

Zarządzenie Nr 54

Wójta Gminy Wiskitki
z dnia 24.04.2017 r.

w sprawie powołania Komisji ds. wyceny gruntów nabytych przez Gminę Wiskitki z mocy prawa

Na podstawie art. 30 ust. 1 i 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 10 i 28 ust. 1 pkt 1a i ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 tekst jednolity z późn. zm.), zarządzam, co następuje:

§1

Powołuję Komisję ds. wyceny gruntów nabytych przez Gminę Wiskitki z mocy prawa w trybie przepisów:

- 1) art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.),
- 2) art. 5 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.),
- 3) art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r., poz. 1491 tekst jednolity z późn. zm.),
- 4) art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.),
- 5) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459 tekst jednolity z późn. zm.) w drodze zasiedzenia lub spadkobrania.

§2

Komisja będzie działała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Katarzyna Cybulska | - Przewodnicząca Komisji |
| 2. Magdalena Stolarska | - Członek Komisji |
| 3. Aleksandra Czuba | - Członek Komisji |
| 4. Krzysztof Lenarczyk | - Członek Komisji |

§3

1. Komisja będzie dokonywała szacunkowej wyceny gruntów, których wartość nie została określona w innych dokumentach, w celu wprowadzenia ich wartości do ewidencji księgowej prowadzonej przez Urząd Gminy w Wiskitkach.
2. Wyceny gruntów będą przeprowadzane metodą porównania cen sprzedaży lub nabycia gruntów podobnych pod względem ich przeznaczenia w obrocie rynkowym na terenie Gminy Wiskitki oraz gmin ościennych.
3. Komisja będzie dokonywała szacunkowej wyceny gruntów na podstawie ekspertyzy sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.
4. Wartości gruntów określone przez Komisję będą służyć wyłącznie dla celów inwentaryzacji składników majątku Gminy Wiskitki.
5. W przypadku, gdy grunty stanowiące przedmiot wyceny przez Komisję staną się przedmiotem obrotu, bądź innych czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2147 z późn. zm.), konieczna będzie ich wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego w trybie przepisów tej ustawy.

§4

Członkowie Komisji sporządzają protokół z wyceny, podpisany przez wszystkich członków Komisji protokół przekazują pracownikowi na stanowisku ds. księgowości budżetowej.

§5

Wykonanie zarządzenia powierza się Członkom Komisji oraz inspektorowi ds. gospodarki nieruchomościami.

§6

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WÓJT GMINY

Franciszek Grzegorz Miałowski

EKSPERTYZA

(sporządzona na podstawie art. 174 ust 3 a ustawy o gospodarce nieruchomościami)

Dotycząca

- I. Wyceny nieruchomości jako środków trwałych Urzędu Gminy Wiskitki w rozumieniu ustawy o rachunkowości
- II. Rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku.



Opracowała :

Danuta Jaworska

Żyrardów- kwiecień- 2017 r.

CEL OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie sporządzono na zamówienie Urzędu Gminy w Wiskitkach. Celem opracowania jest ustalenie średnich wartości rynkowych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi publiczne celem:

- 1) wyceny środków trwałych,
- 2) ustalenia wyjściowych cen do negocjacji przy określaniu odszkodowania za grunty przyjęte z mocy prawa na rzecz gminy z przeznaczeniem pod drogi publiczne.

PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA

Zgodnie z art. 174 ust. 3 a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016 r. poz. 2147)-

„Rzecznik majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku,
- 2) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości”

Ad pkt. 1/

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2016 r. poz. 2147)

„Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie krajowe- z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne”

Art. 98 ust. 3 „Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości **uzgodnionej** między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem”

Ad pkt. 8)

Środki trwałe - rzeczowe aktywa trwałe obejmują one w szczególności:

- nieruchomości (w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntów, budowle i budynki, stanowiące odrębną własność lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i mieszkaniowego),

Wycena wszystkich kategorii jest dokonywana na dzień nabycia, wytworzenia oraz na dzień bilansowy.

