



www.comescon.pl

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI
GORYSŁWAICE, GMINA WIŚLICA W
POWIECIE BUSKIM

DLA NIERUCHOMOŚCI PROWADZONA
JEST KSIĘGA WIECZYSTA

• KI1B/00037480/3



COMES CONSULTING GROUP

www.comescon.pl

OP 101/2023

autor operatu szacunkowego: mgr Mirosław Zych



COMES CONSULTING GROUP

Oddział Bytom:
ul. Drzymały 2
41-902 Bytom
tel.: +48 604 722 080

Oddział Kraków:
ul. Bydgoska 6
30-056 Kraków
tel.: +48 888 595 095

Bytom, 14 maja 2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość niezabudowana – grunt rolny**, dla której założona jest księga wieczysta KW Nr K11B/00037480/3. Na nieruchomość składają się:

lp.	dz. nr	pow. [mkw.]	użytek	lokalizacja	uwagi
1	1035	0,6800 ha	RIIIb, RIVa, RIVb	0004 Gorzysławice	działka niezabudowana – nieruchomość rolna. Kształt regularny, teren nieruchomości w miarę płaski, z dostępem do drogi



Nieruchomość położona jest w miejscowości Gorzysławice, gmina Wiślica w województwie świętokrzyskim w strefie pośredniej gminy.

W sąsiedztwie znajdują się tereny typowo rolnicze, zabudowania gospodarcze i zagrodowe.

Uwarunkowania planistyczne:

Działka położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wiślica (Uchwała Rady Gminy XX/138/2001 z dnia 29.01.2001r.), położona jest ona na terenach upraw polowych i łąk trwałych, ponadto działka znajduje się na terenie nadnidziańskiego parku krajobrazowego, natury 2000.

W ewidencji gruntów działka opisana jest jako grunty orne: RIIIb / RIVa / RIVb o łącznej powierzchni 0,6800 ha
Działka, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowi nieruchomość rolną.



2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości według stanu i zagospodarowania określonego w dacie oględzin.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania restrukturyzacyjnego.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU

Data, na którą określono wartość szacowanych nieruchomości: **14.05.2023r.**

5. OSZACOWANE WARTOŚCI

25 200

Dwadzieścia pięć tysięcy dwieście złotych

W celu ustalenia wartości rynkowej zastosowano metodę wyceny: podejście porównawcze

Oszacowano również wartość nieruchomości przy założeniu sprzedaży wymuszonej:

20 400

Dwadzieścia tysięcy czterysta złotych

6. AUTOR OPERATU

mgr Mirosław Zych



Bytom, maj 2023r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	5
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	5
1.2 ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	6
3.1 ZLECENIODAWCA	6
3.2 PODSTAWA PRAWNA WYCENY	6
3.3 ŹRÓDŁA INFORMACJI I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	6
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. DANE O NIERUCHOMOŚCI	7
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
5.2 WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	8
6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	12
6.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
7. METODYKA WYCENY	21
8. OBLICZANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	22
9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI	29
11. KLAUZULE	29
11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	30

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest **nieruchomość niezabudowana – grunt rolny**, dla której założona jest księga wieczysta KW Nr K11B/00037480/3. Na nieruchomość składają się:

lp.	dz. nr	pow. [mkw.]	użytek	lokalizacja	uwagi
1	1035	0,6800 ha	RIIIb, RIVa, RIVb	0004 Gorysławice	działka niezabudowana – nieruchomość rolna. Kształt regularny, teren nieruchomości w miarę płaski, z dostępem do drogi



Nieruchomość położona jest w miejscowości Gorysławice, gmina Wiślica w województwie świętokrzyskim w strefie pośredniej gminy.

W sąsiedztwie znajdują się tereny typowo rolnicze, zabudowania gospodarcze i zagrodowe.

Uwarunkowania planistyczne:

Działka położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wiślica, położona jest ona na terenach upraw polowych i łąk trwałych.

W ewidencji gruntów działka opisana jest jako grunty orne: RIIIb / RIVa / RIVb o łącznej powierzchni 0,6800 ha
Działka, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowi nieruchomość rolną.



1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie:

- wartości rynkowej nieruchomości według stanu i zagospodarowania określonego w dacie oględzin.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do ww. nieruchomości dla potrzeb postępowania restrukturyzacyjnego.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Zleceniodawca

Zarządca masy sanacyjnej Czesława Filoska prowadzącego działalność pod firmą Komplex Service Czesław Filosek w restrukturyzacji, ul. Marcina Kasprzaka 80A, 41-303 Dąbrowa Górnicza, numer NIP 644178270, powołanym w osobie Macieja Tuszakowskiego.

3.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
3. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

- a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- b) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
- c) Europejskie Standardy Wyceny 2000 (wydanie polskie); Warszawa 2001,
- d) Międzynarodowe Standardy Wyceny (wydanie polskie); Warszawa 2005,
- e) Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
- f) E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004r.,
- g) Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
- h) R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
- i) A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,

W operacie szacunkowym uwzględniono wszystkie z przytoczonych powyżej podstaw prawnych i merytoryczne uwarunkowania wyceny.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) dokumentacja ewidencji gruntów
- b) badanie zapisów ksiąg wieczystych,
- c) wizja lokalna w terenie,
- d) internetowe źródła informacji.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14.05.2023r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	10.05.2023r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	10.05.2023r.
Data sporządzenia wyceny	14.05.2023r.

5. DANE O NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości urządzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Busku-Zdroju księga wieczysta KW Nr KI1B/00037480/3.

Typ księgi: Nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Położenie:
Gmina: Wiślica
Miejscowość: Gorysławice
Numer działki: 1035
Numer obrębu ewid.: ---
Nazwa obrębu ewid.: ---
Ulica: ---
Sposób korzystania: nieruchomość rolna
Obszar: 0,6800 ha

DZIAŁ I – SPIS PRAW:

Brak wpisów.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:

Właściciel / udział:
Numer udziału w prawie: 1
Wielkość udziału: 1/1
Osoba fizyczna:
Czesław Filosek (Feliks, Józefa)

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA:

Brak wpisów.

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

Dane z ewidencji gruntów

STAROSTA BUSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GKN.6621.1479.2023

Województwo : ŚWIĘTOKRZYSKIE

Powiat : BUSKI

Jednostka ewidencyjna : 260108_5 WIŚLICA - obszar wiejski

Obręb : 0004 GORYSŁAWICE

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 10.05.2023

Jednostka rejestrowa : G.167

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	
1035	1		grunty orne	RIIIb	0.3300	0.6800	
			grunty orne	RIVa	0.2700		
			grunty orne	RIVb	0.0800		

Id działki: 260108_5.0004.1035 Wartość gruntów:

5.2 Wskazanie przeznaczenia nieruchomości

Uwarunkowania planistyczne:

Działka położona jest na obszarze, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wiślica (Uchwała Rady Gminy XX/138/2001 z dnia 29.01.2001r.), położona jest ona na terenach upraw polowych i łąk trwałych, ponadto działka znajduje się na terenie nadnidziańskiego parku krajobrazowego, natury 2000.

W ewidencji gruntów działka opisana jest jako grunty orne: RIIIb / RIVa / RIVb o łącznej powierzchni 0,6800 ha
Działka, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowi nieruchomość rolną.



Studium uwarunkowań, podstawowe informacje. Studium zostało określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.. Dokument ten, definiuje kierunki zagospodarowania przestrzennego na poziomie ogólnym dla obszaru całej gminy.

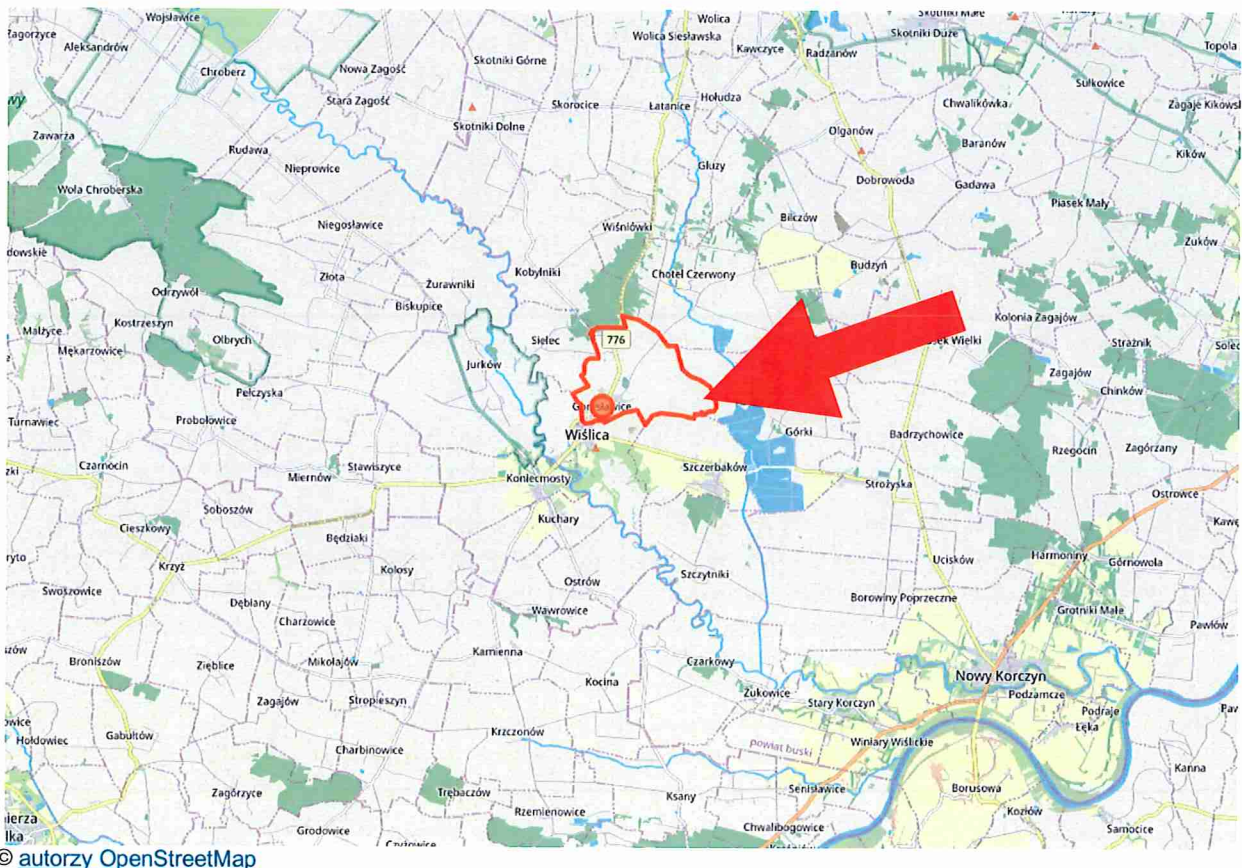
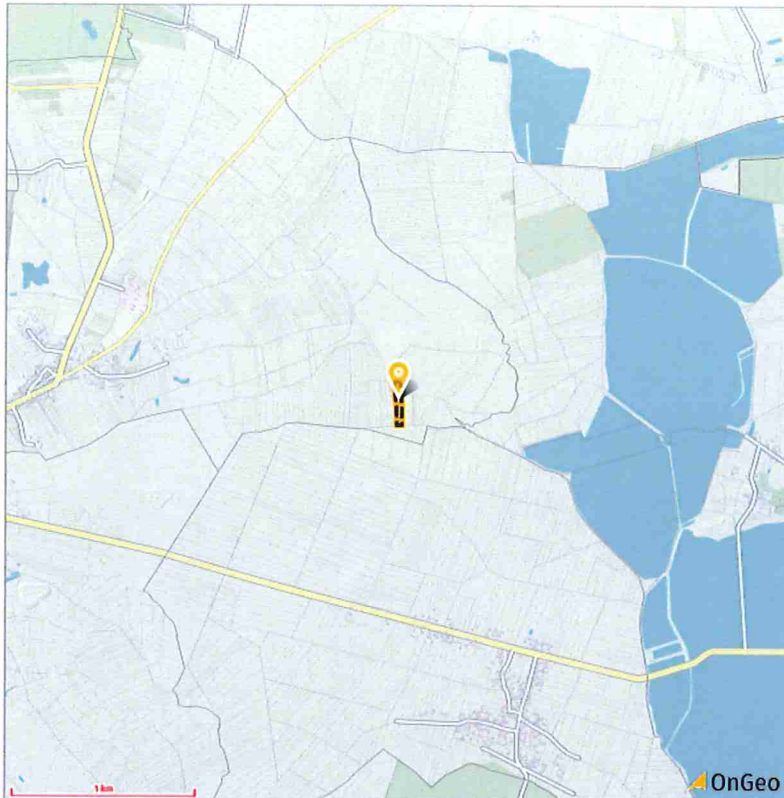
Opracowanie SUIKZP jest obowiązkowe, nie jest aktem prawa miejscowego.

Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość położona jest w miejscowości Gorysławice w strefie pośredniej gminy Wiślica w województwie świętokrzyskim.

W sąsiedztwie znajdują się tereny rolnicze, zbudowania zagrodowe i gospodarskie.

Położenie nieruchomości (50°21'15" N 20°42'26" E)





Opis nieruchomości

Charakterystyka działki gruntu:

0,68 ha, województwo: świętokrzyskie, powiat: buski, gmina: Wiślica, jednostka ewidencyjna: Wiślica - obszar wiejski, obręb: GORYŚLAWICE obręb: 0004 działki: 1035

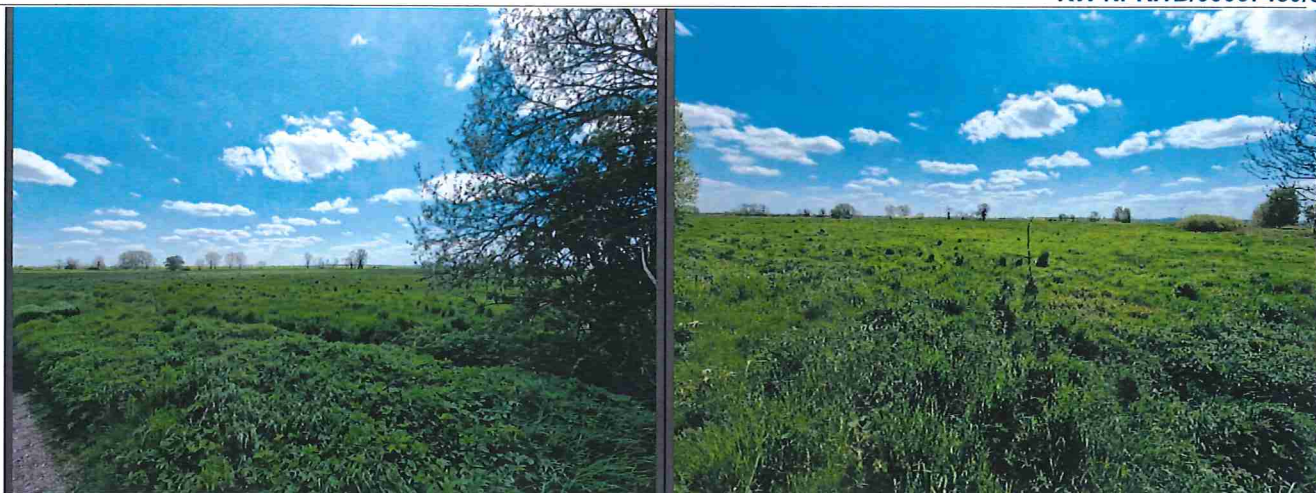
- Kształt działki regularny.
- Lokalizacja w pośredniej strefie gminy – w sąsiedztwie - strefa przestrzeni rolniczej
- dojazd i dostęp zadowalający w stosunku do głównych arterii komunikacyjnych
- Stan zagospodarowania – uprawy polowe





Dokumentacja fotograficzna





6. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen. Charakteryzowany rynek jest typowym przykładem rynku nieruchomości. Specyfika socjologiczna i demograficzna rynku jest niejednorodna. Występuje znaczne zróżnicowanie w strukturze zatrudnienia oraz wiekowej ludności. Jednak jedną z najistotniejszych cech decydującą o zachowaniu się podmiotów na rynku jest baza ekonomiczna, która w największym stopniu determinuje tendencję na rynku nieruchomości. W ostatnich latach na analizowanym rynku zaobserwowano stabilizację liczby transakcji, których stronami były zarówno osoby fizyczne jak i Skarb Państwa reprezentowany przez poszczególne jednostki organizacyjne.

Rodzaj i charakter szacowanej nieruchomości sprawia, że przestrzenny zakres oddziaływania przedmiotu wyceny, biorąc pod uwagę zależności, społeczne, ekonomiczne, gospodarcze, strukturalne itp. wykracza poza zasięg najbliższego sąsiedztwa. Tworząc charakterystykę deskryptywną rynku zastosowano metodologię dedukcyjną, jako najbardziej adekwatną, wychodząc od wskaźników opisujących rynek na poziomie regionu przechodząc do poziomu lokalnego, czyli gminy Wiślica.

Najczęściej wyodrębnia się rynki według rodzaju nieruchomości. Ten podział nie jest przypadkowy, ponieważ ze względu na ograniczoną możliwość zmiany przeznaczenia poszczególnych nieruchomości – skupiają one zainteresowanie lepiej zdefiniowanych grup potencjalnych nabywców, jednocześnie pomijając inwestorów zainteresowanych wyłącznie korzystną lokatą środków pieniężnych (bez względu na to, w jakie nieruchomości środki te będą zainwestowane). Kupujący zazwyczaj przywiązują duże znaczenie do cech użytkowych nabywanych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze o tym czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania i preferencje, z którymi potencjalni nabywcy wkraczają na dany rynek. Podstawowa segmentacja rynku nieruchomości odpowiada następującym grupom nieruchomości:

- komercyjne,
- mieszkalne,
- specjalne.

Na potrzeby niniejszej analizy wydzielono przede wszystkim rynek nieruchomości komercyjnych, ze względu na główną funkcję przedmiotowej nieruchomości.

Zakres obszarowy

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny dla jej potrzeb określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. Określono również okres jego analizy. Tak scharakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości.

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie zurbanizowanych terenów wiejsko-miejskich, będąc tym samym w strefie bezpośrednich oddziaływań cech rynkowych charakterystycznych dla tego rodzaju obszarów. Dla

określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości analizie poddano rynek nieruchomości komercyjnych na terenie powiatu leżajskiego i powiatów ościennych. Dla uzyskania większej ilości informacji o tym rynku oraz lepszej jego charakterystyki dodatkowo przeprowadzono analizę rynku podobnych nieruchomości na terenie miast ościennych, zakres obszarowy rynku obejmować będzie obszar województwa podkarpackiego wraz z pobliskimi gminami powiązanymi gospodarczo i funkcjonalnie z gminą Wiślica. Przedstawione powyżej poszerzenie analizowanego rynku ma uzasadnienie, ponieważ nieruchomości komercyjne mają charakter regionalny, a liczba transakcji i ofert odnotowana na terenie powiatu jest niewystarczająca do przeprowadzenia odpowiedniej analizy przepisami ustawowymi, wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

- urbanistyczne – funkcje dominujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych, działalność rolnicza itp.,
- ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
- społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno - prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt, jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

6.1 Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianych nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływa na wartość szacowanych nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Obrót nieruchomościami rolnymi w Polsce pomiędzy podmiotami na rynku prywatnym reguluje szereg przepisów, w tym ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1655), której przepisy stosuje się do określonych ustawą nieruchomości rolnych.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy pod pojęciem „nieruchomości rolnej” – należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 461 Kodeksu cywilnego, nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Obecne regulacje dotyczące obrotu nieruchomościami rolnymi

Mając na uwadze podstawy obrotu nieruchomościami rolnymi, należy zaznaczyć, iż do najważniejszych aktów prawnych regulujących tę materię należą obecnie u.k.u.r., ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw oraz ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W pierwszej kolejności warto zaznaczyć, iż z oddziaływania u.k.u.r. zostały wyłączone przede wszystkim nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha oraz grunty będące drogami wewnętrznymi.

Ponadto należy podkreślić, że u.k.u.r. wprowadza ściśle określony krąg nabywców nieruchomości rolnych oraz zasady ich nabywania. Nabywcą gruntu rolnego, zgodnie z tą ustawą, może być: 1) rolnik indywidualny; 2) osoba bliska zbywcy; 3) jednostka samorządu terytorialnego; 4) Skarb Państwa lub działająca na jego rzecz ANR; 5) osoby prawne działające na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej, o stosunku Państwa do innych kościołów i związków wyznaniowych oraz o gwarancjach wolności sumienia i wyznania; 6) parki narodowe, w przypadku zakupu nieruchomości rolnych na cele związane z ochroną przyrody; 7) dzierżawca korzystający z prawa pierwokupu przy spełnieniu określonych warunków; 8) spółka prawa handlowego, której wyłącznym udziałowcem albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa, będącą operatorem systemu przesyłowego albo posiadającą koncesję na przesyłanie paliw ciekłych, w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne; 9) osoba, która zbyła nieruchomość rolną na cele związane z realizacją Inwestycji lub Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym – w okresie 3 lat od dnia zawarcia umowy – albo która została z niej wyłączone na te same cele; 10) Spółka Celowa, o której mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

W przypadku gdy osoba potencjalnego nabywcy nie należy do żadnej z wymienionych wyżej kategorii, nabycie przez nią nieruchomości rolnej jest nadal możliwe, jednakże wymaga uzyskania zgody Dyrektora Generalnego KOWR. Jak słusznie zauważa W. Fortuński, osoba bliska zbywcy czy też gmina, Skarb Państwa, kościół, związek wyznaniowy, jako nabywca nie musi być rolnikiem indywidualnym. Takiego nabycia nie dotyczą też normy obszarowe^[23]. Natomiast zgodnie z art. 2a ust. 3 pkt 2, 3 i 4 u.k.u.r. przepisy dotyczące nabycia nieruchomości rolnych nie dotyczą nabycia: w wyniku dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego na podstawie art. 151 k.c. lub art. 231 k.c. bądź w toku postępowania restrukturyzacyjnego w ramach postępowania sanacyjnego.

Nowelizacja z 2016 r. wpłynęła również na definicję pojęcia „rolnik indywidualny”. W obecnie obowiązującym brzmieniu za rolnika indywidualnego rozumie się osobę spełniającą łącznie następujące przesłanki: 1) jest osobą fizyczną; 2) jest właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, o łącznej powierzchni użytków rolnych nieprzekraczającej 300 ha; 3) posiada kwalifikacje rolnicze; 4) co najmniej od 5 lat zamieszkuje w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. Uprzednio dla uzyskania statusu rolnika indywidualnego nie było konieczności osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Mając na uwadze powyższe przesłanki, warto nadmienić, iż zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem sądowym^[27]: „samo posiadanie lub własność gospodarstwa rolnego nie mogą być kwalifikowane, jako jego prowadzenie, jeżeli nie wiąże się z nimi wykonywanie działalności rolniczej, co obejmuje również podejmowanie decyzji dotyczących prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie”, osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego „oznacza obowiązek pracy osoby fizycznej w całym tym gospodarstwie, bądź w znaczącej jego części, w porównaniu do jego całości”^[29], „Istotą ustawowej definicji rolnika ryczałtowego jest dokonywanie przezeń dostaw pochodzących z jego własnej produkcji. Sformułowanie „własnej” odnosi się do słowa produkcji, a zatem użyte zostało, aby podkreślić osobisty, samodzielny charakter prowadzonej działalności przez rolnika ryczałtowego. Nie można przyjąć, że pojęcie to odnosi się do stosunku prawnego, w oparciu, o który rolnik dysponuje uprawianymi gruntami. Nie ma znaczenia, czy ziemia, na której rolnik ryczałtowy prowadzi produkcję, jest jego własnością, czy też posiada on inny tytuł prawny użytkowania tej ziemi”.

