



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

prawo własności nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las

Oznaczenie geodezyjne:

powiat: oleśnicki

gmina: Dobroszyce

obręb: 0002 Białe Błoto

działka nr: 57 AM-1

powierzchnia działki: 1,01 ha

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej: 269 000 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski

Wrocław, 08 listopada 2022 roku

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY	4
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU	6
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
10. METODOLOGIA WYCENY	13
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	17
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	29
13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ	32
14. USTALENIA KOŃCOWE	37
15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	38
ZAŁĄCZNIKI	39

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Prawo własności nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las w granicach działki o numerze ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce, powiat oleśnicki i powierzchni 1,01 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WR1E/00081254/0 przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Białe Błoto, w peryferyjnej części wsi, w bezpośrednim otoczeniu terenów niezabudowanych oraz zabudowy zagrodowej (działka w części położona jest w drugiej linii zabudowy za istniejącymi budynkami mieszkalnymi). Dojazd do nieruchomości drogą gruntową. Wyceniana nieruchomość gruntowa stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto o powierzchni 1,01 ha. Teren nieruchomości objęty jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka przeznaczona jest w części pod teren rolny z możliwością zabudowy (część rozwojowa dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej), w części pod teren lasów i zadrzewień. Wyceniana działka w części stanowi las. Teren nieruchomości prawie płaski, z niewielkim wzniesieniem od strony drogi. Kształt działki regularny, w formie prostokąta umożliwiający swobodne zagospodarowanie. Na dzień wizji lokalnej działka nie była użytkowana, porośnięta w części niezabudowanej samosiewami drzew i krzewów bez wartości użytkowej. Nieruchomość niezagospodarowana w części porośnięta trawą a w części stanowiła las sosnowy. Działka pozostawała nieogrodzona, granice niewidoczne w terenie.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Dariusz Leszek Kielkiewicz syn Jerzego i Marii, PESEL 60100602957 w udziale1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach działki o nr ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce, powiat oleśnicki o powierzchni 1,01 ha wynosi: <u>269 000 zł</u> słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Data określenia wartości:	08 listopada 2022 roku
Data sporządzenia operatu:	08 listopada 2022 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Wyceną objęto prawo własności nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las w granicach działki o numerze ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce, powiat oleśnicki i powierzchni 1,01 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WR1E/00081254/0 przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości:

Dariusz Leszek Kielkiewicz, syn Jerzego i Marii, PESEL 60100602957 w udziale 1/1.

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las w granicach działki o numerze ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce, powiat oleśnicki i powierzchni 1,01 ha według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las szczegółowo opisanej w punkcie nr 1 operatu. Niniejsza wartość rynkowa wykorzystana będzie dla potrzeb sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w trybie postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej (dłużnik Pan Dariusz Kielkiewicz) dotyczące określenia wartości rynkowej prawa własności ww. nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1899 z dnia 17 września 2021 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 dnia z 29 czerwca 2022 roku).

3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805 z dnia 17 września 2021 roku).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 dnia z 28 stycznia 2022 roku).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555 dnia z 3 marca 2021 roku).

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Księga wieczysta nr WR1E/00081254/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Mapa ewidencyjna gruntów.
4. Opis taksacyjny drzewostanu.
5. Uchwała Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce dla terenu położonego w obrębie Białe Błoto.
6. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.
7. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
8. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19 października 2022 roku.
9. Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	08 listopada 2022 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	08 listopada 2022 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	19 października 2022 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	19 października 2022 roku

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono na dzień wyceny, w oparciu księgę wieczystą numer WR1E/00081254/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz w oparciu o uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Oleśnicy.

Stan prawny według księgi wieczystej nr WR1E/00081254/0

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat oleśnicki, gmina Dobroszyce, miejscowość Białe Błoto

Numer działki: 57

Sposób korzystania: R – grunty orne

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):

WR1E/00002075/4, 1,0100 ha

Obszar: 1,0100 ha

Dział I: Spis praw związanych z własnością

Nr prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: nieodpłatna służebność gruntowa drogi koniecznej, polegająca na prawie przechodu i przejazdu w granicach działki numer 58 na rzecz każdorazowego właściciela działki numer 57

Księga powiązana: WR1E/00002075/4, WR1E/00116927/4

Nr prawa: 2

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Treść prawa: bezterminowa i odpłatna służebność drogowa na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 57, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez przepust długości 4,50 metra i szerokości równej szerokości rowu, który to przepust znajduje się na działce numer 61 w miejscu oznaczonym szczegółowo na szkicu stanowiącym załącznik do aktu Księga powiązana: WR1E/00086103/2

Dział II: Własność

Dariusz Leszek Kiełkiewicz syn Jerzego i Marii, PESEL 60100602957 w udziale 1/1.

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie

Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie AN GKM 42/19

Inna osoba prawna: Womak Lambda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s Wrocław

Nr wpisu: 2

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie AN KM 1139/19

Inna osoba prawna: Beyondream Investments Limited z/s Larnace

Nr wpisu: 3

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie AN KM 1251/19

Inna osoba prawna: Polska Grupa Farmaceutyczna Spółka Akcyjna z/s Łódź

Nr wpisu: 4

Rodzaj wpisu: inny wpis

Treść wpisu: przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 334/21.

Osoba fizyczna: Karolina Podgórska, PESEL 81061800888

Dział IV: Hipoteki

Nr hipoteki: 1

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 500 000,00 zł (pięćset tysięcy)

Wierzytelność: roszczenia.

Stosunek prawny: porozumienie o spłacie zadłużenia z dnia 19 marca 2018 r. oraz z umowa o współpracę z dnia 5 maja 2017 r.

Wierzyciel hipoteczny: Polska Grupa Farmaceutyczna Spółka Akcyjna, z/s ŁÓDŹ,
REGON 142726149, KRS 0000471297

Nr hipoteki: 2

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna łączna

Suma: 900 000,00 zł (dziewięćset tysięcy)

Wierzytelność: kapitał pożyczki, odsetki, koszty dochodzenia roszczeń.

Stosunek prawny: Umowa pożyczki z dnia 17 grudnia 2018 r.

Inne informacje: hipoteka jako łączna obciąża również nieruchomości objęte KW SW1S/00082169/6, SW1S/00085035/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Świdnicy oraz KW WR1K/00307835/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków

Wierzyciel hipoteczny: Beyondream Investments Limited, z/s Larnace (Cypr)

Nr hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 149 072,41 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy siedemdziesiąt dwa 41/100)

Wierzytelność: zabezpieczenie roszczenia o zapłatę.

Wierzyciel hipoteczny: Womak Lambda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z/s Wrocław, REGON 022359095

Nr hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 208 478,89 zł (dwieście osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt osiem 89/100)

Wierzytelność: zaległość z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu, z/s Warszawa, REGON 00001775600260, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa

Nr hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 82 218,61 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście osiemnaście 61/100)

Wierzytelność: zaległość z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu, z/s
Warszawa, REGON 00001775600260, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw
Skarbu Państwa

Nr hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa

Suma: 10 383,57 zł (dziesięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy 57/100)

Wierzytelność: zaległość z tytułu nieopłaconych składek na fundusz pracy, fundusz
solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych.

