkiej, ok. 20 km na wschód od Łodzi. Nazwa miejscowości pochodzi od cech terenu: lasu brzoźowego – brzeziny i wynika z osadnictwa w pradawnej puszczy. Prawa miejskie Brzeziny otrzymały około 700 lat temu. Zaczątkiem miasta była zapewne osada targowa ciągnąca się od kościoła parafialnego na wschód przez dzisiejsze łąki. Od połowy XIV w. do dziś Brzeziny pozostają siedzibą powiatu.</p> <p>Właściwe miasto kształtowało się od pocz. XVI w. Wytyczono wówczas rynek, dzisiejsze śródmieście, z 8 ulicami wylotowymi – traktowymi. W centrum tym powstał pałac Lasockich zniszczony przez Szwedów w 1655 r. i kościółek drewniany św. Ducha (XV w.) oraz ratusz miejski z więzieniem. Powstały przedmieścia do dziś istniejące: Szydłowiec (ul. L. Waryńskiego) i Nowe Miasto (ul. św. Anny) z własnym rynkiem. Od XV w. istniały „Stare Miasto” (ul. J. Piłsudskiego) i Górki czyli ul. Lasockich. Szczytowy okres rozwoju przeszły Brzeziny w XVI stuleciu, epoce Renesansu. Podstawą był bujny rozwój rzemiosła, głównie sukiennictwa i piwowarstwa oraz położenie na głównym szlaku handlowym z Wielkopolski i Kujaw do Krakowa i na Ruś. W 1565 r. w mieście pracowało aż 460 rzemieślników i 30 karczmarzy. Brzeziny liczące w II połowie XVI w. ponad 300 majstrów sukienniczych były największym i najgłośniejszym ośrodkiem produkcji sukna w Rzeczpospolitej.</p> <p>Wytwarzano tu sukna „proste”, nie barwione, o naturalnym kolorze wełny owczej oraz „przednie” – barwione na czerwono i czarno. Docierały one do większości miast polskich, a nawet na Ruś. Ten znany gatunek produkcji podupadł w II poł. XVII w. w wyniku rozwoju gospodarki pańszczyźnianej. Chłopi regionu byli jego głównymi odbiorcami, a pańszczyzna pozbawiła ich dochodów z własnej roli. Jednakowoż sukno odgrywało ważną rolę w życiu miasta w następnych wiekach: 1793 r. pracowało jeszcze około 80 warsztatów, a w 1822 r. – 200. Kres położyła mu produkcja fabryczna Łodzi. W Brzezinach warzono też, piwo zwane "brzezińskie". Renesansowe Brzeziny należały do 20 przodujących gospodarczo ośrodków wśród 242 miast Wielkopolski. Były miejscem, w którym tworzyli sławni pisarze reformatorzy tej epoki. Brzeziny, jak inne miasta polskie, upadły w II połowie XVII i w XVIII wieku. Spadły do rzędu miasteczka</p>

	<p>rolniczo-rzemieślniczego. Nie powiodła się próba uprzemysłowienia w dobie Królestwa Polskiego (po 1815 roku) mimo sprowadzenia sukienników niemieckich: pozostały rzemieślniczo-rolnicze aż do poł. XX w. Pod koniec XIX w. nastąpił bujny rozkwit żydowskiego krawiectwa nakładczego czyli chałupniczego, trwający do roku 1939. Szyto tu olbrzymie ilości ubrań męskich, odbiorcą których był chłonny rynek Rosji. W latach 1890-1914 powstało miasto murowane, z zachowanymi do dziś stylowymi kamienicami. Obie wojny światowe poważnie zniszczyły miasto. Po roku 1945 powstał państwowy przemysł odzieżowy, który zamarł w czasach transformacji ustrojowej. Odradziło się wówczas prywatne krawiectwo, które świetnie prosperowało w latach 90-tych XX wieku. Brzeziny liczą obecnie ponad 12 000 mieszkańców. Samo miasto odznacza się bardzo dobrym skomunikowaniem nie tylko z Łodzią, ale także innymi miastami regionu a także Polski, dzięki przecinającej Brzeziny drodze krajowej nr 72 i Autostradzie A1 oddalonej od Brzezin o około 10 km.</p> <p>W okresie ostatnich dwóch lat rynek nieruchomości mieszkaniowych był miejscem wielu transakcji kupna – sprzedaży. W dużych miastach stale odnotowywano wzrosty cen, które często były napędzane są przez zakupy inwestycyjne. Brzeziny jako jedno z mniejszych miast województwa łódzkiego nie jest raczej miejscem zakupów inwestycyjnych. Niemniej jednak dobre skomunikowanie oraz położenie sprawiają, że rynek rozwija się w sposób stabilny. Tereny te dzięki drogom krajowym i wojewódzkim są dobrze skomunikowane, a stosunkowo niski stopień zurbanizowania (szczególnie obrzeży miasta) sprawia, że potencjalni kupujący mają duży wybór przy zakupie ziemi. Ponadto coraz częściej w krajobrazie poza starymi zabudowaniami pojawiają się stosunkowo nowe (kilku, kilkunastoletnie) domy.</p>
--	---