Należy zaznaczyć, iż uprzednio wobec nabywcy nieruchomości rolnych, poza obowiązkami wynikającymi z obostrzeń wprowadzanych w praktyce w umowach sprzedaży przez Agencję Nieruchomości Rolnych, nie były stawiane żadne konkretne obowiązki. W związku z dodaniem art. 2b ust. 1-3 u.k.u.r. nabywca nieruchomości rolnej jest obecnie obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 10 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. W okresie tym nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. Jednakże sąd, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę na zbycie nieruchomości rolnej przed upływem okresu 10 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, jeżeli konieczność jej dokonania wynika z przyczyn losowych, niezależnych od nabywcy. Z uwagi na dość niedawne wejście w życie tej regulacji, brakuje jeszcze w judykaturze odniesienia się do tego, w jaki sposób rozumieć pojęcie „przyczyny losowe, niezależne od nabywcy”.

Warto zaznaczyć, iż obrót nieruchomościami rolnymi następuje na dwóch płaszczyznach. Pierwszą z nich jest nabywanie – sprzedaż gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Drugą zaś nabywanie – sprzedaż gruntów rolnych, które następują pomiędzy podmiotami prywatnymi.

W pierwszym przypadku, co do zasady, sprzedaż gruntów rolnych będących własnością Skarbu Państwa została wstrzymana. Takie czasowe zamrożenie rynku wskazanych nieruchomości rolnych nastąpiło na mocy ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Warto jednak wskazać, że wstrzymanie wspomnianej sprzedaży nie dotyczy: 1) nieruchomości i ich części przeznaczonych w: a) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego^[31] lub b) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub c) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – na cele inne niż rolne, w szczególności na parki technologiczne, parki przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, składy magazynowe, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, lub 2) nieruchomości położonych w granicach specjalnych stref ekonomicznych, lub 3) domów, lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży wraz z niezbędnymi gruntami oraz ogródków przydomowych, lub 4) nieruchomości rolnych o powierzchni do 2 ha. Trzeba również wspomnieć o dywersyfikacji rodzajów gruntów rolnych, co do których sama u.k.u.r. ma zastosowanie, co zostało wprowadzone w życie z dniem 7 września 2018 r. Chodzi tutaj o wyłączenia stosowania u.k.u.r. do nieruchomości rolnych znajdujących się w granicach administracyjnych miast.

W zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi dokonywanego pomiędzy rolnikami sprzedaż jest możliwa, jednakże dokonując analizy jej procedury, należy mieć przede wszystkim na uwadze istnienie prawa pierwokupu, coraz bardziej rozszerzanego na rzecz KOWR reprezentującej prawa Skarbu Państwa. Co do zasady z prawa pierwokupu z mocy ustawy może skorzystać dzierżawca, natomiast w razie braku uprawnionego do pierwokupu albo niewykonania przez niego tego prawa, prawo

pierwokupu przysługuje z mocy ustawy KOWR (lub Lasom Państwowym w przypadku gruntów o statusie gruntów leśnych). Jak zaznaczył Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 stycznia 2009 r., IV CSK 344/08, „do prawa pierwokupu przewidzianego w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 600 § 1 k.c. Nie wystarczy samo złożenie przed upływem miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, ale że przed upływem tego terminu konieczne jest zawiadomienie zobowiązanego o złożeniu tego oświadczenia w przepisanej formie. W razie rozwiązania warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przed złożeniem oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, nieruchomość wraca do stanu *quo ante*, a złożone przez uprawnionego oświadczenie o wykonaniu tego prawa jest bezskuteczne”.

Wyżej przywołane orzeczenie jest nadal aktualne i mając je na uwadze, należy również wspomnieć, iż zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, o którym mowa w art. 3 ust. 4 u.k.u.r., nie stwarza – po rozwiązaniu tej umowy zanim zostało złożone oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu – stanu związania sprzedającego uprawnieniem z tytułu prawa pierwokupu do chwili upływu terminu do złożenia oświadczenia o wykonaniu tego prawa. Akt notarialny zawierający to oświadczenie nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa – KOWR jako właściciela nieruchomości. Nowelizacja z 2016 r. zmniejszyła również limit powierzchni, co do której KOWR może skorzystać z prawa pierwokupu. Do wprowadzenia zmian w u.k.u.r. była to powierzchnia 5 ha – grunty o mniejszej powierzchni nie były obejmowane restrykcjami związanymi z prawem pierwokupu. Obecnie minimalną powierzchnią łączącą się z potencjalnym prawem skorzystania z pierwokupu jest 0,3 ha.

Istotne zagadnienia, jakie pojawiły się w u.k.u.r. na mocy nowelizacji z 2016 r., to: 1) prawo pierwokupu udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, które to prawo przysługuje KOWR; 2) prawo nabycia nieruchomości rolnej przez KOWR od spółki osobowej.

W pierwszym przypadku celem regulacji było wyłączenie możliwości niejawnego obrotu nieruchomościami rolnymi i to dokonywanego w sposób swobodny poprzez sprzedaż udziałów lub akcji spółek, które posiadają prawo własności do tych nieruchomości. W takim przypadku nawet sprzedaż udziałów w spółce, mimo iż nie stanowi bezpośredniej sprzedaży nieruchomości, w przypadku opisanym powyżej może zostać ograniczona co do podmiotu nabywającego. Wyjątek stanowi zbywanie akcji dopuszczonych do obrotu na rynku giełdowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi oraz zbywanie udziałów i akcji na rzecz osoby bliskiej. Agencji Nieruchomości Rolnej przed nabyciem udziałów i akcji w spółce prawa handlowego, która jest właścicielem nieruchomości rolnej, przysługuje prawo przeglądania ksiąg i dokumentów spółki oraz żądania od spółki informacji dotyczących obciążeń i zobowiązań nieujętych w księgach i dokumentach.

Podobna aksjologia zmian przyświecała wprowadzeniu art. 3b do u.k.u.r. W tym przypadku również wprowadzono obostrzenia w zakresie zmiany osobowej w spółce, która jest właścicielem nieruchomości rolnych. Spółka posiadająca prawo własności nieruchomości rolnych jest obowiązana powiadomić Agencję o zmianie bądź przystąpieniu nowego współnika do tej spółki w terminie miesiąca od dnia dokonania czynności prawnej, w wyniku której nastąpiła zmiana bądź przystąpienie współnika. Do powiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków każdej nieruchomości rolnej stanowiącej własność spółki. Wyjątkiem od tej procedury dokonywania zmian w składzie osobowym spółki jest zmiana, która polega na tym, iż: 1) zamiast dotychczasowego współnika współnikiem staje się osoba jemu bliska; 2) nowym współnikiem staje się osoba bliska któregokolwiek ze współników.

Prawo pierwokupu, z którego jest uprawniony skorzystać KOWR, ma również zastosowanie do nabywania nieruchomości rolnej w wyniku: 1) zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży, lub 2) jednostronnej czynności prawnej, lub 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym, lub 4) innej czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, w szczególności: a) zasiedzenia nieruchomości rolnej, dziedziczenia oraz zapisu windykacyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomość rolna lub gospodarstwo rolne, b) podziału, przekształcenia bądź łączenia spółek handlowych.

O skorzystaniu przez KOWR z prawa pierwokupu nieruchomości rolnej decyduje przede wszystkim ocena jej wartości, walorów geograficznych, bonitacyjnych, produkcyjnych. Nabycie nieruchomości rolnej, udziału bądź części udziału w jej współwłasności, nabycie akcji i udziałów w spółce prawa handlowego będącej właścicielem nieruchomości rolnej dokonane niezgodnie z przepisami ustawy jest obarczone sankcją nieważności.

Podsumowanie

Warto zauważyć, iż w odpowiedzi na wyżej opisane zmiany w systemie prawnym odnoszącym się do obrotu nieruchomościami rolnymi coraz popularniejszą formą zagospodarowania gruntów rolnych, w szczególności z Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa, staje się dzierżawa. Jej zawarcie coraz częściej następuje na skutek przeprowadzanych w tym celu przetargów. Wprowadzona restrykcyjność obrotu nieruchomościami rolnymi ma również wpływ na stan cen gruntów rolnych, możliwości inwestycyjne polskich rolników i przedsiębiorców, którzy dysponują takimi gruntami również na cele zabezpieczenia swoich inwestycji.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż restrykcje, jakie obecnie obowiązują w polskim prawie, a które odnoszą się do ograniczeń w obrocie nieruchomościami rolnymi, nie są niczym nowym. Wcześniej obowiązujące przepisy prawa także nie zapewniały nieograniczonego obrotu nieruchomościami rolnymi. Grunty rolne, pomimo iż mogą stanowić własność prywatną, podlegają swoistej kontroli państwa. To, że obecnie kontrola ta ma nieco większy wymiar, nie sprawia, iż obrót nieruchomościami rolnymi zmniejszył się. Pozwolenia na sprzedaż nieruchomości rolnych osobom niebędącym rolnikami są wydawane. Prognozowane zmiany w przepisach dotyczących obrotu tego typu dobrami obecnie zmierzają głównie do ustalania na nowo minimalnych czy maksymalnych powierzchni gruntów rolnych, które mogą być przedmiotem transakcji.

Nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod tereny upraw rolniczych

W ramach analizy rynku nieruchomości niezabudowanych stanowiących tereny rolne, w pierwszej kolejności zbadano **rynek lokalny powiatu buskiego**.

Ogólna charakterystyka powiatu, uwzględniająca jego podział administracyjny oraz uwarunkowania gospodarcze, w tym rodzaj, ilość oraz strukturę gospodarstw rolnych, została zawarta powyżej. W tej części opracowania odniesiono się natomiast bezpośrednio do danych transakcyjnych, które dotyczyły sprzedanych na rynku powiatu nieruchomości niezabudowanych o charakterze rolnym.

W celu jego zbadania zgromadzono dane udostępnione zarówno przez starostwo powiatowe, jak również oddział Agencji Nieruchomości Rolnych, z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę sporządzenia niniejszej wyceny. W skład zbioru przyjętych transakcji weszły wyłącznie te, które dotyczyły sprzedaży niezabudowanych gruntów o przeznaczeniu rolnym. Ponadto, z analizy wyłączono sprzedawane nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 ha.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do danych transakcyjnych i stwierdzić, czy ich zakres pozwala na przeprowadzenie prawidłowego oszacowania przedmiotowego fragmentu nieruchomości.

W zbiorze transakcji przyjętych do analizy znalazło się kilkadziesiąt transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o charakterze rolniczym o powierzchni powyżej 1 ha.