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział we Wrocławiu, z/s
Warszawa, REGON 00001775600260, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw
Skarbu Państwa

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **oleśnicki**
Jednostka ewidencyjna: **021403_2, Dobroszyce – obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **000208 Białe Błoto, Dobroszyce – obszar wiejski**

Nr jednostki rejestrowej: G198

WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kiełkiewicz Dariusz Leszek (Jerzy, Maria)

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	57	-	1.01	RV	0,28	WR1E/00081254/0
				RVI	0,37	
				LsVI	0,36	

Identyfikator działki: 021403_2.0012.93/2;

Razem powierzchnia działki [ha]:	1.01	ha
Słownie:	jeden hektar sto metrów kwadratowych	

Uproszczony wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

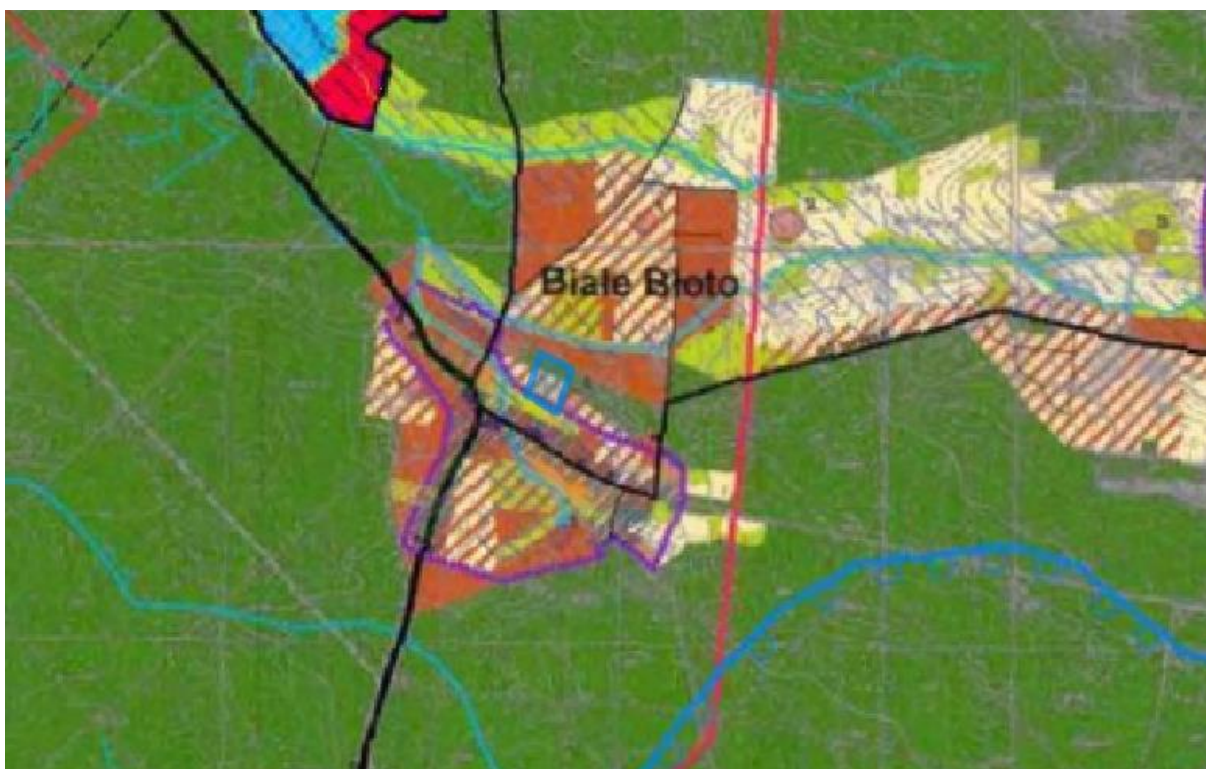
Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
w przypadku jego braku
- 2) **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**
lub
- 1) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) **Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

Na podstawie analizy aktów prawa miejscowego w Urzędzie Gminy Dobroszyce ustalono, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny tj. działka nr 57 znajduje się na obszarze, dla którego obowiązującym dokumentem planistycznym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce dla terenu położonego w obrębie Białe Błoto). Dla przedmiotowej działki brak jest obowiązującego planu miejscowego.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego studium przeznaczenie działki 57 jest następujące:

1. Teren rolny z możliwością zabudowy (część rozwojowa dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej),
2. Teren lasów i zadrzewień.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej, o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Lokalizacja nowej i utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji, z tym, że relacje zabudowa mieszkaniowa – zabudowa zagrodowa nie mogą powodować wzajemnych kolizji i obniżać poziomu warunków zamieszkania w budynkach mieszkalnych, a z drugiej strony – ograniczać dostępności gospodarstw do pól, łąk, wód;
- 2) Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – preferowana wysokość budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
- 3) Możliwość lokalizowania zabudowy rekreacyjnej jako zabudowy towarzyszącej;
- 4) Utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji usług i rzemiosła zarówno wbudowanych w obiekty mieszkalne jak i wolnostojących, z zastrzeżeniem, iż prowadzona działalność nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki lub lokalu, do których prowadzący posiada tytuł prawny;
- 5) Zabudowa towarzysząca, służąca obsłudze gospodarki rolnej – o wysokości wynikającej z prowadzonej działalności; za wyjątkiem urządzeń technicznych, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologii (takich, jak: silosy, kominy, dźwigi itp.);

- 6) Możliwość przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na funkcję agroturystyczną, z zastrzeżeniem, iż nie może ona powodować negatywnego oddziaływania na środowisko poza granice działki;
- 7) Możliwość dokonywania podziału i łączenia działek, w wyniku których minimalna powierzchnia nowoutworzonej działki zagrodowej wyniesie nie mniej niż 2.000 m².

1) Tereny lasów:

- a) zachowanie istniejących kompleksów leśnych,
- b) wprowadzanie nowych nasadzeń,
- c) uwzględnianie ustaleń planu urządzenia lasu,
- d) zakaz realizacji zabudowy poza zabudową związaną z gospodarką leśną i ochroną p. pożarową oraz infrastruktury technicznej i drogowej (w tym wydzielania dojazdów do zabudowy) pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

2) Tereny zalesień:

- a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień,
- b) utrzymanie istniejących oczek wodnych i cieków;

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **wartość rynkową nieruchomości** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako grunt przeznaczony w części pod tereny zalesień, a w części pod zabudowę mieszkaniową.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

§ 5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Na podstawie analizy prawa miejscowego stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w części pod tereny rozwojowe dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz w części pod tereny lasów i zadrzewień. W związku z tym rzeczoznawca zdecydował się dokonać podziału funkcjonalnego przedmiotowej nieruchomości gruntowej w następujący sposób:

- a) część działki niezabudowana przeznaczona pod teren rolny z możliwością zabudowy (część rozwojowa dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej) – jednostką porównawczą był 1 m² gruntu niezabudowanego – powierzchnia tej części działki 6 500 m²;
- b) część działki niezabudowana przeznaczona pod tereny lasów i zadrzewień – jednostką porównawczą był 1 ha gruntu niezabudowanego – powierzchnia części działki 0,3600 ha;

Wartość rynkowa całej nieruchomości będzie sumą tych dwóch części. Powierzchnię poszczególnych części określono nakładając SUIKZP na mapę ewidencyjną, a także analizując dane z wypisu z rejestru gruntów.



Wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Wybrano trzy nieruchomości, będące przedmiotem obrotu a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodzi w zakres analizy rynku. Jednostką porównawczą był 1 m²/1ha gruntu niezabudowanego. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, zatem określona wartość ma charakter netto, przy czym na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych ceny netto równają się cenom brutto (brak podatku VAT)

W granicach części działki nr 57 obręb Białe Błoto o powierzchni 0,3600 ha znajduje się drzewostan użytkowy (ta część nieruchomości stanowi las).

Wartość drzewostanu określono zgodnie z pkt. 5.8 b Standardu V.6 „Określenie wartości nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych” tj. jako iloczyn wskaźnika wartości 1 ha drzewostanu odczytany z „Tablic wskaźników wartości drzewostanów” T. Partyki i T. Trampiera - tzw. „metoda wskaźnikowa”. Informacje o średniej cenie sprzedaży drzewa tartacznego (356,70 zł/m³ netto¹) oraz o kosztach pozyskania 1 m³ drewna (30 zł/m³) uzyskano w Nadleśnictwie Oleśnica. Pominięto koszty zrywki, gdyż na miejsce można dojechać transportem ciężarowym. Wartości te obliczono zgodnie z przedstawionym w ww. Standardzie wzorem:

$$W_d = W * Z * P * C$$

gdzie:

W_d - wartość drzewostanu,

W - wartość sprzedażna 1 ha drzewostanu lub wartość wg włożonych kosztów,

Z - wskaźnik zadrzewienia,

P - powierzchnia drzewostanu,

C - cena 1 m³ drewna tartacznego pomniejszona o koszt pozyskania (356,70 zł/m³ – 30 zł/m³ = 326,70 zł/m³).

Łączna wartość rynkowa tej nieruchomości będzie stanowiła sumę wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę, grunty pod uprawy polowe i zalesienia, a także wartość drzewostanu.

¹ Stawka VAT to 23%.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

11.1 Charakterystyka rynku lokalnego

Powiat oleśnicki położony jest na północno-wschodnich krańcach województwa dolnośląskiego, granicząc z województwem wielkopolskim i opolskim. Powierzchnia powiatu wynosi 1 049,7 km² i liczy około 105 000 ludności. W skład powiatu wchodzi 8 gmin: 4 wiejsko – miejskie: Bierutów, Międzybórz, Syców i Twardogóra, trzy wiejskie: Dobroszyce, Dziadowa Kłoda i Oleśnica oraz jedna miejska Oleśnica.

Gmina Dobroszyce, to gmina wiejska leżąca w zachodniej części powiatu oleśnickiego w województwie dolnośląskim. Gmina Dobroszyce graniczy z następującymi gminami: Oleśnica i Długołęka – od południa, Twardogóra – od wschodu, Zawonia – od zachodu i Krośnice – od północy. Powierzchnia gminy Dobroszyce wynosi 131, 74 km². Jej sieć osadniczą tworzy 19 miejscowości (wsi i przysiółków) skupionych w 14 sołectwach (Bartków, Białe Błoto, Dobra, Dobrzeń, Dobroszyce, Łuczyna Wielka, Malerzów, Miodary, Nowica, Nowosiedlice, Mękarzowice, Sadków, Strzelce i Siekierowice).

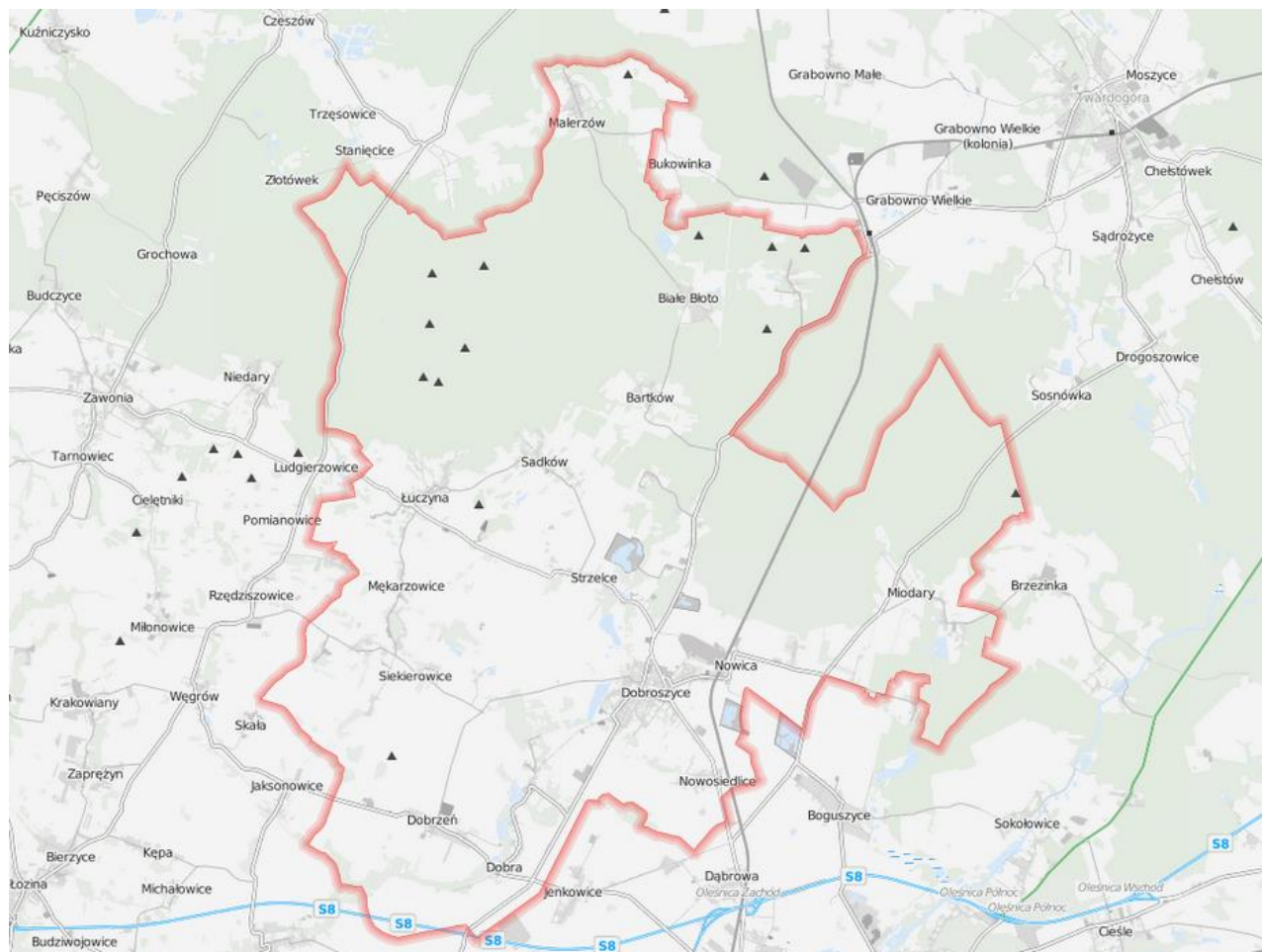
Gmina Dobroszyce zlokalizowana jest na pograniczu Równiny Oleśnickiej i Wzgórz Trzebnickich, posiada atrakcyjne walory środowiska przyrodniczego. W południowej, nizinnej części gminy przeważają tereny wykorzystywane rolniczo, a w północnej pagórkowatej części dominują zwarte kompleksy leśne o korzystnych walorach klimatycznych oraz turystycznych. Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy wynosi 49%, a lasy i grunty leśne stanowią aż 43%. Obecnie na terenie gminy istnieją dogodne warunki dla turystyki plenerowej. Urozmaicony krajobraz stwarza możliwość stworzenia bazy rekreacyjno-plenerowej tzn. utworzenie ścieżek rowerowych oraz bazy plenerowej jazdy konnej. Wzdłuż rzeki Dobra powstają stawy rybne stwarzające możliwość rekreacji związanej z połowem ryb. Ze względu na położenie wieś Dobroszyce w przyszłości może stać się atrakcyjną bazą rozwojową dla przemysłu i składów hurtowych dla regionu. Na terenie gminy znajduje się zwarty kompleks (korzystnie usytuowany) o pow. 41 ha przeznaczony w planie zagospodarowania pod przemysł i składy.