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE BUDYNKAMI JEDNORODZINNYMI

Segment rynku:	Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Analizowano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od czerwca 2019 roku).
Wybrany obszar geograficzny:	Analizą objęto miasto Brzeziny.
Okres badania cen transakcyjnych:	Analizowano transakcje z ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny (od czerwca 2019 roku).
Trend zmian:	<p>Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, trend wzrostowy na niewielkim poziomie – 0,98%. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi.</p>  <p style="text-align: center;">Trend zmiany cen na badanym rynku mieszkaniowym w Brzezinach w okresie 06.2019-06.2021</p> <p style="text-align: right;">$y = 8,3068x + 46647$ $R^2 = 0,0002$</p>

Aktualna oferta:	Niska podaż nieruchomości podobnych.
Charakterystyka cen ofertowych:	Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych.
Analiza transakcji nieruchomościami porównywalnymi:	<p>Na początku analizowano rynek transakcji nieruchomościami sklasyfikowanymi jako nieruchomości mieszkalne na terenie miasta Brzeziny. W okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających datę wyceny, na terenie Brzezin odnotowano zaledwie 28 transakcji. Dalsza analiza wykazała konieczność odrzucenia większości z nich. Trzy transakcje zostały odrzucone z uwagi na sprzedaż jedynie udziałów w nieruchomości, następne cztery dotyczyły tylko budynków garaży. Kolejne dwie transakcje były zabudowane jedynie fundamentami, a ich ceny nie przekroczyły 100 tys. zł. Kolejną transakcję odrzucono z uwagi na materiał budowy – budynek o konstrukcji drewnianej. Jedna transakcja finalnie okazała się być transakcją nieruchomością zabudowaną budynkiem letniskowym o niewielkiej powierzchni zabudowy – 28 m². W dalszej kolejności odrzucono także transakcję zabudowaną niewielką wiatą, gdzie poza przeznaczeniem budynku istniało także ryzyko, iż celem zakupu był przede wszystkim grunt. Ponadto odrzucono transakcję kamienicą w centrum miasta. Z uwagi na wiek budynku odrzucono również transakcję dotyczącą nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z okresu przedwojennego. Z uwagi na stan zaawansowania, a także wiek zabudowań odrzucono również cztery transakcje budynkami w budowie, stanie surowym otwartym lub surowym zamkniętym. Ze względu na stan techniczny odrzucono także transakcję budynkiem w stanie do rozbiórki. Z pozostałych transakcji, do porównań przyjęto nieruchomości najbardziej podobne pod względem lokalizacji, otoczenia, funkcjonalności, stanu technicznego, cech fizycznych, uwarunkowań formalnych i innych. Szacowana nieruchomość w świetle powyższych uwarunkowań plasuje się na przeciętnym dla analizowanego rynku poziomie.</p>
Zakres cen transakcyjnych po korekcie z uwagi na wpływ czasu:	Spośród analizowanych transakcji, ceny łączne transakcyjne po uwzględnieniu trendu zmiany cen na dzień wyceny kształtowały w następującym przedziale: 271 276,03 – 434 158,52 zł.
Analiza w zakresie wag i cech rynkowych	<p>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.</p> <p>Jak napisano powyżej cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są 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</p>

wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem, rodzaj konstrukcji budynku – murowana, sposób korzystania, przeznaczenie w planie miejscowym.

Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Bywa często, że cechy te są ze sobą łączone. W tym przypadku, z uwagi na dobór transakcji porównawczych wpływ cechy lokalizacja i otoczenie wyniósł 10%. W tym przypadku równie istotną cechą różnicującą jest stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego. 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 odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Stąd wpływ tej cechy jest na poziomie 40%. W tym przypadku – mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest również powierzchnia działki. Z analizy dostępnych transakcji jej wpływ na wartość wynosi 5% rozstępu przedziału cen. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki. Jeśli chodzi o wpływ na wartość dla cechy powierzchnia użytkowa domu to wyniósł on 10%, wpływ tej cechy z uwagi na jednostkę porównawczą jest wprost proporcjonalny do wartości.

Pozostałe cechy różnicujące nieruchomość wycenianą z porównawczymi to zagospodarowanie terenu - wpływ tej cechy to 15%. Kolejną cechą różnicującą były dodatkowe powierzchnie, uwzględniające m.in. obecność dodatkowych powierzchni gospodarczo-garażowych. Wpływ tej cechy wyniósł 10% przedziału cen.

Ostatnią równie ważną cechą są warunki użytkowe, w których zawarte są także możliwe ograniczenia związane z nieruchomością. Wpływ tej cechy jest na poziomie 10%.



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 nieruchomości gruntowych zabudowanych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości w lokalizacjach porównywalnych, które w największym stopniu spełniają kryteria porównywalności:

Tabela 2: Ceny transakcyjne praw do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodziennymi.

L.p.	Data transakcji	Adres	Obręb	Cena łączna transakcyjna [zł]	Cena łączna transakcyjna skorygowana [zł]	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Powierzchnia gruntu [m ²]
1.	09.10.2020	BRZYZINY, POTOCKIEGO	2	269 000,00	271 276,03	219,30	1703
2.	10.01.2020	BRZYZINY, NIEMCEWICZA	8	370 000,00	373 613,55	187,00	495
3.	07.05.2021	BRZYZINY, RACŁAWICKA	8	380 000,00	380 000,00	220,00	367
4.	10.08.2020	BRZYZINY, RACŁAWICKA	3	415 000,00	418 748,23	179,00	944
5.	10.01.2020	BRZYZINY, CZARTORYSKIEGO	8	430 000,00	434 158,52	212,50	871

C_{min} – C_{max} – **Opis transakcji porównawczych:**

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 2 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 495 m². Kształt działki regularny. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny kilkudziesięcioletni z garażem w bryle budynku, o dwóch kondygnacjach (przyziemie i wysoki parter) ze strychem. Powierzchnia użytkowa budynku około 187,00 m². W ostatnich latach były wykonywane drobne naprawy, ulepszenia lub konserwacje, jednakże budynek wymagający remontu co do części elementów/pomieszczeń. Podjazd i podejście utwardzone, ogrodzenie z przęsł stalowych starszego typu, teren działki zadbane, lecz nieznaczna część biologicznie czynna. Budynek w zabudowie bliźniaczej. Dojazd drogą utwardzoną płytami betonowymi. Nieruchomość znajduje się na obrzeżach miasta, 1,4 km do centrum. Umiarkowany dostęp do placówek handlowo – usługowych, oświatowych i innych. W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w odległości około 100 m droga wojewódzka DW 708. Zabudowa sąsiednia w granicy działki. Nieruchomość ma dostęp do wody, kanalizacji, energii elektrycznej i gazu z sieci miejskiej. Na działce dodatkowe zabudowania gospodarcze. Teren objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych.