Jak wspomniano wcześniej, przyjęto do zbioru transakcji te, które dotyczyły nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha. Największa ze sprzedanych nieruchomości posiadała powierzchnię nieco ponad 154 ha. Była to jednak na tle rynku nieruchomości szczególna, gdyż powierzchnia wszystkich pozostałych nieruchomości przyjętych do analizy zawierała się w przedziale od 1 do ok. 37 ha. Poniższa tabela przedstawia odsetek sprzedanych na rynku lokalnym transakcji w zależności od przedziału ich powierzchni:

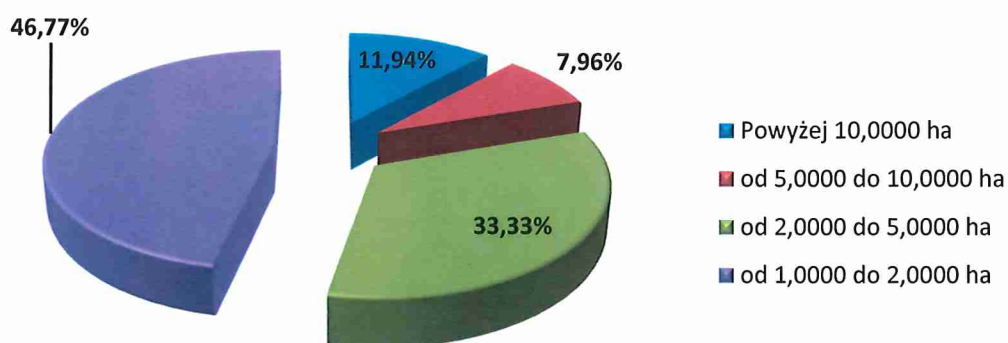
przedział powierzchni [m2]	ilość transakcji	odsetek
1 ha - 5 ha	82	69%
5 ha - 10 ha	13	11%
10 ha - 15 ha	8	7%
15 ha - 20 ha	5	4%
20 ha - 25 ha	4	3%
25 ha - 30 ha	1	1%
30 ha - 35 ha	1	1%
35 ha - 40 ha	3	3%
powyżej 35 ha	1	1%
RAZEM	118	100%

Z tabeli wynika, że aż 80% odnotowanych transakcji dotyczyło nieruchomości z przedziału powierzchniowego od 1 do 10 ha. Z kolei jedynie 5 transakcji dotyczyło nieruchomości o powierzchni powyżej 30 ha, w tym tylko jedna o powierzchni ok. 154 ha.

Średnia powierzchnia nieruchomości sprzedawanych na rynku wyniosła 6,8800 ha, przy czym powierzchnia największej nieruchomości miała 164,1800 ha, natomiast nieruchomości najmniejsze posiadały powierzchnię poniżej 1,0000 ha. Do analizy przyjęto jednakże wyłącznie transakcje nieruchomościami o powierzchni ponad 1,0000 ha ze względu na fakt, że nieruchomości mniejsze nie nadają się do badania rynku przy wycenie gruntu, którego powierzchnia wynosi ponad 200 ha.

Spośród analizowanych transakcji najczęściej dotyczyło nieruchomości gruntowych o powierzchni od 1,0000 do 2,0000 ha, stanowiły one 46,77% wolumenu sprzedaży. Na drugim miejscu z wynikiem 33,33% znalazły się nieruchomości gruntowe o powierzchni od 2,0000 do 5,0000 ha. Kolejne 11,94% dotyczyło gruntów powyżej 10,0000 ha. Ostatnią najmniejszą procentowo grupą sprzedanych działek, były grunty od 5,0000 do 10,0000 ha, i ich udział wyniósł 7,96%.

Procentowy rozkład zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w kontekście powierzchni działki.

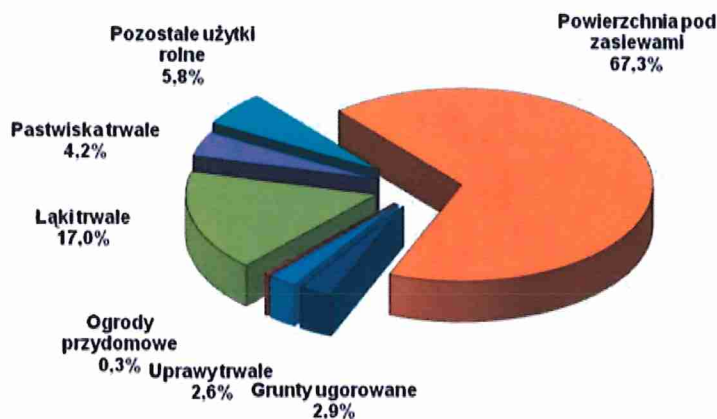


Źródło: Opracowanie własne na podstawie wybranych transakcji rynkowych.

Jeżeli chodzi o średnie ceny za 1 ha nieruchomości gruntowej na cele rolnicze, to w analizowanym okresie najwyższą cenę 42 586,36 zł za/ha osiągnęła działka o pow. 24,7800 ha., natomiast najniższa odnotowana cena 14 925,14 zł za/ha dotyczyła działki o pow. 2,4500 ha. Średnia cena z całego wolumenu wybranych transakcji wynosiła 24 491,72 zł za/ha gruntu.

Jeżeli chodzi o strukturę użytków sprzedawanych gruntów należy stwierdzić, że na podstawie badania rynku ustalono, iż w obrocie wolnorynkowym dotyczących gruntów powyżej 1,0000 ha struktura użytków rolnych ma najczęściej postać roli wieloużytkowej. Niezabudowane grunty rolne jedoużytkowe występowały wyłącznie w sektorze gruntów do 1,0000 ha. Powyżej 1,0000 ha dominowały grunty niezabudowane rolne wieloużytkowe.

W ogólnej powierzchni użytków rolnych dominował udział powierzchni pod zasiewami i wynosił 67,3%, udział powierzchni łąk trwałych wynosił 17,0%, a pastwisk trwałych 4,2%. Powierzchnia gruntów ugorowanych stanowiła 2,9%, udział powierzchni upraw trwałych wynosił 2,6%, powierzchnia ogrodów przydomowych wynosiła 0,3%, natomiast pozostałe użytki rolne – 5,8%.



Źródło: Użytkowanie gruntów. Powszechny Spis Rolny 2010. Warszawa 2011.

Określenie „nieruchomość niezabudowana rolna wieloużytkowa” oznacza: użytki rolne w średniej kulturze rolnej (utrzymywane zgodnie z normami, spełniające Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie minimalnych norm z dnia 12 marca 2007r.), na które składają się:

- uprawy trwałe
- zasiewy
- łąki trwałe
- pastwiska trwałe
- ogrody przydomowe
- grunty ugorowane,
- grunty pod wodami stojącymi.

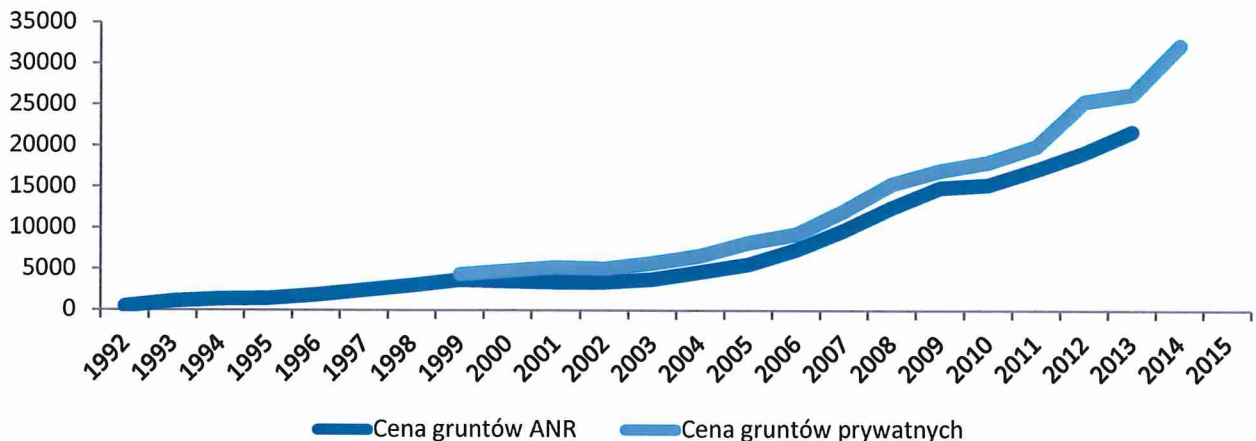
W operacie szacunkowym tę charakterystykę odzwierciedla cecha rynkowa:

Struktura (różnorodność) rodzajów użytków	<p>bardzo dobra – większość powierzchni nieruchomości stanowią grunty orne (pow. 90% powierzchni), pozostałych rodzajów użytków jest niewiele, zajmują niewielki obszar,</p> <p>dobra – mniejszą część powierzchni nieruchomości (pomiędzy 50 – 90%) stanowią grunty orne, pozostałe to łąki, pastwiska i pozostałe rodzaje użytków,</p> <p>przeciętna – bardzo duża różnorodność użytków i ich rozdrobnienie.</p>
--	---

Przeciętne ceny gruntów rolnych na rynku ogółem nie najlepiej oddają jednak sytuację, ponieważ istotnym czynnikiem mającym wpływ na cenę jest rodzaj gruntów. Można wyróżnić trzy podstawowe typy gruntów ornych: dobre, średnie i słabe. Do pierwszych z nich zaliczamy klasy gleb I, II i IIIa, do drugiej IIIb i IV, a do trzeciej grupy gleby V i VI klasy. Jak widać różnice w cenach są istotne, ponieważ w połowie 2017 r. w woj. lubelskim za grunty rolne dobrej klasy trzeba było zapłacić przeciętnie 39,5 tys. zł/ha, zaś za te najniższej klasy tylko 16,9 tys. zł/ha.

Warto zaznaczyć, że ogólna tendencja wzrostu cen gruntów rolnych obserwowana jest od ponad 20 lat. Jeszcze w 1992 r. za 1 ha nieruchomości rolnej w Polsce trzeba było zapłacić przeciętnie zaledwie 1 190 zł, w 2004 r., kiedy Polska stała się członkiem Unii Europejskiej, wartość ta wynosiła już 4 682 tys. zł, a obecnie - jak wskazano powyżej - średnia przekroczyła 37,3 tys. zł/ha.

Wzrost przeciętnych cen gruntów rolnych zaprezentowano na poniższym wykresie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i ANR

Głównymi przyczynami, które sprawiają, że w najbliższych latach będziemy mieć nadal do czynienia ze wzrostem cen gruntów rolnych - choć już nie tak znaczącym, są tzw. zalety fiskalne – niskie koszty podatkowe posiadania tego typu nieruchomości – stawka podatku dla gruntów rolnych nie przekracza 306,85 zł/ha rocznie, podczas gdy stawka dla gruntów komercyjnych wynosi nawet 9 tys. zł/ha. Poza tym nadal obowiązuje preferencyjny system ubezpieczeń społecznych KRUS oraz możliwości otrzymania dopłat bezpośrednich czy innych funduszy unijnych. Planowane zmiany w ograniczeniu nabywania nieruchomości oraz wstrzymanie sprzedaży gruntów należących do ANR spowoduje to, że może wzrosnąć popyt na grunty rolne, co po raz kolejny może przełożyć się na wzrost ich cen.

Popyt i podaż

Inwestorzy preferują grunty o dobrej jakości gleb w pobliżu ośrodków wiejskich związanych z przetwórstwem. W oparciu o analizę i badanie regionalnego rynku nieruchomości rolnych póki co nie stwierdzono wzrostu ani spadku popytu na nieruchomości rolne.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. W wypadku nieruchomości rolnych wiąże się ona przede wszystkim z możliwością nieuciążliwego dojazdu do działki – położenie w stosunku do głównych dróg, a także jakość dróg dojazdowych. Pozytywnie na wartości takich nieruchomości odbija się zapewne także brak w okolicy uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.

Najatrakcyjniejsze, a tym samym najdroższe są nieruchomości rolne jednorazowe – użytki oznaczone jako R – o najlepszych klasach gruntu I, II, IIIa. Biorąc pod uwagę klasy gleb, w wypadku nieruchomości rolnych nie można pominąć również indywidualnych cech gruntów zarówno pozytywnych jak i negatywnych np. zagrożenie erozją, przydatnością do produkcji określonych roślin, poziom kultury rolnej, trudność uprawy czy kamienistość gleb. Poza

tym wyższą wartość osiągają nieruchomości wyposażone w budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, zaś niższą te nieruchomości, na których występuje infrastruktura utrudniająca agrotechnikę.