Gmina Dobroszyce ma generalnie charakter rolniczy, zdecydowana większość jej mieszkańców zatrudniona jest w rolnictwie. Na jej terenie obserwuje się jednak znaczne rozczłonkowanie gospodarstw rolnych i ich małe powierzchnie.

Prowadzona działalność usługowa, to głównie usługi ogólnobudowlane, handlowe, transportowe, najwięcej miejsc pracy zapewnia sektor handlu detalicznego.

Większość przedsiębiorstw, jakie istnieją na terenie gminy, zlokalizowana jest w miejscowości będącej siedzibą gminy. Drobne przedsiębiorstwa nastawione są głównie na

obsługę rynku miejscowego. W gminie Dobroszyce, brak jest obecnie dużych zakładów przemysłowych.



Rysunek nr 2. Widok na położenie wsi Białe Błoto na tle gminy Dobroszyce.

Miejscowość Białe Błoto oddalona jest około 8 km od Dobroszyc (siedziba gminy), około 16 km od Oleśnicy i około 40 km od Wrocławia. Jest to wieś o charakterze rolniczym, na jej terenie przeważają domy mieszkalne budowane w latach 30 i 40-tych XX wieku, a także budynki budowane w latach 70 – tych i 80 – tych XX wieku. Miejscowość położona, w dalszej odległości od większych aglomeracji miejskich, ale za to zapewnia mieszkańcom spokój i czyste powietrze. Ważne ośrodki użyteczności publicznej jak: kościół, szkoły, sklepy, markety, banki, przychodnia zdrowia i inne znajdują się głównie w Dobroszycach i w pobliskiej Oleśnicy.

Lokalizację przedmiotowej nieruchomości należy uznać za średnią. Organizacja otoczenia pod względem dostępności komunikacyjnej autobusowej – słaba. Dojazd bezpośredni do nieruchomości możliwy drogą gruntową, nieutwardzoną. Poziom hałasu komunikacyjnego niski. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (zabudowa siedliskowa) oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane, uprawiane rolniczo, a także nieruchomości leśne.



Rysunek nr 3. Widok na położenie nieruchomości w granicach działki nr 57 obręb Białe Błoto.

11.2 Analiza rynku w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – zagrodową

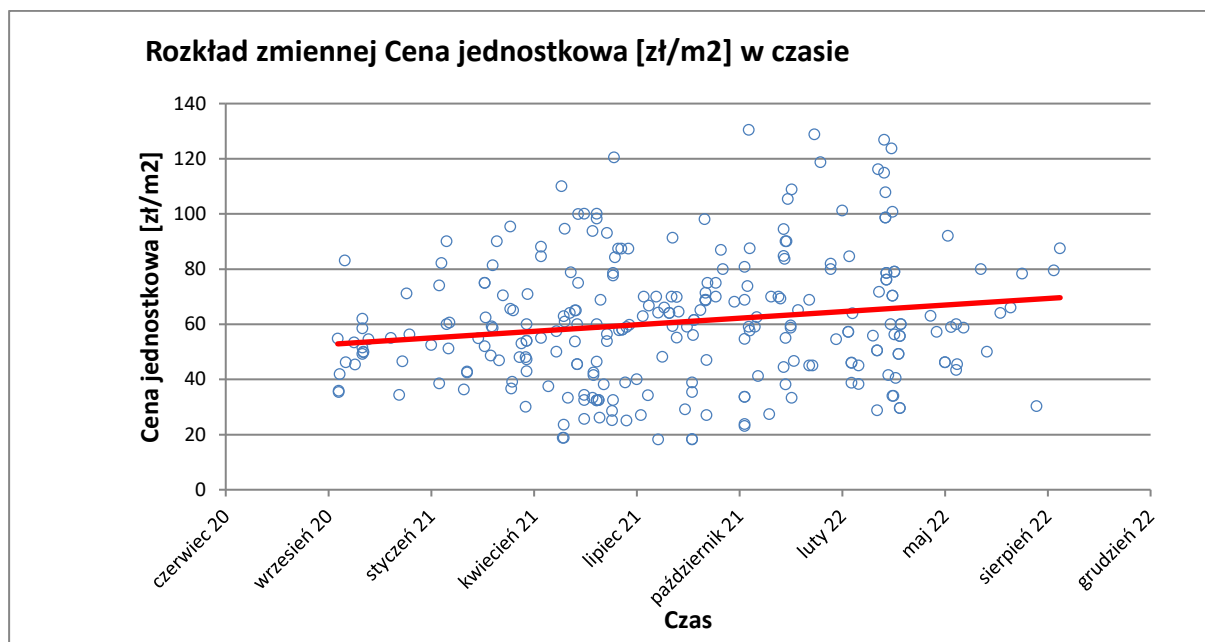
Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej tj. części działki nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce przeznaczonej w studium uwarunkowań pod teren rolny z możliwością zabudowy (część rozwojowa dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej) dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie transakcji gruntami niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej.

Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obciążone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen. Dla potrzeb ustalenia trendu zmiany cen rzeczoznawca dokonał analizy lokalnego rynku, który zdefiniowano następująco:

- a) Obszar analizy: gmina Dobroszyce;
- b) Okres analizy: od października 2020 do listopada 2022 roku;
- c) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w MPZP lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

W wyniku tej analizy uzyskano 268 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że gmina Dobroszyce jest aktywnym rynkiem, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest duża. Nie zestawiano pełnych danych dotyczących tych transakcji w przedmiotowym operacie szacunkowym, dokonano jedynie prezentacji graficznej na wykresie zależności ceny od czasu.

Dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	Listopad 2022
2.	Od najwcześniejszej danej	2020-10-05
3.	Od najpóźniejszej danej	2022-09-08
4.	Rozstęp czasowy (dni)	703
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,02383
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-998
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	17,3%
9.	Współczynnik determinacji (R ²)	3,0%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	53 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	70 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	17 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,92
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	31,7%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,04%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	1,17%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	14,10%

Powyższy wykres, a także tabela wskazują jednoznacznie na wysoki wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową na terenie gminy Dobroszyce. Jest to także zgodne z danymi płynącymi z raportów na temat stanu rynku nieruchomości w ostatnim okresie.

W związku z powyższym wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi 14,10%/rok, co oznacza trend rosnący. Następnie dla potrzeb niniejszego opracowania przeprowadzono analizę transakcji prawem własności do gruntów niezabudowanych w sąsiedztwie nieruchomości wycenianej.

Dla potrzeb sporządzenia przedmiotowej wyceny rzeczoznawca dokonał zawężenia i analizy lokalnego rynku, który zdefiniowano następująco:

- a) Obszar analizy: gmina Dobroszyce, obręb Białe Błoto;
- b) Okres analizy: od października 2020 do listopada 2022 roku;
- c) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową;

W wyniku tej analizy uzyskano 25 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Zestawiono je w tabeli nr 1, poniżej. Są to transakcje pochodzące ze zbiorów dokumentów przechowywanych w archiwum Starostwa Powiatowego we Oleśnicy. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, przy czym na rynku gruntów mieszkaniowych ceny netto równają się cenom brutto (sprzedaż gruntów głównie przez osoby fizyczne).

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową na terenie analizowanego obszaru.

Lp.	Gmina	Obręb	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² działki [zł/m ²]	Skorygowana cena 1 m ² działki [zł/m ²]
1.	Dobroszyce	Białe Błoto	2020-10-06	1 300 m ²	46 000 zł	35,38 zł/m ²	45,70 zł/m ²
2.	Dobroszyce	Białe Błoto	2020-10-06	1 758 m ²	63 000 zł	35,84 zł/m ²	46,28 zł/m ²
3.	Dobroszyce	Białe Błoto	2020-10-29	2 155 m ²	106 026 zł	49,20 zł/m ²	63,09 zł/m ²
4.	Dobroszyce	Białe Błoto	2020-10-29	992 m ²	51 045 zł	51,46 zł/m ²	65,99 zł/m ²
5.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-01-19	1 500 m ²	90 000 zł	60,00 zł/m ²	75,02 zł/m ²
6.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-03-11	2 345 m ²	110 000 zł	46,91 zł/m ²	57,71 zł/m ²
7.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-04-07	1 500 m ²	81 000 zł	54,00 zł/m ²	65,87 zł/m ²
8.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-04-07	3 151 m ²	170 154 zł	54,00 zł/m ²	65,87 zł/m ²
9.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-04-07	1 500 m ²	90 000 zł	60,00 zł/m ²	73,18 zł/m ²
10.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-04-09	7 300 m ²	230 000 zł	31,51 zł/m ²	38,41 zł/m ²
11.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-05-06	3 028 m ²	173 800 zł	57,40 zł/m ²	69,36 zł/m ²
12.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-05-17	3 000 m ²	100 000 zł	33,33 zł/m ²	40,14 zł/m ²
13.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-05-25	1 508 m ²	98 020 zł	65,00 zł/m ²	78,06 zł/m ²
14.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-06-11	2 000 m ²	85 000 zł	42,50 zł/m ²	50,76 zł/m ²
15.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-07-09	1 500 m ²	87 000 zł	58,00 zł/m ²	68,63 zł/m ²
16.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-07-09	1 500 m ²	87 000 zł	58,00 zł/m ²	68,63 zł/m ²
17.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-08-24	1 564 m ²	100 096 zł	64,00 zł/m ²	74,58 zł/m ²
18.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-08-24	4 500 m ²	288 000 zł	64,00 zł/m ²	74,58 zł/m ²
19.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-09-02	1 588 m ²	102 400 zł	64,48 zł/m ²	74,91 zł/m ²
20.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-09-10	3 167 m ²	186 853 zł	59,00 zł/m ²	68,36 zł/m ²

Lp.	Gmina	Obręb	Data transakcji	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena 1 m ² działki [zł/m ²]	Skorygowana cena 1 m ² działki [zł/m ²]
21.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-09-29	1 500 m ²	40 500 zł	27,00 zł/m ²	31,08 zł/m ²
22.	Dobroszyce	Białe Błoto	2021-12-23	1 500 m ²	70 000 zł	46,67 zł/m ²	52,17 zł/m ²
23.	Dobroszyce	Białe Błoto	2022-02-24	2 688 m ²	120 960 zł	45,00 zł/m ²	49,19 zł/m ²
24.	Dobroszyce	Białe Błoto	2022-03-27	2 200 m ²	132 000 zł	60,00 zł/m ²	64,86 zł/m ²
25.	Dobroszyce	Białe Błoto	2022-03-31	2 308 m ²	130 000 zł	56,33 zł/m ²	60,80 zł/m ²

Na podstawie analizy rynku zidentyfikowano (za 1 m² gruntu niezabudowanego):

$$C_{\min} = 31,08 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu niezabudowanego}$$

$$C_{\max} = 78,06 \text{ zł/m}^2 \text{ gruntu niezabudowanego}$$

$$\Delta C = 78,06 \text{ zł/m}^2 - 31,08 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 25,26 \text{ zł/m}^2$$

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Atrybuty i ich wpływ na wartość

Lp.	Atrybuty	Waga %	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	40	dobrze	średnie	dostateczne
2.	Powierzchnia działki	15	do 2 000 m ²	od 2 000 do 4 000 m ²	powyżej 4 000 m ²
3.	Potencjał inwestycyjny	20	wysoki	średni	niski
4.	Infrastruktura techniczna	25	pełna - E, W	niepełna	brak

Opis cech rynkowych:

- 1. lokalizacja i otoczenie nieruchomości:** pod uwagę wzięto wielkość danej miejscowości, odległość od Dobroszyc, postrzeganie przez przyszłych nabywców atrakcyjności danej lokalizacji, atrybut ten także odzwierciedla najbliższe sąsiedztwo nieruchomości, dojazd bezpośredni;
- 2. powierzchnia działki:** na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że cena jednostkowa gruntu za 1 m² o niewielkiej powierzchni jest wyższa, niż tego, którego powierzchnia jest duża;
- 3. potencjał inwestycyjny:** pod uwagę wzięto kształt nieruchomości oraz zapisy dokumentów planistycznych m.in potencjalną wysokość zabudowy; analizowano także ewentualne utrudnienia wynikające z przebiegających przez nieruchomość elementów infrastruktury technicznej, pozostałości po starej zabudowie, analizowano także zapisy działu III księgi wieczystej, szczególnie w zakresie służebności;
- 4. infrastruktura techniczna:** działki z pełnym uzbrojeniem w media są droższe niż działki z uzbrojeniem częściowym, analizowano uzbrojenie nieruchomości w następujące media: energia, woda;

11.2 Analiza rynku nieruchomości rolnych i pod zalesienia

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej w części przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolne i pod zalesienia dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych wykorzystanych w celach rolniczych. Wyceną objęto część działki o powierzchni 0,36 ha, która stanowi las (przy czym wartość drzewostanu określono odrębnie).