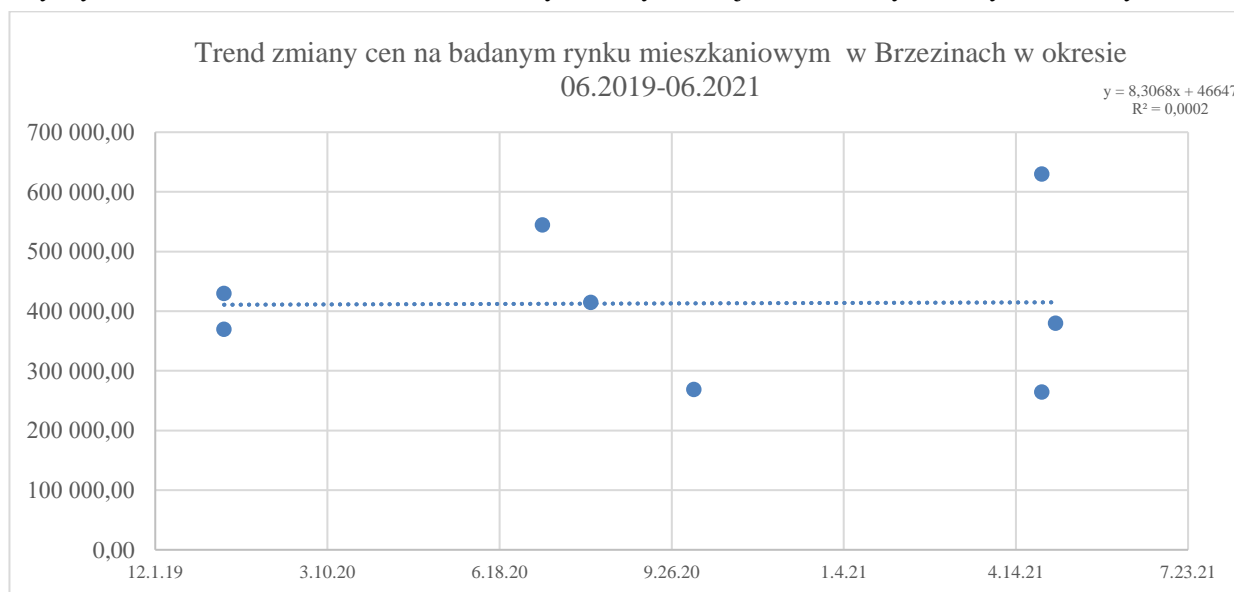
Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 1 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 1703 m². Teren działki regularny. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wolnostojący, trzykondygnacyjny (przyziemie i dwie kondygnacje) ze strychem. Powierzchnia użytkowa budynku 219,30 m². Budynek kilkudziesięcioletni, w części niewykończony, elewacja nieocieplona, niepomalowana, brak wykończenia balkonu. W ostatnich latach nie były prowadzone drobne naprawy, ulepszenia konserwacje. Celowy jest remont generalny w odniesieniu do części zewnętrznych jak i wewnętrznych. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni gruntowej. Nieruchomość zlokalizowana na obrzeżach miasta, 1,9 km od centrum. W otoczeniu przewaga terenów rolnych, niezagospodarowanych, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Umiarkowany dostęp do placówek handlowo – usługowych, oświatowych i innych. Nieruchomość posiada dostęp do wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu. Teren objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych. Brak garażu w bryle budynku, brak dodatkowych zabudowań gospodarczych. Zabudowa sąsiednia w granicach działki. Ogrodzenie z siatki, brama i furka z przęsł metalowych w średnim stanie, brak utwardzonego podjazdu i podejścia, teren działki wymagający uporządkowania, brak nasadzeń szczególnych.

Transakcja oznaczona w tabeli 2 jako nr 4 – Prawo własności zabudowanej działki gruntu o powierzchni 944 m². Kształt działki regularny. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny z garażem w bryle budynku, wolnostojący, jednopiętrowy z poddaszem użytkowym. Powierzchnia użytkowa budynku około 179,00 m². Budynek kilkunastoletni wymagający wykończenia niektórych elementów. Ogrodzenie z siatki, brama i furka wykazujące oznaki zużycia, brak utwardzonego podjazdu i podejścia, teren wymagający uporządkowania, brak nasadzeń szczególnych. Przez północną część działki przechodzi napowietrzna linia ee średniego napięcia, ponadto ograniczenia planistyczne. Działka ma dostęp do wody, kanalizacji, energii elektrycznej i gazu z sieci miejskiej. Brak dodatkowych zabudowań gospodarczych. Teren przeznaczony w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługową. Nieruchomość usytuowana na obrzeżach miasta, w odległości 1,4 km od centrum. Dobry dostęp do placówek handlowo – usługowych, oświatowych i innych. W otoczeniu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występują tereny niezagospodarowane. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie trendu czasowego

Trend zmian cen na rynku ustalono na podstawie kilku transakcji kupna sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych z terenu miasta Brzeziny, które zostały zanotowane na przełomie ostatnich dwóch lat od daty wyceny tj. od czerwca 2019 roku. Przeprowadzona analiza cen transakcyjnych wykazała, trend wzrostowy na niewielkim poziomie – **0,98%**. A zatem dane te zostaną uwzględnione przy ustalaniu wpływu trendu czasowego na cenę nieruchomości. Ustalony trend czasowy dotyczy obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi na rynku wtórnym.