Dokonując analizy otoczenia i rejonu trudno w sposób jednoznaczny i obiektywny zdefiniować, jak czynniki kształtujące wartość wpływają na nieruchomość. Otoczenie, jako grupa uzupełniających się sposobów zagospodarowania terenu, jest niejednorodne, a charakterystyka ekonomiczna otoczenia nie daje jednoznacznej odpowiedzi o zdolności finansowej otoczenia.

Podaż nieruchomości jest przeciętna. Najwyższa podaż dotyczy nieruchomości rolnych o obszarze do 10 ha, i od tej wielkości wzwyż zauważyć można jej spadek.

Na terenie rynku regionalnego – województwo lubelskie – istnieje średnie zapotrzebowanie na grunty rolne. Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie największego popytu na grunty rolne małe i średnie.

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów – uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków naukowych zajmujących się rynkiem nieruchomości, w tym gruntami.

Analiza kształtowania się cen nieruchomości opracowana m.in. przez Instytut Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Krajowy Rynek Nieruchomości, Krakowski Instytut Nieruchomości, Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego oraz innych uczestników rynku nieruchomości wskazuje, że po okresie szybkiego wzrostu cen w czasie wstępowania Polski do Unii Europejskiej dało się zaobserwować stabilizację rynku nieruchomości, lecz ze względu na kryzys i pogarszanie się sytuacji gospodarczej ceny nieruchomości spadały. W ostatnich latach jednak ceny nieruchomości gruntowych zaczęły rosnąć, co świadczy o ożywieniu na rynku i co przekłada się na ceny transakcyjne.

Ekonomiści największych banków dobrze postrzegają perspektywy polskiej gospodarki w kolejnym roku, choć z punktu widzenia portfela przeciętnego Kowalskiego nie wszystkie zmiany będą korzystne. Coraz bardziej uciążliwe mogą być podwyżki cen. Spodziewany jest też wzrost rat kredytów. Zrekompensować to powinien wzrost płac i spadek bezrobocia.

Zgodnie ze zdaniem ekspertów inwestowanie w nieruchomości w Polsce jest jak najbardziej słusznym wyborem. W zasadzie jedynie w Polsce jako jedynej w Europie udało się uniknąć załamania rynku w czasie ostatniego kryzysu. Prognozy najważniejszych instytucji finansowych, z Bankiem Światowym łącznie, przewidują dalszy wzrost wszystkich podstawowych dla gospodarki ekonomicznych wskaźników.

Wzrost produktu krajowego znajduje odzwierciedlenie we wzroście rynku nieruchomości, zarówno jeśli chodzi o ceny najmu lokali mieszkalnych, jak i użytkowych: biur, sklepów, budynków produkcyjnych, magazynowych itp.

Trend wzrostowy polskiej gospodarki wyraźnie przyśpiesza, co przekłada się na zwiększone zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości, które zapewniają – oprócz dobrego zabezpieczenia wartości – nader korzystną stopę zwrotu kapitału w postaci rosnących zysków.

Źródło: <http://www.zametrami.ru/evropa/nedvizhimost-v-polshe-slavyanskaya-strana-v-centre-evropy/#5>

Rynek nieruchomości, podobnie jak inne rynki branżowe, jest powiązany z tempem wzrostu gospodarczego kraju. W czasie ostatnich kilkunastu lat mieliśmy okazję przeżyć okresy lepszej i gorszej koniunktury w naszym kraju, obserwowaliśmy także wahania na rynku nieruchomości. Należy jednak zaznaczyć, iż przez cały wspomniany wyżej okres, ceny na rynku nieruchomości rosły, a zainteresowanie nieruchomościami utrzymywało się na wysokim poziomie. Wynikało to przede wszystkim z niezaspokojonego, przez wiele lat, popytu na mieszkania oraz z atrakcyjności naszego rynku dla potencjalnych inwestorów, zwłaszcza od momentu przystąpienia Polski do U.E.

Ważnym czynnikiem ekonomicznym, powiązany ze wzrostem gospodarczym, jest aktywność gospodarcza. Ma ona wpływ na rynek nieruchomości przede wszystkim w zakresie popytu. Im szybciej bowiem rozwija się gospodarka, tym większe jest zainteresowanie rynkiem nieruchomości, szczególnie jego częścią komercyjną.

W szerszej perspektywie aktywność gospodarcza przekłada się na wzrost dochodów ludności, poziom oszczędności oraz sytuację na rynku pracy. Również te, mające charakter ekonomiczny, czynniki mają wpływ na sytuację na rynku nieruchomości. Wzrost dochodów ludności wpływa na wzrost ilości sprzedawanych nieruchomości. Kupujący mieszkania mają większe możliwości spłaty zaciągniętych w bankach zobowiązań finansowych.

Warto zauważyć, iż mimo nie zawsze sprzyjających warunków ekonomicznych, rynek nieruchomości rozwinął się przez kilkanaście ostatnich lat, a liczba i wartość zmieniających właściciela nieruchomości rosła. Choć oczywiście z wielu względów daleko nam do stanu rynku nieruchomości jaki osiągnęły państwa wysokorozwinięte. Tempo, w jakim będziemy wyrównywać różnice dzielące nas od społeczeństw Zachodniej Europy, może w najbliższych latach przyspieszyć. Poniższa tabela prezentuje wybrane parametry ekonomiczne odzwierciedlające wybrane wskaźniki mające wpływ na rozwój Polski w latach 2010 – 2023.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości gruntowe były we wzrostowym trendzie na poziomie **5,0 % w skali roku**.

W wyniku przeprowadzanych analiz należy zauważyć, co następuje: na rynku gruntów rolnych, w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości, niższy jest poziom stopy zwrotu (mierzonej ilorazem rocznych dochodów z czynszów z tytułu dzierżawy do ceny gruntu). Pomimo tego, w ostatnich latach utrzymywał się popyt na grunty rolne oraz tendencja wzrostowa ich cen, czego nie notowano na rynkach innego rodzaju nieruchomości. Dowodzi to istnienia innych czynników, niż uzyskiwanie dochodów z nieruchomości z tytułu dzierżawy, wpływających na podejmowanie decyzji inwestycyjnych na tym rynku. Do czynników tych należy zaliczyć korzyści wynikające z aprecjacji wartości gruntu rolnego w dłuższym czasie. Przy wysokiej koniunkturze na rynku tym można uzyskać szczególnie wysoką stopę zwrotu w krótkim okresie, ale takie działania można uznać za spekulacyjne. Ponadto, w przypadku rynku nieruchomości rolnych, istnieją jeszcze dodatkowe, specyficzne dla tego rynku przesłanki z jednej strony stymulujące popyt, z drugiej zaś ograniczające podaż. Można do nich zaliczyć m.in. korzyści płynące z dopłat unijnych i innych form wsparcia rolnictwa, uprawnienie do ubezpieczenia w KRUS, powiększanie powierzchni gospodarstw w celu zwiększenia opłacalności produkcji rolniczej czy inne, np. wykorzystywanie rekreacyjne nieruchomości rolnych o szczególnych walorach przyrodniczych, krajobrazowych.

Wzrost cen ziemi rolnej w ostatnich latach jest również powiązany z zakupami inwestycyjnymi nie związanymi bezpośrednio z działalnością rolną. Część transakcji na tym rynku zawierana była celem przekształcenia ziemi rolnej w budowlaną i jej dalszą odsprzedaż. Tego typu zakupy inwestycyjne były szczególnie popularne w dużych miastach i na ich obrzeżach oraz w tych regionach Polski, gdzie występował silny rozwój infrastruktury drogowej i energii wiatrowej. Różnice w przeciętnej cenie obu typów działek są bardzo duże, tym samym przestrzeń do potencjalnych zysków jeszcze występuje, a od początku 2009 r. proces jej przekształcania jest nieco uproszczony (m.in. wszystkie działki rolne w granicach miasta zostały z mocy prawa odrolnione, a prawo pierwokupu ziemi przez ANR podwyższono do działek > 5 ha).

W poszczególnych rejonach Polski ceny kształtują się na różnym poziomie w zależności od klasy ziemi, powierzchni działek gruntu, a także lokalnej podaży. Od lat najdrożej jest w województwach zachodnich i południowo-zachodnich. W ubiegłym roku w Wielkopolsce płacono 38 626 zł/ha, na Górnym Śląsku 38 417 zł/ha, a w opolskim 36 122 zł/ha. Natomiast najtaniej można było kupić ziemię rolną w świętokrzyskim – 13 993 zł/ha i podlaskim – 16 198 zł/ha, czyli tam, gdzie gleba jest niskiej jakości albo działki rozproszone.

Kolejnym istotnym powodem wzrostu popytu, a tym samym cen gruntów rolnych są wysokie dopłaty unijne dla rolników. Według danych ANR, w latach 2015 – 2020 wyniosą one rocznie 242 euro za hektar.

Sytuacja przedstawia się podobnie w prywatnym obrocie ziemią rolną. Według danych WGN, popyt utrzymuje się na wysokim poziomie od kilku lat. Poszukiwane są grunty w dobrej klasie od I do III pod uprawy rolne, przede wszystkim o powierzchni do 6 hektarów, co pozwala na założenie gospodarstwa rolnego, a także, choć bardzo rzadko, o większych areałach – od kilkudziesięciu do kilkuset hektarów w celu powiększenia gospodarstw. Jednak podaż tak dużych ofert na rynku wtórnym jest znikoma, ponieważ rolnicy niechętnie pozbywają się ziemi.

Grunty niższej klasy od IV do VI nabywane są często pod inwestycje różnego typu, i to nie tylko budowlane po przekwalifikowaniu gruntu, ale także pod uprawy roślin energetycznych, chociaż tu popyt zmniejszył się po 2009 roku, kiedy to zniesiono dopłaty unijne do upraw OZE. Na obszarach o tzw. dużej wietrzności utrzymuje się zainteresowanie gruntami o powierzchni 20-30 ha z przeznaczeniem pod budowę farm wiatrowych. Warto dodać, że taka inwestycja nie wymaga odrolnienia gruntu, a turbiny wiatrowe, pomimo konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, można stawiać wśród upraw, na łąkach i pastwiskach.

Ceny ziemi rolnej dobrej klasy od I do III na wtórnym rynku są bardzo zróżnicowane i zależą przede wszystkim od podaży na lokalnym rynku, od wielkości działek oraz dostępności dojazdu. Dane WGN pokazują, że średnie ceny nie odbiegają zasadniczo od cen w obrocie państwowym, jednak są niższe średnio o niecałe 11%.

Utrzymującej się tendencji wzrostowej cen ziemi sprzyjały: wzrost gospodarczy, niskie stopy procentowe, plany inwestycyjne deweloperów (poszukiwane przede wszystkim tanie grunty na budowę mieszkań w ramach programu MDM oraz wielkopowierzchniowe magazyny) i wzmożony popyt ze strony rolników wobec zbliżania się 1 maja 2016 r. (otwarcie rynku gruntów dla cudzoziemców). W 2020 największy wzrost cen ziemi rolnej r/r zanotowano w województwach: warmińsko-mazurskim (20,5%), zachodniopomorskim (17,9%) i kujawsko-pomorskim (18,3%).

7. METODYKA WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczeń finansowych, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej.

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

W celu wyceny nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości.

Przy stosowaniu **metody korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korygowanie średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedury związane ze stosowaniem metody korygowania ceny średniej

- Określenie właściwego rynku nieruchomości dla szacowanej nieruchomości,
- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny, aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie ceny średniej nieruchomości ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej nieruchomości (C_{min}) i ceny maksymalnej nieruchomości (C_{max}),
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}} / C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$WR = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.
 n - liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Stąd wartość nieruchomości obliczona zostanie wg formuły:

$$WN = Wg \times P$$

Wg – wartość jednostkowa nieruchomości

P – ilość jednostek (np. jednostek powierzchni gruntu)

Wskazanie jednostki porównawczej dla niezabudowanych gruntów rolnych

Ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m² powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia.

Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzeczoznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych.

Dostępne do analizy rynku nieruchomości transakcje nieruchomościami zawierały pewne informacje co do sposobu ustalania powierzchni użytków gruntowych, zdecydowano się więc przyjąć jako jednostkę porównawczą dla gruntów nieruchomości rolnej bez zabudowań w postaci 1,0000 ha fizycznego gruntów rolnych.

8. OBLICZANIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Powierzchnia gruntów rolnych : **0,6800 ha**

Na podstawie przeprowadzonej wcześniej analizy rynku, jak również na podstawie szczegółowej analizy ww. transakcji porównawczych, wyodrębniono atrybuty, tj. cechy rynkowe, wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji. Cechy te, jak również ich podział na stopnie, przedstawiono w tabeli poniżej.

Stany cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena
1 Lokalizacja	<p>Dobra – lokalizację nieruchomości charakteryzuje bliskość siedzib rolników, położenie w sąsiedztwie ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych. Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednio lub w pobliżu drogi publicznej, z dobrze rozwiniętą siecią dróg gruntowych w pobliżu.</p> <p>Przeciętna – grunty rolne położone w większym oddaleniu od wiejskich ośrodków urbanizacji, z gorszą dostępnością komunikacyjną.</p> <p>Niekorzystna – grunty rolne położone w znacznym oddaleniu od stref urbanizacji wiejskiej, na obszarach peryferyjnych, w otoczeniu terenów o częściowym charakterze nieużytków, z bardzo słabą dostępnością komunikacyjną.</p>
2 Struktura użytków	<p>Dobra – większość powierzchni nieruchomości stanowią grunty orne (pow. 90% powierzchni), pozostałych rodzajów użytków jest niewiele, zajmują niewielki obszar.</p> <p>Przeciętna – dominują grunty orne oraz łąki i pastwiska</p> <p>Niekorzystna – bardzo duża różnorodność użytków i ich rozdrobnienie.</p>
3 Jakość gleb	<p>Dobra – grunty klasy II – IIIa.</p> <p>Średnia – grunty klasy IIIb oraz IVa, b.</p> <p>Niekorzystna – grunty klasy V, VI.</p>
4 Kształt i warunki terenowe	<p>Korzystne – nieruchomości stanowią zwarty obszar gruntu; kształt nieruchomości regularny; teren płaski, brak skarp, rowów itp.</p> <p>Przeciętne – nieruchomości stanowią zwarty obszar gruntu; kształt większej części nieruchomości regularny; możliwe niewielkie deniwelacje terenu.</p> <p>Niekorzystne – działki wchodzące w skład nieruchomości rozproszone lub kształt nieruchomości nieregularny, utrudniający racjonalne użytkowanie; mogą występować znaczniejsze deniwelacje terenu lub jego formy, które utrudniają zagospodarowanie fragmentów nieruchomości.</p>

6

**Powierzchnia
gruntu**

Korzystna – z analizy rynku wynika, że grunty o powierzchni powyżej 1,0000 ha są dla inwestorów bardziej atrakcyjne.

Niekorzystna – powierzchnia do 1,0000 ha: grunty o takiej powierzchni osiągają średnio ceny niższe niż grunty o mniejszych powierzchniach.

W tabeli poniżej przedstawiono zbiór transakcji przyjętych do porównań, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe niezabudowane podobne do przedmiotu wyceny zlokalizowane na obszarze badanego rynku lokalnego.

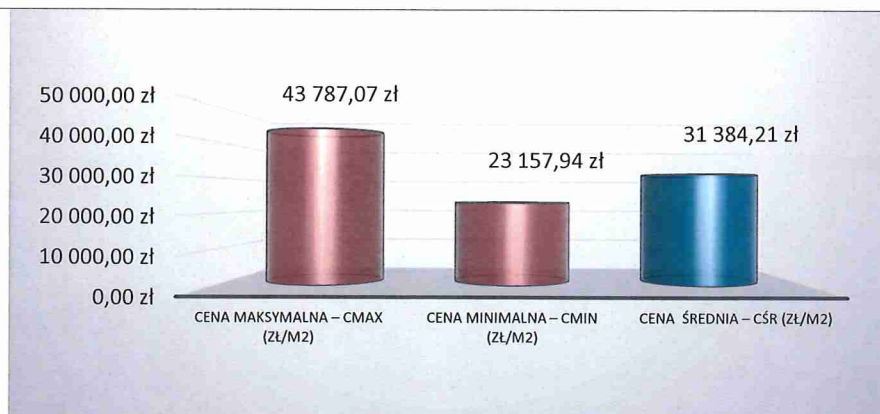
Nieruchomości podobne nie stanowią przy tym nieruchomości identycznych z przedmiotem wyceny, lecz muszą być one z nim porównywalne. Oznacza to, że ich cechy powinny być możliwie zbliżone do cech nieruchomości szacowanej, zaś w tym zakresie, w jakim się od niej różnią, powinno być możliwe wyraźne określenie wpływu różnic na wartość nieruchomości.

Tabela transakcji – gmina Wiślica

Miejscowość	Data transakcji/ wyceny	Pole powierzchni gruntu [ha]	Cena netto [PLN]	Cena m2 netto [PLN]	C skor.
Konieczmosty	14.04.2022	3,3500	139000,00	41 492,54 zł	43 787,07 zł
Konieczmosty	28.11.2022	0,5800	24500,00	42 241,38 zł	43 228,98 zł
Kuchary	08.03.2023	0,8100	30000,00	37 037,04 zł	37 384,44 zł
Konieczmosty	07.11.2022	0,5700	20000,00	35 087,72 zł	36 011,23 zł
Konieczmosty	22.08.2022	0,1300	4500,00	34 615,38 zł	35 899,62 zł
Kuchary	27.05.2022	0,8800	30000,00	34 090,91 zł	35 770,91 zł
Jurków	06.05.2022	0,3600	12000,00	33 333,33 zł	35 074,00 zł
Łatanice Chotel	26.04.2022	1,7000	48000,00	28 235,29 zł	29 749,27 zł
Czerwony	07.09.2022	0,8700	25000,00	28 735,63 zł	29 737,36 zł
Jurków	13.12.2022	0,5500	16000,00	29 090,91 zł	29 709,96 zł
Ostrów	01.02.2023	0,5300	15000,00	28 301,89 zł	28 706,04 zł
Jurków	23.11.2022	1,9500	49900,00	25 589,74 zł	26 205,94 zł
Skorocice Skotniki	22.09.2022	1,8710	45830,00	24 494,92 zł	25 297,38 zł
Dolne Chotel	12.04.2022	0,7100	17000,00	23 943,66 zł	25 274,45 zł
Czerwony	29.09.2022	0,6200	15000,00	24 193,55 zł	24 962,42 zł
Hołudza	08.04.2022	1,1200	25000,00	22 321,43 zł	23 574,55 zł
Łatanice	09.02.2023	0,3500	8000,00	22 857,14 zł	23 157,94 zł

Zgodnie z ww. tabelą nieruchomości porównawczych określono cechy analizowanego rynku:

1	Liczba transakcji w próbcie	17
2	Okres monitorowania [mies.]	24
3	Cena maksymalna - C max	43 787,07 zł
4	Cena minimalna - C min	23 157,94 zł
5	Cena średnia - C śr	31 384,21 zł
6	Mediana	29 737,36 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,3952
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,7379



Tabelaryczne zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min	C max
1	lokalizacja	dobra	dobra
2	struktura użytków	dobrze	bardzo dobre
3	jakość gleb	średnie	dobrze
4	kształt i warunki terenowe	zły	dobry
5	powierzchnia gruntu	niekorzystna	średnia

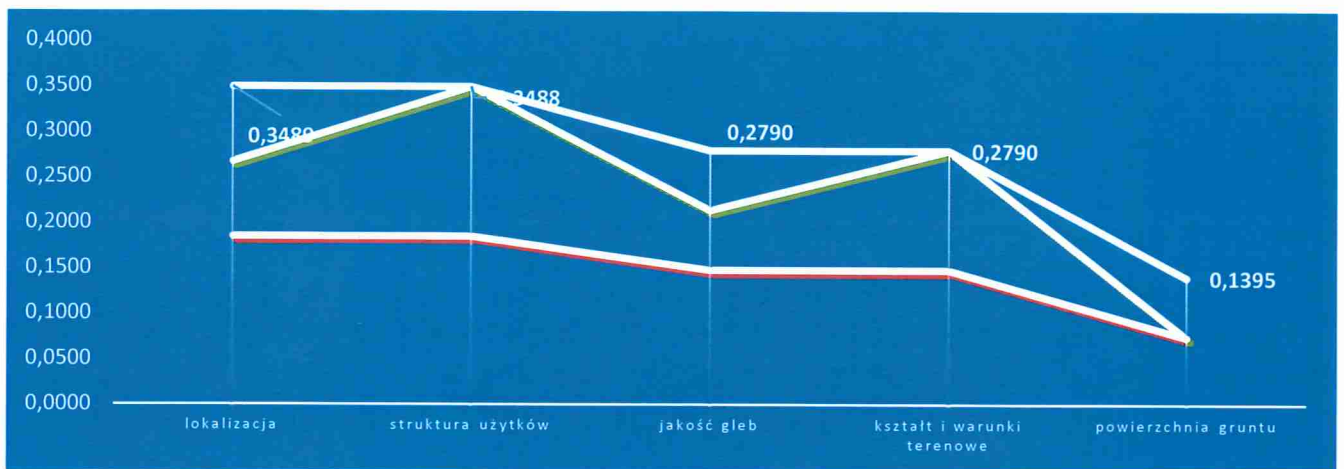
Uwaga: założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich opisanych niżej cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się ramach analizy rynku. Zakres – cena minimalna-maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej. Wyszczególnienie oraz stopniowanie cech rynkowych, od których zależą ceny nieruchomości, odbywa się bowiem nie tylko na podstawie ograniczonego zbioru transakcji porównawczych bezpośrednio przyjętych do obliczeń, lecz na podstawie szerokiego badania ogólnych tendencji na rynku nieruchomości.

Na podstawie analizy nieruchomości porównawczych w przyjętym obszarze rynku lokalnego przyjęto wagi cech rynkowych.

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	struktura użytków	25%
3	jakość gleb	20%
4	kształt i warunki terenowe	20%
5	powierzchnia gruntu	10%
RAZEM		100%

Obliczanie wartości jednostki porównawczej – 1 ha powierzchni gruntu

lp.	cecha	waga cechy	cechy szacowanej nieruchomości	zakres		U _i
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	25%	przeciętna	0,3489	0,1844	0,2667
2	struktura użytków	25%	dobra	0,3488	0,1845	0,3488
3	jakość gleb	20%	średnia	0,2790	0,1476	0,2133
4	kształt i warunki terenowe	20%	korzystne	0,2790	0,1476	0,2790
5	powierzchnia gruntu	10%	niekorzystne	0,1395	0,0738	0,0738
RAZEM		100%		1,3952	0,7379	1,1816

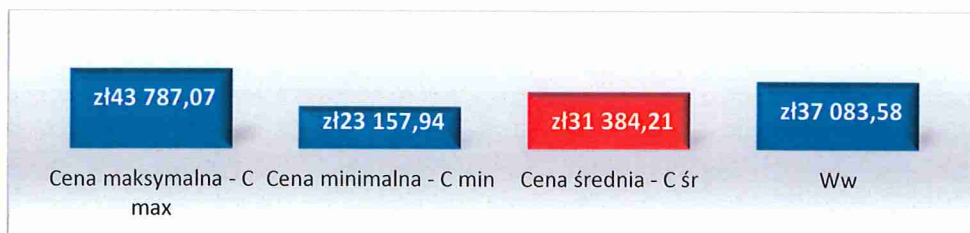


$$Wg = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

W niniejszych obliczeniach nie stosowano korekty współczynnikiem K, co oznacza że jego wartość wynosi 1,0.