Na rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych rządzą inne prawa niż na rynku mieszkaniowym, czy rynku działek budowlanych lub typowych nieruchomości komercyjnych. Duży głód ziemi spowodował to, że grunty te systematycznie drożeją (na przestrzeni

ostatnich kilkunastu lat, choć w ostatnich kilku latach wykazują stabilizację). Średnie ceny gruntów rolnych publikowane są zarówno przez GUS jak i ANR (aktualnie KOWR). Dane tych dwóch instytucji nieco się różnią. Wynika to przede wszystkim z metodologii przeprowadzenia pomiarów. Dane ANR oparte są na zanotowanych cenach transakcyjnych sprzedawanych przez Agencję gruntów z pominięciem gruntów o specyficznym charakterze. Dane GUS opierają się na wywiadach przeprowadzanych przez ankieterów wśród rolników indywidualnych tzw. obrót sąsiedzki. Jednak w jednym i w drugim przypadku zauważyć można bardzo podobne trendy.

Duży popyt skierowany na typowe grunty rolne generowany jest przede wszystkim przez nastawione na rozwój duże i średnie gospodarstwa rolne (dlatego najwyższe ceny osiągają grunty o dużej powierzchni). Grunty rolne kupowane są głównie pod produkcję rolną, której opłacalność ostatnio nieco spada. Może to w połączeniu z trwającym kryzysem finansowym i kryzysem w innych segmentach rynku nieruchomości doprowadzić do stagnacji cen w tym segmencie rynku nieruchomości.

Zupełnie inną grupę stanowią grunty rolne posiadające niewielkie powierzchnie, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i dróg utwardzonych, posiadające dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Grunty te uzyskują znacznie wyższe ceny aniżeli pozostałe grunty rolne, lecz o ich wartości nie decydują już jednak czynniki typowe dla gruntów rolnych (klasy bonitacyjne, poziom kultury rolnej), lecz przede wszystkim lokalizacja, dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi. Świadczy to o tym, że nieruchomości te nabywane są z myślą o ich alternatywnym wykorzystaniu w przyszłości.

Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędów. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen. Na tak zidentyfikowanym rynku zanotowano niewiele transakcji. Po zestawieniu ze sobą tych transakcji otrzymujemy rozbieżność w stosunku do aktualnie płynących danych z rynku nieruchomości w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne.

Mając powyższe na uwadze, rzeczoznawca odbiegł od próby wyznaczenia trendu zmiany cen w czasie i przyjął na podstawie publikowanych w prasie i Internecie raportów oraz bazując na własnym doświadczeniu trend boczy, tzn. zdecydował się nie korygować cen transakcyjnych. W kolejnym kroku dla potrzeb sporządzenia przedmiotowej wyceny dokonał ograniczenia analizy lokalnego rynku, który zdefiniowano następująco:

- a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium pod rolę (uprawy polowe) i pod zalesienia;
- b) obszar analizy: gmina Dobroszyce;
- c) okres analizy: od listopada 2020 roku do dnia wyceny (listopada 2022 roku);

W wyniku tej analizy uzyskano 16 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Zestawiono je w tabeli nr 3, poniżej. Są to transakcje pochodzące ze zbiorów dokumentów przechowywanych w archiwum Starostwa Powiatowego w Oleśnicy. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, przy czym wszystkie zestawione poniżej transakcje były zawierane na rynku wtórnym pomiędzy osobami fizycznymi, a zatem można przyjąć, że ceny netto równają się cenom brutto (brak podatku VAT).

Tabela nr 3. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny rolne i pod zalesienia w gminie Dobroszyce.

Lp.	Obręb	Data transakcji	Pow. działki w ha	Cena sprzedaży w zł	Cena 1 ha gruntu niezabudowanego w zł/ha
1.	Dobroszyce	2020-11-25	1,4315 ha	60 000 zł	41 914 zł/ha
2.	Dobrzeń	2020-11-27	3,7799 ha	190 000 zł	50 266 zł/ha
3.	Dobra	2020-12-09	0,4711 ha	21 000 zł	44 577 zł/ha
4.	Strzelce	2021-01-08	2,0700 ha	75 000 zł	36 232 zł/ha
5.	Siekierowice	2021-03-18	0,6386 ha	30 000 zł	46 978 zł/ha
6.	Siekierowice	2021-03-26	0,3980 ha	20 000 zł	50 251 zł/ha
7.	Strzelce	2021-06-11	2,3400 ha	65 000 zł	27 778 zł/ha
8.	Siekierowice	2021-07-13	0,3312 ha	8 500 zł	25 664 zł/ha
9.	Łuczyna Wielka	2021-07-13	3,0900 ha	92 000 zł	29 773 zł/ha
10.	Dobroszyce	2021-11-05	0,7405 ha	25 000 zł	33 761 zł/ha
11.	Dobroszyce	2021-11-23	1,0089 ha	40 000 zł	39 647 zł/ha
12.	Strzelce	2021-12-17	0,4600 ha	14 000 zł	30 435 zł/ha
13.	Dobra	2021-12-29	3,1726 ha	150 000 zł	47 280 zł/ha
14.	Siekierowice	2022-01-24	1,2000 ha	35 000 zł	29 167 zł/ha
15.	Sadków	2022-02-23	2,0800 ha	110 000 zł	52 885 zł/ha
16.	Dobroszyce	2022-03-29	1,1489 ha	60 000 zł	52 224 zł/ha

W wyniku analizy rynku, dla danych transakcji przyjętych do porównania rozpiętość cenowa za 1 ha powierzchni nieruchomości rolnej niezabudowanej wynosiła:

cena minimalna $C_{\min} = 25\ 664$ zł/ha

cena maksymalna $C_{\max} = 52\ 885$ zł/ha

różnica cen $\Delta C = 27\ 221$ zł/ha

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne i pod zalesienia i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 4 zamieszczonej poniżej.

Tabela nr 4. Atrybuty i ich wpływ na wartość.