9.2 Oszacowanie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej

Zgodnie z PKZW NI *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	Cmin	Cmax	Sc min	Sc max	Vmin	Vmax
Lokalizacja i otoczenie	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Powierzchnia działki cecha ciągła	5%	2	2	1	2	0,050	0,050
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10%	2	2	1	2	0,100	0,100
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	40%	1	3	1	3	0,000	0,400
Stan zagospodarowania terenu	15%	1	3	1	3	0,000	0,150
Warunki użytkowe	10%	1	2	1	2	0,000	0,100
Powierzchnie gospodarcze i garażowe	10%	1	2	1	3	0,000	0,050
Razem	100%	271 276,03	434 158,52			0,150	0,950
Różnica		2	-1		Kd	240 735,56	
					Kg	444 338,67	
Skala ocen: od 1 do 3					Rozstęp estymowany	203 603,11	

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

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cenę łączną minimalną estym. $C_{\min \text{ est}} = 240\ 735,56 \text{ zł}$

Cena łączną maksymalną estym. $C_{\max \text{ est}} = 444\ 338,67 \text{ zł}$

Cena łączna średnia $C_{\text{sr}} = 375\ 559,26 \text{ zł}$

$\Delta C \text{ estym.} = C_{\max \text{ estym.}} - C_{\min \text{ estym.}} = 444\ 338,67 \text{ zł} - 240\ 735,56 \text{ zł} = 203\ 603,11 \text{ zł}$

Przyjęto wagi cech rynkowych określone dla potrzeb niniejszej wyceny oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych jak w Tabeli 4, poniżej.

Tabela 4: Różnicujące cechy rynkowe i przypisane im wagi.

Cechy	Udział cechy w ΔC (wagi)	Poprawki		
		Zakres kwotowy udziału cechy w Δ C [zł]	Liczba przedziałów	Skok poprawki
Lokalizacja i otoczenie	10,00%	20 360,31	1	20 360,31
Powierzchnia działki cecha ciągła	5,00%	10 180,16	-	cecha ciągła
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	20 360,31	1	20 360,31
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	40,00%	81 441,24	2	40 720,62
Stan zagospodarowania terenu	15,00%	30 540,47	2	15 270,23
Warunki użytkowe	10,00%	20 360,31	1	20 360,31
Powierzchnie gospodarcze i garażowe	10,00%	20 360,31	2	10 180,16
SUMA	100,00%	203 603,11		

Do porównań przyjęto trzy transakcje obrotu prawami własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny ich cechy przedstawiono poniżej w Tabeli 5.

Tabela 5: Określenie cech wycenianego prawa oraz cech nieruchomości porównawczych.

Cechy	Wyceniana nieruchomość	Brzeziny, Niemcewicz	Brzeziny, Potockiego	Brzeziny, Raclawicka
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra (*)	Średnie	Średnie	Dobre
Powierzchnia działki cecha ciągła	499	495	1703	944
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	Dobra	Dobra	Bardzo dobra	Dobra
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	Przeciętny	Przeciętny	Niski	Dobry
Stan zagospodarowania terenu	Średni	Dobry	Średni	Średni
Warunki użytkowe	Średnie	Średnie	Średnie	Średnie
Powierzchnie gospodarcze i garażowe	Średnie (+)	Bardzo dobre	Średnie	Dobre

(+) Zastosowano zasadę interpolacji w odniesieniu do cechy *powierzchnie gospodarcze i garażowe*. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „Przy stosowaniu podejścia porównawczego wykorzystuje się zasadę interpolacji, gdy nieruchomość o cenie minimalnej ma oceny cech najgorsze na danym rynku i gdy nieruchomość o cenie maksymalnej ma oceny najlepsze, i gdy ocena cech szacowanej nieruchomości zawiera się w przyjętym przedziale ocen”. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość nie posiada garażu, lecz posiada dodatkowe zabudowania gospodarcze, a żadna z nieruchomości porównawczych nie posiadała takich atrybutów, dokonano interpolacji w odniesieniu do tej cechy pomiędzy stanem średnim a dobrym, aby odzwierciedlić stan nieruchomości wycenianej.