$\sum U_i =$	1,1816
$C_{\text{śr}} =$	31 384,21 zł
$K =$	1,00
WG (zł/ha) =	37 083,58 zł



Pow. [ha] =	0,6800
WG (1 ha) =	37 083,58 zł
WG =	25 216,83 zł

Wartość WN po zaokrągleniu do pełnych setek wynosi: 25 200 zł

8.1 obliczanie wartości nieruchomości przy założeniu sprzedaży wymuszonej

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

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

Definicja wartości rynkowej zawarta w ustawie wskazuje zatem, że aby wartość ta mogła zostać oszacowana, spełnione winny zostać określone warunki dotyczące rynku oraz hipotetycznej transakcji sprzedaży, o której mowa w przepisie.

Jednym z warunków jest wymaganie, aby strony transakcji nie znajdowały się w sytuacji przymusowej. Oznacza to, że strony powinny mieć pełną swobodę kształtowania treści umowy sprzedaży, zaś wysokość kwoty sprzedaży powinna być kształtowana wyłącznie przez ogólne, obiektywne czynniki rynkowe, takie jak stopień rozwoju rynku, poziom podaży i popytu, rynkowa atrakcyjność przedmiotu sprzedaży, koniunktura na rynku nieruchomości itp. Kwota sprzedaży nie powinna być natomiast zależna od szczególnej, indywidualnej sytuacji konkretnej strony transakcji. Jeżeli bowiem sprzedawcy zależy np. na szybkim zbyciu nieruchomości z uwagi na pewną szczególną sytuację, to nie będzie on w stanie zapewnić nieruchomości odpowiednio długiej ekspozycji na rynku w celu zgromadzenia odpowiedniej liczby ofert jej nabycia oraz wybrania oferty ekonomicznie najkorzystniejszej. Jeśli więc sprzedający pragnie zbyć nieruchomość szybko, ogranicza przez to działanie rynkowych zjawisk kształtujących ceny nieruchomości, takich jak konkurencja wśród potencjalnych nabywców.

Niezależnie od tego, jaka indywidualna sytuacja stron umowy zmusza je do postępowania w sposób odmienny od typowo rynkowego, pozostaje faktem, iż sytuacja ta wpływa, nieraz w wysokim stopniu, na cenę możliwą do osiągnięcia w takiej transakcji. Sprzedający, pragnący szybko zbyć nieruchomość, będzie skłonny zaakceptować ofertę kupna po cenie niższej od ceny, którą mógłby uzyskać zapewniając nieruchomości odpowiedni czas ekspozycji na rynku. Kupujący zainteresowany szybkim nabyciem nieruchomości może z kolei zgodzić się na ofertę sprzedaży po cenie wyższej od przeciętnej rynkowej, gdyż nie będzie on w stanie czekać na pojawienie się innych, bardziej atrakcyjnych ofert lub na obniżenie oferty cenowej.

W ten sposób sytuacji przymusowa dotycząca strony lub stron transakcji jest czynnikiem powodującym odchylenie hipotetycznej ceny możliwej do osiągnięcia w transakcji od typowego poziomu rynkowego.

Jeśli zatem celem wyceny jest określenie wartości szacowanej nieruchomości przy założeniu sytuacji przymusowej, należy szczegółowo zidentyfikować okoliczności powodujące możliwe odchylenie tej wartości od wartości rynkowej, oraz określić skalę wpływu tych okoliczności na szacowaną wartość.

Hipotetyczny sprzedawca szacowanych nieruchomości znajduje się w sytuacji, w której nieruchomości te swoimi parametrami w sposób istotny odbiegają od nieruchomości będących przedmiotem obrotu. Jeśli zatem sprzedawca pragnie:

- zbyć nieruchomości w całości, w ramach jednej transakcji, zamiast dokonywać transakcji dotyczących poszczególnych części;
- zbyć nieruchomości, które są nietypowe i na które istnieje niewielki popyt
- zbyć nieruchomości bez ich długotrwałej ekspozycji na rynku

to w sytuacji tej hipotetyczny sprzedawca będzie zmuszony dokonać korekty oferowanej ceny nieruchomości, aby zainteresować transakcją potencjalnych nabywców. Należy zatem w ramach niniejszej wyceny ustalić, w jakim stopniu sytuacja sprzedawcy wpłynie na cenę nieruchomości tak, aby mogło dojść do transakcji z nabywcą. Innymi słowy, należy określić oraz skwantyfikować poszczególne elementy opisywanej sytuacji sprzedaży wymuszonej oraz ustalić ich wpływ na wartość nieruchomości. Takie ustalenie wartości nieruchomości w szczególnej sytuacji stron transakcji nosi nazwę „**sprzedaży wymuszonej**”.

Proponowane sposoby dojścia do wartości dla wymuszonej sprzedaży

Proponuje się zastosowanie jednego z poniższych sposobów:

- analiza transakcji zrealizowanych przez syndyków i komorników. Z takich transakcji można czerpać wiedzę w zakresie nieruchomości podobnych, branych do porównania w podejściu porównawczym,
- przyjęcie założenia o konieczności szybkiego zakończenia inwestycji, przedłużeniu dzierżawy,
- dyskontowanie dochodów (ze sprzedaży nieruchomości) odłożonych w czasie wynikającym z chłonności przeanalizowanego lokalnego rynku,
- wartość wymuszona stanowi wartość rynkową całej nieruchomości, określoną w podejściu porównawczym lub dochodowym pomniejszona o wskaźniki związane z płynnością nieruchomości i oczekiwanymi bonifikatami z tytułu szybkiej sprzedaży.

Biorąc jednakże informacje o stanie rynku nieruchomości inwestycyjnych, wiarygodność informacji oraz przede wszystkim ograniczone możliwości w pozyskiwaniu informacji od podmiotów realizujących inwestycje wielkopowierzchniowe, zarządców nieruchomości przyjęto poniższą metodykę jako najbardziej w tych okolicznościach wiarygodny sposób dojścia do wartości WRW.

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (WNWRW) obliczona zostanie na podstawie obliczonej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości skorygowanej o wskaźnik odzwierciedlający

- **prognozowany stan rynku nieruchomości EAP oraz**
- **wskaźnik uwzględniający ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW.**

stąd:

$$\text{WNWRW} = \text{WN} \times (1 - \text{EAP}) \times (1 - \text{ESW})$$

Analiza stanu rynku nieruchomości – prognoza (EAP)

Z uwagi na to, że bardzo trudno jest zbudować model funkcjonowania rynku nieruchomości, prognozy jego zachowań są obciążone stosunkowo dużym błędem, zwłaszcza kiedy ocenia się jego funkcjonowanie w warunkach ograniczających możliwość ekspozycji i negocjowania cen nieruchomości.

Dla celu niniejszego opracowania podstawą prognozowania jest analiza szeregów czasowych. Odstąpiono w opracowaniu od prognozowania popytu i podaży, gdyż na te wielkości wpływają zarówno czynniki związane z uwarunkowaniami ekonomicznymi, jak i społecznymi, które z uwagi na trudną „mierzalność” nie poddają się w miarę obiektywnej interpretacji w ograniczonych możliwościach sprzedaży rynkowej, stąd są często niejednakowo interpretowane przez różnych analityków.

Analiza szeregów czasowych

Dla analizy szeregów czasowych (chronologicznych) przyjęto uporządkowany chronologicznie zbiór wartości badanych cech lub wartości określonego zjawiska zaobserwowany w różnych momentach czasu.

Dla potrzeb niniejszego opracowania analizie poddano następujące składniki szeregu czasowego:

- tendencję rozwojową,
- wahania koniunkturalne,
- wahania okresowe.

Tendencja rozwojowa

Analiza systematycznego jednokierunkowego poziomu zmian średnich cen nieruchomości w okresie ostatnich 5 lat wykazała stabilizację na rynku nieruchomości, przy czym w ciągu kilku poprzednich lat mamy do czynienia ze wzrostem cen nieruchomości. Przyczyną występowania tego rodzaju tendencji jest stałe oddziaływanie na to zjawisko splotu czynników ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Prognoza rozwojowa lokalnego rynku nieruchomości na podstawie analizy powyższych czynników wskazuje na stały wzrost cen na lokalnym rynku nieruchomości. Trzeba zaznaczyć, że w każdym przypadku ożywienia koniunktury gospodarczej, który np. pociągnąłby za sobą wzrost dochodów ludności czy obniżanie stopy bezrobocia, ten wzrostowy trend zdynamizuje się i przeciwnie - w sytuacji zaistnienia niekorzystnych zdarzeń na rynku finansowym, ta tendencja będzie przyjmowała wartość ujemną.

Wahania koniunkturalne

Na rynku lokalnym nie zaobserwowano periodycznych długookresowych, mających charakter falowy, wahań cyklu koniunkturalnego. Rynek nieruchomości, jest jeszcze wciąż w trakcie kształtowania się w okresie transformacji gospodarczej – nie poddaje się regułom wolnego rynku, którego cykliczne wahania koniunkturalne są nieodłącznym elementem. W konsekwencji stan taki wpływa na brak właściwej oceny i przewidywalności rynku.

Wahania okresowe (sezonowe)

Analiza rytmiczności aktywności na rynku nieruchomości na podstawie liczby transakcji potwierdza wnioski, iż rynek jest wciąż w fazie kształtowania się i trudno zaobserwować prawidłowości mogące wystąpić w okresach przyszłych. Ze względu na zróżnicowane i nie zawsze zdefiniowane oczekiwania na rynku nieruchomości, cena zależec będzie w głównej mierze od indywidualnych preferencji potencjalnych nabywców i atrybutów nie występujących na rynku lokalnym oraz od innych czynników nie związanych z rynkowymi uwarunkowaniami obrotu nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę wnioski z prognozowania rynku nieruchomości oraz informacje zebrane od uczestników rynku nieruchomości, a także informacje zebrane w trakcie badania umów kupna – sprzedaży nieruchomości (akty notarialne) stwierdzono, że podstawowym kryterium ograniczającym w istotny sposób warunki negocjowania cen transakcyjnych jest okres ekspozycji oferty sprzedaży nieruchomości na rynku nieruchomości.

Na podstawie informacji pochodzących od uczestników rynku nieruchomości, kancelarii komorniczych wskaźnik EAP przyjęto na poziomie 10%,

Ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków zawierania transakcji ESW

Szczególne warunki zawierania transakcji i ich wpływ na wartość nieruchomości (ESW) ustalono na podstawie informacji pochodzących od zarządców nieruchomości, biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz pozostałych uczestników rynku nieruchomości.

Szczególne warunki zawierania transakcji to np.: przejęcia, zamiany itp. (w ramach prowadzenia działalności gospodarczej). Analizując dostępne informacje o warunkach zawierania tych transakcji, ustalono tzw. wskaźnik zachęty cenowej.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie 10 %.

Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 10 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości komercyjnych na rynku na poziomie 2 - 6 miesięcy.

stąd:

$$WNWRW = WN \times (1-EAP) \times (1-ESW)$$

WN=	25 200 zł
EAP =	0,1
ESW =	0,1

$$WNWRW = 20 412 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa z uwzględnieniem dyskonta sprzedaży wymuszonej , na dzień wyceny wynosi:

20 400 zł

9. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanych nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, wartość wycenianej nieruchomości zgodnie z treścią zlecenia określono w wysokości:

25 200

Dwadzieścia pięć tysięcy dwieście złotych

W celu ustalenia wartości rynkowej zastosowano metodę wyceny: podejście porównawcze

Oszacowano również wartość nieruchomości przy założeniu sprzedaży wymuszonej:

20 400

Dwadzieścia tysięcy czterysta złotych

Działka, zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowi nieruchomość rolną, ponieważ jest przeznaczona w planie miejscowym na cele rolne.