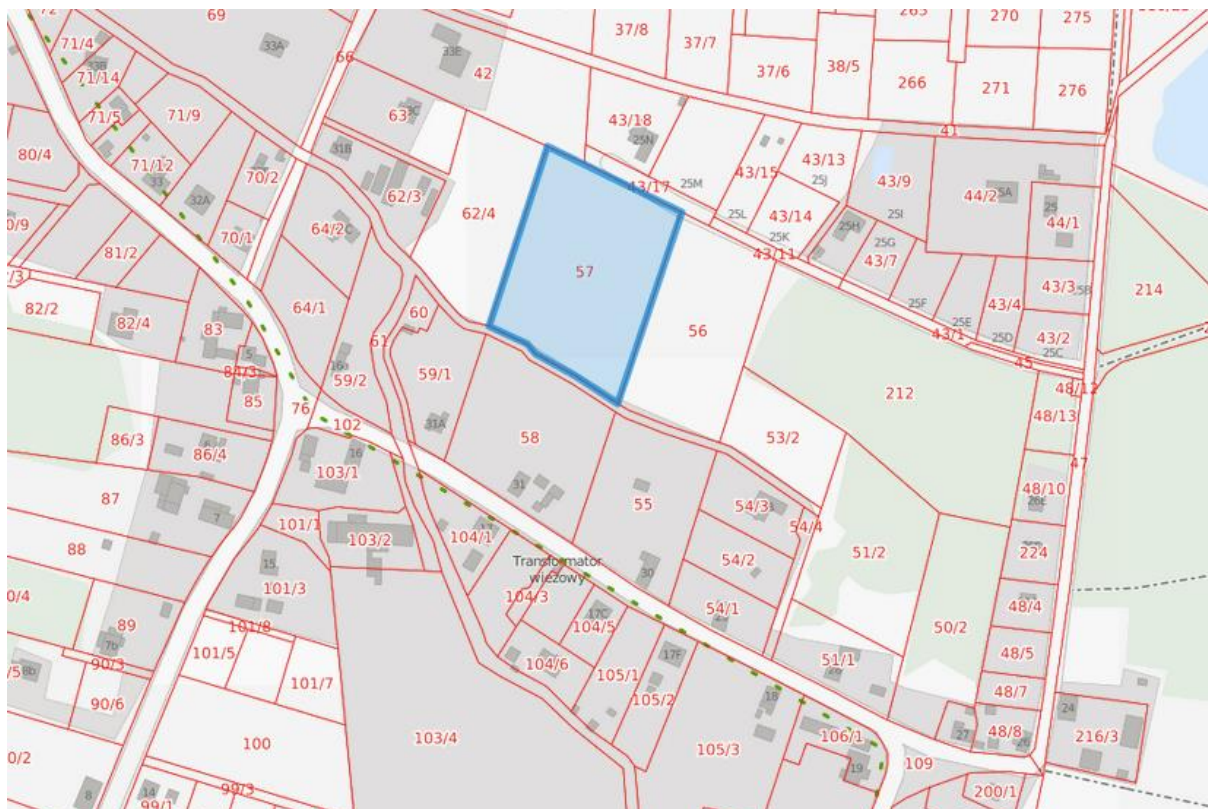
Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	20	dobra	średnia	dostateczna
2.	Kształt działki	10	regularny	przeciętny	nieregularny
3.	Utrudnienia w uprawie	10	brak	średnie	duże
4.	Przydatność rolnicza i WBG	20	wysoka	średnia	niska
5.	Powierzchnia działki [ha]	10	do 1,5 ha	od 1,5 do 3 ha	powyżej 3 ha
6.	Możliwość alternatywnego wykorzystania	30	wysoka	średnia	niska

Opis cech:

- 1. lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg:** pod uwagę wzięto położenie nieruchomości w relacji do najbliższych zabudowań, położenia względem głównych dróg, a także postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców; analizowano także jakość drogi dojazdowej do pola;
- 2. kształt działki:** analizowano wpływ kształtu działki na cenę transakcyjną nieruchomości;
- 3. utrudnienia w uprawie:** utrudnienia z tytułu występowania infrastruktury technicznej, a także utrudnienia wynikające z występowania zakrzaczeń i zadrzewień na części działki; wzięto pod uwagę ewentualne sąsiedztwo lasu;
- 4. przydatność rolnicza:** mozaikowatość gleb (ilość występujących klas), rzeźbę terenu, stosunki wodne, stan techniczny urządzeń melioracyjnych oraz poziom kultury rolnej;
- 5. powierzchnia działki:** na podstawie analizy rynku określono, że im większa powierzchnia działki, tym wyższa cena jednostkowa;
- 6. możliwość alternatywnego wykorzystania:** analizowano cechy nieruchomości, które powodują, że może być ona wykorzystana alternatywnie, tymi cechami jest dostęp do uzbrojenia, sąsiedztwo budynków mieszkalnych, itp.

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Białe Błoto, w peryferyjnej części wsi, w bezpośrednim otoczeniu terenów niezabudowanych oraz zabudowy zagrodowej (działka w części położona jest w drugiej linii zabudowy za istniejącymi budynkami mieszkalnymi), a także w otoczeniu lasów. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową nieutwardzoną.



Rysunek nr 4. Mapa położenia wycenianej nieruchomości w granicach działki o nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto.

Wyceniana nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowi działkę o numerze ewidencyjnym 57 AM-1 obręb Białe Błoto o powierzchni 1,01 ha.

Teren nieruchomości objęty jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka przeznaczona jest w części pod teren rolny z możliwością zabudowy (część rozwojowa dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej), w części pod teren lasów i zadrzewień.

Wyceniana działka w części stanowi las. Teren nieruchomości prawie płaski, z niewielkim wzniesieniem od strony drogi.

Na dzień wizji lokalnej działka nie była wykorzystywana. Nieruchomość niezagospodarowana w części porośnięta trawą a w części stanowiła las sosnowy. Działka

pozostawała nieogrodzona, granice niewidoczne w terenie. W części przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową liczne samosiejki drzew i krzewów.

W drodze znajduje się sieć wodociągowa oraz sieć energetyczna, przy czym nie ma wykonanych przyłączy do analizowanej działki (rysunek poniżej). Dotyczy to części północnej działki, z pozostałych stron brak elementów infrastruktury technicznej.



Rysunek nr 5. Sieci infrastruktury technicznej w obrębie nieruchomości wycenianej.

Na dzień wizji lokalnej działka 57 AM-1 obręb 0002 Białe Błoto, gmina Dobroszyce była na pow. 0,36 ha zadrzewiona sosnami. Na podstawie opisu taksacyjnego lasu z 2015 roku, wiek drzew wynosił 82 i 62 lata. Szczegóły istniejących zadrzewień poniżej.

Opis taksacyjny drzewostanu
D140320002-107-i-00

Adres BDL: D140320002-107-i-00 Forma własności: prywatne
Województwo: DOLNOŚLĄSKIE Powiat: Oleśnicki Gmina: Dobroszyce
Obręb ewidencyjny: Białe Błoto Oddział i wydzielenie: 7i
Stan na rok: 2015

Dane ogólne

Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
0,97			D-STAN	DRZEW	BMSW			

Dane ogólne cd.

Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.
SZCH						0

Warstwy drzewostanu

Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie
DRZEW	GRP	UM		0,7
PODSZ				0,3

Gatunki w warstwach drzewostanu

Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)
DRZEW	SO	8	75	30	19	III	200
DRZEW	SO	2	55				
DRZEW	DB	MJS	55				
DRZEW	BRZ	MJS	55				
PODSZ	CZM						
PODSZ	JRZ						
PODSZ	SO						

Wskazówki gospodarcze

13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

13.1 Określenie wartości rynkowej części działki nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto przeznaczonej pod teren rolny z możliwością zabudowy.