Środki trwałe wyceniane są wg:

- cena nabycia
- koszt wytworzenia
- **cena sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu**

Zgodnie z art. 28 ustawy o rachunkowości (Dz.U.2016.2017.t.j. z dnia 2016.07.10) nieruchomości wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych **lub według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej**

OBLICZENIA

Po szczegółowej analizie transakcji sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne oraz po uzyskaniu informacji o wypłacanych odszkodowaniach za przejęte z mocy prawa działki przeznaczone pod drogi publiczne należy stwierdzić, że rynek ten jest znacznie ograniczony. W ostatnich 2 latach odnotowano tylko 2 transakcje terenów przeznaczonych pod drogi z terenów wiejskich na terenie powiatu Żyrardowskiego oraz 2 transakcje z miasta Żyrardowa. Przeanalizowano również wysokości odszkodowań wypłacanych przez miasto Żyrardów za przejęte z mocy prawa nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne.

Zestawienie osiągniętych cen nieruchomości przeznaczonych pod drogi (tereny wiejskie)

lp	położenie	powierzchnia	Cena 1 m ²	Sposób nabycia
1	Sokule(gmina Wiskitki	528	2,84	Obrót cywilny osoby fizyczne
2	Szeligi(gmina Mszczonów	400	7,50	Obrót cywilny Osoby fizyczne

Zestawienie osiągniętych cen nieruchomości przeznaczonych pod drogi (miasto Żyrardów)

lp	położenie	powierzchnia	Cena 1 m	Sposób nabycia
1	ul. Mieszka I	228	58,82	odszkodowanie
2	ul. Żytnia	2459	28,50	odszkodowanie
3	ul. Żytnia	976	23	odszkodowanie
4	ul. Żytnia	1009	23	odszkodowanie
5	ul. Żytnia	1038	23	odszkodowanie
6	ul. Żytnia	670	23	odszkodowanie
7	ul. Żytnia	656	23	odszkodowanie
8	ul. Żytnia	537	23	odszkodowanie
9	ul. Witosa	65	20	odszkodowanie
10	ul. Żytnia	3007	11,43	Obrót cywilny
11	ul. Lelewela	8	23	Obrót cywilny
12	ul. Browarna	400	23	odszkodowanie
	średnia		25,23	

Po dokładnej analizie osiągniętych cen i wartości wypłacanych odszkodowań oraz po analizach cen nieruchomości inwestycyjnych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, zauważalna jest zależność cen nieruchomości przeznaczonych pod drogi a cen nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane

lp	położenie	Średnia cena terenów przeznaczonych pod drogi	Średnia cena terenów przeznaczonych pod tereny inwestycyjne	Zależność w %
1	Sokule(gmina Wiskitki	2,84	30	10 %
2	Szeligi(gmina Mszczonów	7,50	30	25 %
3	Miasto Żyrardów	25,23	120	21 %
średnia				Ok. 20 %

WYNIKI KOŃCOWE

Przeprowadzono analizę kształtowania się cen nieruchomości inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo- usługową na terenie poszczególnych miejscowości z terenu gminy Wiskitki. Na podstawie rozeznania rynku i analizowanych transakcji podzielono gminę na 3 obszary cenowe. Na podstawie wcześniej ustalonej zależności tj że cena gruntów przeznaczonych pod drogi stanowi 20 % ceny gruntów inwestycyjnych ustalono wartości które należy przyjmować do negocjacji przy wypłacie odszkodowań za tereny przejęte pod drogi gminne z mocy prawa oraz ustalono średnie wartości gruntów do wyceny środków trwałych.

lp	położenie	Średnie ceny terenów inwestycyjnych (w zł)	Wartości do negocjacji (tj 20% cen gruntów inwestycyjnych) (w zł)	Średnia wartość gruntów pod drogi – do wyceny środków trwałych (w zł)
1	Działki, Wiskitki	45 - 100	10 - 20	15
2	Franciszków, Jesionka, Miedniewice	35 - 60	7 - 12	10
3	Pozostałe miejscowości	20 - 35	4 - 7	5