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla optymalnego sposobu użytkowania, uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: lokalizacja i otoczenie, stan techniczny, potencjalny przychód z najmu / dzierżawy powierzchni nieruchomości.

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Wartość rynkowa w operacie odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.

Podstawowe cechy rynkowe nieruchomości:

1. Lokalizacja i ekspozycja:

- Nieruchomość położona jest w miejscowości Gorzysławice, w strefie pośredniej gminy Wiślica,
- Nieruchomość położona jest na obszarze o dominującym profilu rolniczym,
- Dostępność komunikacyjna – w ciągu drogi gminnej,
- Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości lokalizację i otoczenie można uznać za dobrą (równowaga korzystnych i mniej korzystnych cech lokalizacyjnych).

2. Uwarunkowania rynkowe:

- Duża podaż powierzchni komercyjnych na rynku lokalnym,
- Umiarkowany popyt na nieruchomości zabudowane obiektami komercyjnymi,
- Niewielka ilość stwierdzonych transakcji.

11. KLAUZULE

Klauzula dotycząca ekonomicznych skutków światowej pandemii koronawirusa oraz ich wpływu na stan rynku nieruchomości:

W dacie wyceny na terytorium Polski, Europy oraz reszty świata przebiega proces pandemii koronawirusa. W rezultacie rządy poszczególnych krajów, w tym Polski, wprowadzają liczne środki nadzwyczajne, obejmujące zarówno ograniczenia swobód obywatelskich oraz gospodarczych, jak również działania zaradcze, mające na celu zniwelowanie szkód wywołanych przez pandemię. Decyzje te skutkują bezpośrednio m. in. ograniczeniami w przemieszczaniu się ludności, ograniczeniami w możliwościach prowadzenia działalności gospodarczej oraz czasowym zamknięciem instytucji oświaty i kultury.

Pandemia koronawirusa jednakże, poza jej bezpośrednimi i natychmiastowymi konsekwencjami, może mieć również skutki pośrednie lub długofalowe, których natura oraz skala jest obecnie trudna do rozpoznania. Skutki te mogą dotyczyć m. in. ogólnej kondycji gospodarki zarówno krajowej, jak i światowej, ponadto zaś rozmaitych

szczegółowych aspektów życia gospodarczego. Wobec powyższego nie jest wykluczone, że pandemia będzie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na poziom podaży, popytu oraz cen nieruchomości.

Należy zauważyć, iż dynamika rozwoju pandemii, złożoność procesów gospodarczych oraz konieczne opóźnienia w gromadzeniu i publikacji danych ekonomicznych uniemożliwiają w chwili obecnej precyzyjne stwierdzenie kierunku ewentualnych zmian gospodarczych, w tym zmian na rynkach nieruchomości. Charakter ww. zmian, jeżeli wystąpią, może zostać rozpoznany z opóźnieniem, a przypuszczalnie w okresie od kilku do kilkunastu miesięcy. W kontekście wyceny nieruchomości opisane wyżej uwarunkowania sprawiają, że oszacowana w chwili obecnej wartość nieruchomości może ulegać nie dającym się przewidzieć zmianom zaistniałym w rezultacie gospodarczych skutków pandemii.

Z uwagi na powyższe niniejszą wycenę nieruchomości należy opatrzyć następującym zastrzeżeniem: **oszacowana w niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości ustalona została na podstawie dostępnych oraz najbardziej aktualnych danych z zakresu cen nieruchomości oraz innych istotnych wskaźników ekonomicznych. Istnieje przy tym możliwość, że zarówno ww. dane, jak i oszacowana wartość nieruchomości, zostaną zdezaktualizowane w okresie do 12 miesięcy wskutek gospodarczych konsekwencji pandemii. W przypadku publikacji zaktualizowanych danych – a w szczególności danych transakcyjnych umów sprzedaży nieruchomości zawartych w trakcie trwania pandemii – wskazujących na wystąpienie istotnych zmian na rynku nieruchomości może zaistnieć konieczność weryfikacji oszacowanej w niniejszym opracowaniu wartości.**

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego; wykorzystanie wyceny przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Ustalenia stanu nieruchomości, tak prawnego, jak i faktycznego dotyczą daty dokonania wizji na nieruchomości. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym nieruchomości, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji na nieruchomości ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW,
- 2) kserokopie wypisów z rejestru gruntów,
- 3) mapy ewidencyjne – kserokopia.

Bytom, maj 2023r.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

COMES CONSULTING WYCENA NIERUCHOMOŚCI MIROSŁAW ZYCH

41-902 Bytom, Michała Drzymały 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013880

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 02/02/2023 - 01/02/2024

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 931.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółki dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI1B/00037480/3, STAN Z DNIA
2023-04-28 20:58**

<u>Okładka</u>	<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
			Wpisu	Wykr.
1. Numer bieżący nieruchomości	1.	1	---	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
				Wpisu	Wykr.
1.	1. Numer porządkowy	1.	1	---	1
	2. Województwo	1.	---	---	---
	3. Powiat	1.	---	---	---
	4. Gmina	1.	1	---	WIŚLICA
	5. Miejscowość	1.	1	---	GORYSŁAWICE
	6. Dzielnica	1.	---	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola	
				Wpisu	Wykr.
1.	1. Identyfikator działki	1.	---	---	---
	2. Numer działki	1.	1	---	1035
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	---	---
	4. Położenie	1.	1	---	1
	5. Ulica	1.	---	---	---
	6. Sposób korzystania	1.	1	---	NIERUCHOMOŚĆ ROLNA
	7. Odłączenie	Numer księgi	1.	---	/ /
		Obszar	1.	---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	---	/ /
		Obszar	1.	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---

C: numer księgi dawnej	1.	---	---	---
D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1. Obszar	1.	1	---	0,6800 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.9 - Komentarz**Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.	---	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.	---	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
1	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00002436 / 92 /	
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I PLAN

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI1B/00037480/3, STAN Z DNIA
2023-04-28 20:58**

Okładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-------------------------	-------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Nr **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KI1B/00037480/3, STAN Z DNIA
2023-04-28 20:58**

<u>Okładka</u>	<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
----------------	----------------------	-----------------------	---------------------	----------------------	---------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	

1.	1. Numer udziału w prawie	1.	2	---	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	2	---	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.	---	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	

1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2	---	1
	2. Imię pierwsze	1.	2	---	CZESŁAW
	3. Imię drugie	1.	---	---	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	1.	2	---	FILOSEK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	1.	---	---	---
	6. Imię ojca	1.	2	---	FELIKS
	7. Imię matki	1.	2	---	JÓZEFA
	8. PESEL	1.	---	---	---

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI1B/00037480/3, STAN Z DNIA
2023-04-28 20:59**

Okładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-------------------------	-------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Nr **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

Powrót

**TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KI1B/00037480/3, STAN Z DNIA
2023-04-28 20:59**

Okładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-------------------------	-------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	------------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Nr **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

Powrót

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

z dnia: 10.05.2023

Jednostka rejestrowa : G.167

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	
1035	1		grunty orne	RIIIb	0.3300	0.6800	
			grunty orne	RIVa	0.2700		
			grunty orne	RIVb	0.0800		

Id działki: 260108_5.0004.1035 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek :

0.6800 ha

Słownie : sześć tysięcy osiemset m. kwadr.

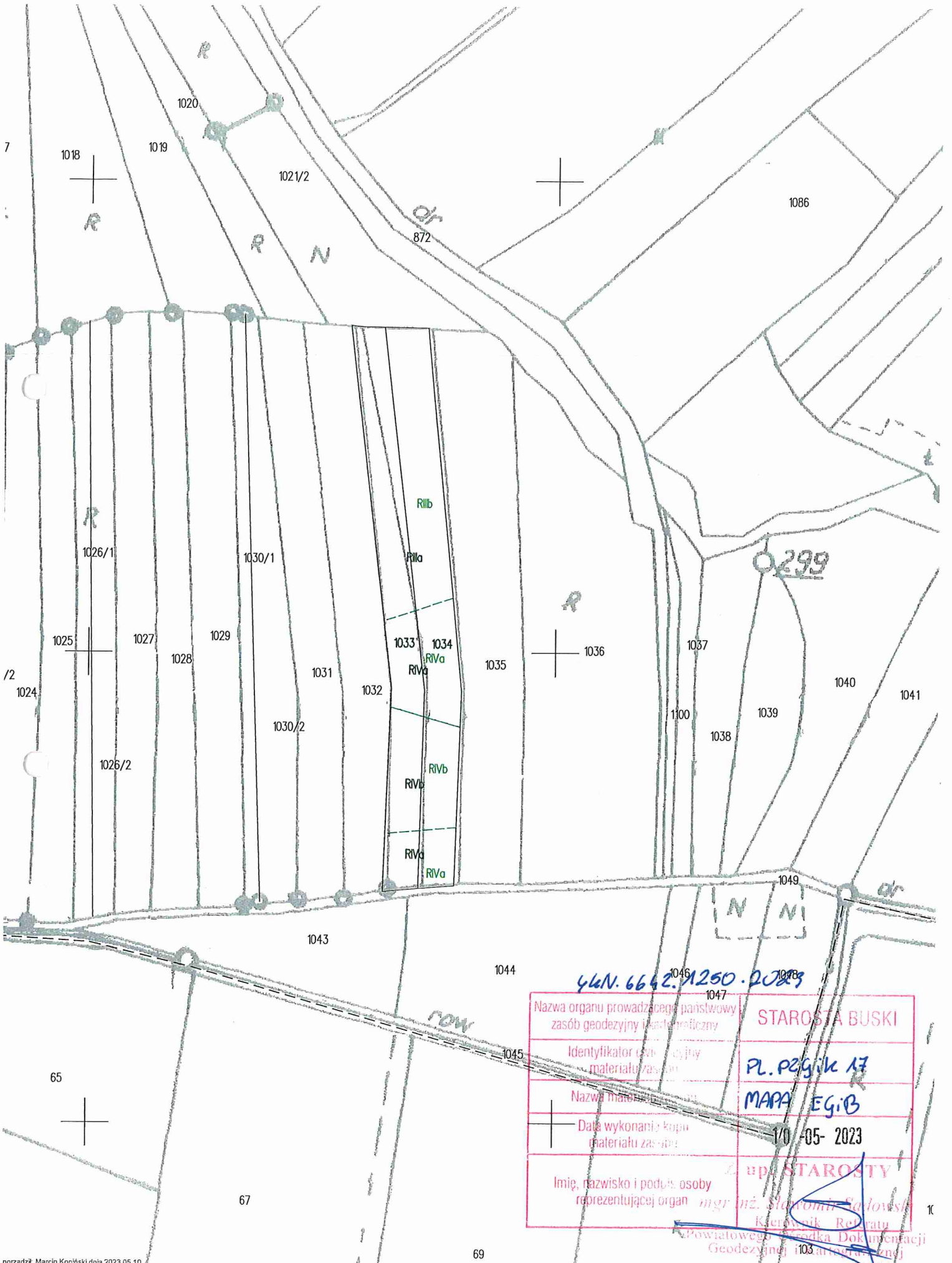
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 10.05.2023

Sporządził : Przemysław Sędrowicz

Z up. STAROSTY
mgr inż. Łukasz Lech
Kierownik Rejestratu Katastru

10.05.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



46N.6642.1250.2023

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kadestrowy	STAROSTA BUSKI
Identyfikator geodezyjny materiału zasobu	PL.PZG/ik 17
Nazwa materiału zasobu	MAPA EGI B
Data wykonania kopii materiału zasobu	10-05-2023
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>mgr inż. Sławomir Sadowski</i> Kierownik Referatu Powiatowego Zespołu Dokumentacji Geodezyjnej i Kadestrowej