(*) Zastosowano ekstrapolację w odniesieniu do cechy *lokalizacja i otoczenie*. Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości „W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.” Przedmiotowa nieruchomość odznacza się bardzo dobrą lokalizacją. Jest bardzo dobrze skomunikowana, blisko znajdują się przystanki komunikacji zbiorowej, ponadto w bezpośrednim otoczeniu wyróżnić może wiele placówek handlowo – usługowych i oświatowych. Żadna z nieruchomości porównawczych w badanym okresie nie odznaczała się takim stanem cechy, zatem należało dokonać ekstrapolacji in plus.

Biorąc pod uwagę zbiór praw do nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem porównań oraz przypisane im cechy procedura określenia wartości rynkowej wycenianego prawa jest przedstawiona w Tabeli 6.

Tabela 6: Określenie wartości prawa własności wycenianej nieruchomości metodą porównywania parami.

Cechy	Wagi	Zakres kwotowy udziału cechy w ΔC [zł]	Skok poprawki	Brzeziny, Niemcewicz	Brzeziny, Potockiego	Brzeziny, Raclawicka
Lokalizacja i otoczenie	10,00%	20 360,31	20 360,31	30 540,47	30 540,47	10 180,16
Powierzchnia działki cecha ciągła	5,00%	10 180,16	10 180,16	30,48	-9 174,33	-3 390,85
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	10,00%	20 360,31	20 360,31	0,00	-20 360,31	0,00
Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego	40,00%	81 441,24	40 720,62	0,00	40 720,62	-40 720,62
Stan zagospodarowania terenu	15,00%	30 540,47	15 270,23	-15 270,23	0,00	0,00
Warunki użytkowe	10,00%	20 360,31	20 360,31	0,00	0,00	0,00
Powierzchnie gospodarcze i garażowe	10,00%	20 360,31	10 180,16	-15 270,23	5 090,08	-5 090,08
Suma	100,00%	203 603,11		30,48	46 816,52	-39 021,39
Cena skorygowana [zł]				373 613,55	271 276,03	418 748,23
Skorygowana cena łączna [zł]				373 644,03	318 092,55	379 726,84
Wartość wycenianej nieruchomości [zł]				357 154,47		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 3123 w obrębie 08, dla celów postępowania egzekucyjnego obliczono według wzoru:

$$W_{RN} = (373\ 644,03\ \text{zł} + 318\ 092,55\ \text{zł} + 379\ 726,84\ \text{zł})/3 = 357\ 154,47^4\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4 ,na działce o numerze ewidencyjnym 3123 w obrębie 08 o powierzchni 0,0499 ha dla celów postępowania egzekucyjnego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

357 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

9.3 Oszacowanie wartości udziałów w wysokości 66/72 części oraz 6/144 części w przedmiotowej nieruchomości

Z uwagi na fakt, iż przedmiotem wyceny są udziały w wysokości 66/71 części oraz 6/144 części w prawie własności do wycenianej nieruchomości gruntowej zabudowanej, wartość tych udziałów zostanie odrębnie oszacowana.

W przypadku współwłasności ułamkowej w odróżnieniu od łącznej każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zatem udział taki może być zbyty, obciążony i wydzierżawiony. Nabywca takiego udziału zajmuje wówczas miejsce dotychczasowego współwłaściciela. Ułamek opisujący udział współwłaściciela w prawie własności wyznacza wielkość i granice jego prawa w dysponowaniu nieruchomością oraz wyznacza pozycje w stosunkach wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Im większy udział posiada współwłaściciel, tym większy ma wpływ na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości i na zarząd nieruchomością. Trzeba wiedzieć również, że z udziałem łączą się nie tylko prawa, ale też obowiązki. Wielkość udziału oznacza wysokość, do jakiej właściciel jest zobowiązany do ponoszenia nakładów na rzecz. W takich samych proporcjach pomiędzy współwłaścicieli będą dzielone również zyski, jakie współwłaściciele osiągną z nieruchomości.

Niepodzielność prawa oznacza, że rzecz, która jest przedmiotem współwłasności, stanowi jedną integralną całość i nie została podzielona, a żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do określonej części rzeczy. Przy tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy i wspólnego używania nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności prawa. Współwłaściciele mogą nawet w przypadku dużych nieruchomości wydzielić części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, ustanawiając np. ogródki przydomowe do wyłącznego użytku.