ZASTRZEŻENIA

- Wartości wykazane w powyższej tabeli mogą być wykorzystywane wyłącznie jako :
 - 1) wyjściowe do prowadzonych negocjacji w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu przejęcia z mocy prawa na rzecz gminy nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne
 - 2) średnie wartości gruntów przeznaczonych pod drogi do wyceny środków trwałych (jako ceny sprzedaży podobnego przedmiotu)

- Opracowana ekspertyza nie jest operatem szacunkowym w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie może być w takim celu wykorzystywana.

Załączniki:

Tabela Nr 1 - Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Działki

Tabela Nr 2 - Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Wiskitki

Tabela Nr 3 - Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Miedniewice, Franciszków, Jesionka

Tabela Nr 4-Zestawienie przyjętych transakcji z pozostałych miejscowości ((Tomaszew, Sokule, Antoniew, Feliksów, Łubno, Prościeniec....)

Na tym opracowanie zakończono;

Żyrardów, dnia 21kwietnia 2017 r.



OPRACOWAŁA: Danuta Jaworska

ZAŁĄCZNIKI

Tabela Nr 1 -Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Działki

lp	Data transakcji	położenie	powierzchnia	Cena 1 m
1	20-02-2017	Działki	738	74,53
2	20-02-2017	Działki	739	74,43
3	8-02-2017	Działki	1001	88,92
4	6-09-2016	Działki	542	83,03
5	1-08-2016	Działki	723	87,83
6	5-08-2016	Działki	576	100,69
7	1-08-2016	Działki	766	91,38
8	5-07-2016	Działki	699	90,12
9	6-06-2016	Działki	703	96,72
10	19-04-2016	Działki	1330	74,66
11	7-01-2016	Działki	1299	83,00
średnia				85,93

Tabela Nr 2 Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Wiskitki

lp	Data transakcji	położenie	powierzchnia	Cena 1 m
1	03-11-2015	Wiskitki	143	104,90
2	16-10-2015	Wiskitki	3569	43,43
3	08-10-2015	Wiskitki	1550	48,39
4	22-07-2015	Wiskitki	929	91,49
5	26-06-2015	Wiskitki	928	91,59
6	07-12-2016	Wiskitki	1274	65,15
średnia				76,63

Tabela Nr 3 - Zestawienie przejętych transakcji z miejscowości Miedniewice, Franciszków, Jesionka

lp	Data transakcji	położenie	powierzchnia	Cena 1 m
1	06-02-2017	Miedniewice	2191	46,56
2	29-12-2016	Jesionka	979	40,86
3	09-09-2016	Franciszków	100	41,50
4	01-09-2016	Jesionka	961	41,62
5	21-06-2016	Jesionka	899	43,38
6	17-06-2016	Jesionka	1271	35,40
7	07-06-2016	Jesionka	1117	58,19
8	26-01-2016	Jesionka	870	60,92
9	14-12-2015	Franciszków	1818	39,88
średnia				45,36

Tabela Nr 4 - Zestawienie przyjętych transakcji z pozostałych miejscowości ((Tomaszew, Sokule, Antoniew, Feliksów, Łubno, Prościeniec....)

lp	Data transakcji	położenie	powierzchnia	Cena 1 m
1	10-02-2017	Tomaszew	2056	35,75
2	27-02-2017	Sokule	3000	26,17
3	17-10-2016	Antoniew	1000	35,00
4	25-04-2016	Feliksów	3002	31,81
5	28-04-2016	Smolarnia	3020	18,21
6	27-04-2016	Sokule	4145	30,15
7	21-04-2016	Łubno	4400	35,00
8	04-03-2016	Prościeniec	3000	26,66
9	08-12-2015	Prościeniec	1050	29,53
10	26-11-2015	Antoniew	2319	17,25
			średnia	28,55