Jednak takie ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nie ma wpływu na niepodzielność prawa własności, gdyż nie pozbawia ono poszczególnych współwłaścicieli prawa do wydzielonych części nieruchomości, jest tylko przejawem porozumienia właścicieli, co do korzystania z danej nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli takiej nieruchomości może np. na tak wydzielonym przydomowym ogródku samodzielnie gospodarować, jednak nie może nim w pełnym zakresie rozporządzać. Prawo do korzystania jest wynikiem porozumienia zawartego pomiędzy właścicielami, które zawsze może być zmienione. W związku z tym prawo współwłasności często wiąże się z konfliktami na różnych płaszczyznach.

⁴ **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.

Należy pamiętać, że przedmiotem oszacowania jest wartość rynkowa udziałów w wysokości 66/72 części oraz 6/144 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4.

Do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 66/72 części należącego do Krystyny Rogalskiej, stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{U66/72} = W_R \times 66/72$$

$$W_{U66/72} = 357\,154,47 \times 66/72$$

$$W_{U66/72} = 327\,391,60 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 66/72 części należącego do Krystyny Rogalskiej w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

327 000 zł

słownie: trzysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych

Do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 6/144 części należącego do Lucyny Wosińskiej, stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{U6/144} = W_R \times 6/144$$

$$W_{U6/144} = 357\,154,47 \text{ zł} \times 6/144$$

$$W_{U6/144} = 14\,881,44 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/144 części należącego do Lucyny Wosińskiej w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

15 000 zł

słownie: piętnaście tysięcy złotych

Do określenia wysokości ułamkowego udziału w wysokości 6/144 części należącego do Marcina Wosińskiego, stosownie do art. 1009 kpc, w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

$$W_{U6/144} = W_R \times 6/144$$

$$W_{U6/144} = 357\,154,47 \text{ zł} \times 6/144$$

$$W_{U6/144} = 14\,881,44 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 6/144 części należącego do Marcina Wosińskiego w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

15 000 zł

słownie: piętnaście tysięcy złotych

10. WYNIKI KOŃCOWE I ANALIZA OTRZYMANYCH WYNIKÓW

1. Do oszacowania nieruchomości wyceniający zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
2. W opinii nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (IICSK 369/11).
3. Przedmiot wyceny stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz zabudowaniami gospodarczymi, które zgodnie z kartoteką budynków powstały w 1978 roku.
4. Przy ustalaniu wartości rynkowej wycenianego prawa do przedmiotowej nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, na działce o numerze ewidencyjnym 3123 o powierzchni 0,0499 ha, do porównań wzięto nieruchomości będące przedmiotem obrotu z lokalizacji porównywalnych, których stan prawny prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych praw.
5. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonej w zabudowie wolnostojącej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, na działce o numerze ewidencyjnym 3123 w obrębie 08 o powierzchni 0,0499 ha dla celów postępowania egzekucyjnego, ustalona podejściem porównawczym, metodą porównywania parami w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

357 000 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych

6. Określona wartość udziału udziału w wysokości **66/72 części należącego do Krystyny Rogalskiej** w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

327 000 zł

słownie: trzysta dwadzieścia siedem tysięcy złotych

7. Określona wartość udziału w wysokości **6/144 części należącego do Lucyny Wosińskiej** w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

15 000 zł

słownie: piętnaście tysięcy złotych

8. Określona wartość udziału w wysokości **6/144 części należącego do Marcina Wosińskiego** w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4, określona na dzień 28 czerwca 2021 roku, podejściem porównawczym, metodą porównywania parami, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych wynosi:

15 000 zł

słownie: piętnaście tysięcy złotych

9. 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.
10. Po przeanalizowaniu cech wpływających na wartość i atrybutów odpowiadających tej nieruchomości określona wartość odpowiada uwarunkowaniom rynku.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Opisu dokonano na podstawie oględzin oraz dokumentacji projektowo-budowlanej udostępnionej przez właściciela, a także danych pozyskanych ze Starostwa Brzezińskiego.
2. W związku z obecną sytuacją epidemiologiczną istnieje ryzyko niepewności wyceny. Nie ma jednak obecnie podstaw do podejmowania ingerencji w metodologię wyceny bez głębszego zastanowienia się nad skutkami takich doraźnych rozwiązań, co potwierdza stanowisko Ministerstwa Rozwoju w *Rekomendacjach dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa*.
3. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
4. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa jest określona jest według stanu na 24 czerwca 2021 roku, zaś cen z dnia 28 czerwca 2021 roku.
5. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń.
6. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane w dniu 24 czerwca 2021 roku podczas dokonania wizji lokalnej.
7. Mapy zamieszczone w operacie oraz ich dane służą celom poglądowym, autor nie ponosi odpowiedzialności za niezgodność tych danych ze stanem faktycznym.

8. Wartość ustalona w niniejszym operacie nie zawiera podatku VAT.
9. 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.
10. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
11. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku wykorzystania niniejszej opinii do innych celów, niż cel, dla którego została sporządzona.
12. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy SRM0009198.
13. 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.
14. Określona wartość nieruchomości nie uwzględnia żadnych obciążeń z tytułu hipotek nieruchomości oraz tych, które nie są autorowi znane.
15. Operat zawiera 39 (słownie: trzydzieści dziewięć) ponumerowane strony 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. 9.2 niniejszego opracowania, wartość samego gruntu. Należy podkreślić, iż podział wartości nieruchomości między grunt, a jego części składowe jest zadaniem o charakterze obliczeniowym, które należy odróżnić od wyceny. Podział ten może być przeprowadzany przez odjęcie od wartości rynkowej nieruchomości, obejmującej grunt wraz z jego wszystkimi częściami składowymi, wartości rynkowej gruntu traktowanego jako niezabudowany.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania formalno-prawne w przypadku przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał wyceny prawa własności nieruchomości położonej w Brzezinach przy ulicy Przedwiośnie 4. Do obliczenia wartości 1 m² przyjęto przeciętne ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z miasta Brzeziny. W wyniku obliczeń otrzymano wartość 1 m² gruntu na poziomie **107,23 zł**.

Zatem wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o numerze ewidencyjnym 3123 o powierzchni 0,0499 ha położonej w Brzezinach przy ul. Przedwiośnie 4 ustalona na dzień 28 czerwca 2021 roku podejściem porównawczym, metodą porównywania parami obliczono według wzoru:

$$W_{GR} = W_{RG-1m^2} * P$$

gdzie:

W_{RG-1m^2} -wartość rynkowa 1 m² działki gruntu

P - powierzchnia wycenianej działki gruntu

$$W_{GR} = 107,23 \text{ zł/m}^2 \times 499 \text{ m}^2$$

$$W_{GR} = 53\,510,17 \text{ zł}$$

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:

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

gdzie:

W_N – wartość prawa własności naniesień

W_{RN} - wartość prawa własności działek gruntu wraz z prawem własności budynków (obliczona w pkt. 9.2.)

W_{GR} – wartość prawa własności działki gruntu

$$W_N = 357\,154,47 \text{ zł} - 53\,510,17 \text{ zł} = 303\,644,30 \text{ zł}$$

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, II kwartał 2021 r.:

Tabela 7: Wartość, nieruchomości, budynku, budowli oraz urządzeń związanych z nieruchomością.

Rodzaj budowli i urządzeń	Wartość poszczególnych elementów naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Udział poszczególnych elementów w łącznej wart. naniesień	Wartość udziału 66/72 w poszczególnych elementach naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]	Wartość udziału 6/144 w poszczególnych elementach naniesień z uwzgl. zużycia technicznego[zł]
Zabudowania mieszkalne	267 843,76	74,99%	245 523,45	11 160,16
Budowle	20 543,32	5,75%	18 831,38	855,97
Pozostałe	15 257,22	4,27%	13 985,78	635,72
SUMA NANIESIENIA	303 644,30	85,02%	278 340,61	12 651,85
WARTOŚĆ GRUNT	53 510,17	14,98%	49 050,99	2 229,59
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	357 154,47	100,00%	327 391,60	14 881,44

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 nieruchomości, de facto prawa własności gruntu, budynków, budowli, innych urządzeń, przynależności i innych pożytków. Naniesienia takie jak ogrodzenie, utwardzenie terenu, instalacje techniczne w oderwaniu od budynków, nie przedstawiają z punktu widzenia rynku żadnej ODREBNEJ wartości, z drugiej strony bez nich wartość nieruchomości byłaby inna choćby ze względu na wysokość rynkowych czynszów najmu czy np. ze względu na zmianę szeroko pojętego współczynnika pustostanów.

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

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