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w granicach części działki nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto, dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do wyceny przyjęto powierzchnię równą 6 500 m².

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

1. 2021-04-09 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Białe Błoto, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 7 300 m². Cena sprzedaży: 230 000 zł. Cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego: 31,51 zł/m². Skorygowana cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego ze względu na upływ czasu: 38,41 zł/m². Jest to działka położona bezpośrednio w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości.
 - a) Lokalizacja i otoczenie nieruchomości: średnie
 - b) Powierzchnia działki: powyżej 4 000 m²
 - c) Potencjał inwestycyjny: niski
 - d) Infrastruktura techniczna: pełna - E, W

2. 2021-12-23 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Białe Błoto, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 1 500 m². Cena sprzedaży: 70 000 zł. Cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego: 46,67 zł/m². Skorygowana cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego ze względu na upływ czasu: 52,17 zł/m².
 - a) Lokalizacja i otoczenie nieruchomości: średnie
 - b) Powierzchnia działki: do 2 000 m²
 - c) Potencjał inwestycyjny: wysoki
 - d) Infrastruktura techniczna: pełna - E, W

3. 2022-02-24 – nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Białe Błoto, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 2 688 m². Cena sprzedaży: 120 960 zł. Cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego: 45,00 zł/m². Skorygowana cena transakcyjna 1 m² gruntu niezabudowanego ze względu na upływ czasu: 49,19 zł/m².

- a) Lokalizacja i otoczenie nieruchomości: dobre
- b) Powierzchnia działki: od 2 000 do 4 000 m²
- c) Potencjał inwestycyjny: średni
- d) Infrastruktura techniczna: pełna - E, W

Tabela nr 5. Arkusz wyceny prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej (część dz. 57 AM-1 przeznaczona pod tereny mieszkaniowe).

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Białe Błoto		Białe Błoto		Białe Błoto	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1	Data transakcji lub wyceny				Listopad 2022	2021-04-09		2021-12-23		2022-02-24	
2	Cena transakcyjna za 1 m ² gruntu niezabudowanego					31,51 zł/m ²		46,67 zł/m ²		45,00 zł/m ²	
3	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m ² gruntu niezabudowanego					38,41 zł/m ²		52,17 zł/m ²		49,19 zł/m ²	
4	Lokalizacja i otoczenie nieruchomości	40	18,79	9,40	średnie	średnie	0,00	średnie	0,00	dobre	-9,40
5	Powierzchnia działki	15	7,05	7,05	powyżej 4000 m ²	powyżej 4000 m ²	0,00	do 2000 m ²	-14,10	od 2000 do 4000 m ²	-7,05
6	Potencjał inwestycyjny	20	9,40	4,70	średni	niski	4,70	wysoki	-4,70	średni	0,00
7	Infrastruktura techniczna	25	11,75	5,88	pełna - E, W	pełna - E, W	0,00	pełna - E, W	0,00	pełna - E, W	0,00
8	Suma poprawek $\sum p_i$					4,70		-18,80		-16,45	
9	Wartość poprawiona za 1 m ² gruntu niezabudowanego					43,11 zł/m ²		33,37 zł/m ²		32,74 zł/m ²	
10	Wartość średnia za 1 m ² gruntu niezabudowanego					36,41 zł/m²					

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w granicach części działki o nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce wynosi:

$$W_n = 6\,500 \text{ m}^2 \times 36,41 \text{ zł/m}^2 = 236\,665 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 237 000 zł

słownie: dwieście trzydzieści siedem tysięcy złotych

13.2 Określenie wartości rynkowej części działki nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto przeznaczonej pod tereny rolne i leśne

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w granicach części działki nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do wyceny przyjęto powierzchnię równą 0,36 ha. Jest to część działki przeznaczona w SUIKZP pod tereny lasów i zadrzewień.

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane:

1. 2021-03-18 – nieruchomość rolna niezabudowana położona w obrębie Siekierowice, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 0,6386 ha. Cena sprzedaży: 30 000 zł.
Cena transakcyjna 1 ha gruntu niezabudowanego: 46 978 zł/ha.
 - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: średnia
 - b) Kształt działki: regularny
 - c) Utrudnienia w uprawie: brak
 - d) Przydatność rolnicza: średnia
 - e) Powierzchnia działki [ha]: do 1,50 ha
 - f) Możliwość alternatywnego wykorzystania: średnia

2. 2021-03-26 – nieruchomość rolna niezabudowana położona w obrębie Siekierowice, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 0,3980 ha. Cena sprzedaży: 30 000 zł.
Cena transakcyjna 1 ha gruntu niezabudowanego: 50 251 zł/ha.
 - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: dobra
 - b) Kształt działki: regularny
 - c) Utrudnienia w uprawie: brak
 - d) Przydatność rolnicza: średnia
 - e) Powierzchnia działki [ha]: do 1,50 ha
 - f) Możliwość alternatywnego wykorzystania: wysoka

3. 2022-02-23 – nieruchomość rolna niezabudowana położona w obrębie Sadków, gmina Dobroszyce. Powierzchnia działki: 2,0800 ha. Cena sprzedaży: 110 000 zł.
Cena transakcyjna 1 ha gruntu niezabudowanego: 52 885 zł/ha.
 - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: dobra
 - b) Kształt działki: regularny
 - c) Utrudnienia w uprawie: brak
 - d) Przydatność rolnicza: niska
 - e) Powierzchnia działki [ha]: od 1,5 do 3 ha
 - f) Możliwość alternatywnego wykorzystania: wysoka

**Tabela nr 6. Arkusz wyceny prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej
(część dz. 57 AM-1).**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Siekierowice		Siekierowice		Sadków	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji				Listopad 2022	2021-03-18		2021-03-26		2022-02-23	
2.	Cena za 1 ha gruntu niezabudowanego w zł					46 978 zł/ha		50 251 zł/ha		52 885 zł/ha	
3.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	20	5 444	2 722	dobra	średnia	2 722	dobra	0	dobra	0
4.	Kształt działki	10	2 722	1 361	regularny	regularny	0	regularny	0	regularny	0
5.	Utrudnienia w uprawie	10	2 722	1 361	duże	brak	-2 722	brak	-2 722	brak	-2 722
6.	Przydatność rolnicza i WBG	20	5 444	2 722	niska	średnia	-2 722	średnia	-2 722	niska	0
7.	Powierzchnia działki [ha]	10	2 722	1 361	do 1,5 ha	do 1,5 ha	0	do 1,5 ha	0	od 1,5 do 3 ha	1 361
8.	Możliwość alternatywnego wykorzystania	30	8 166	4 083	średnia	średnia	0	wysoka	-4 083	wysoka	-4 083
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-2 722		-9 527		-5 444	
10.	Wartość poprawiona powierzchni w zł za 1ha gruntu niezabudowanego					44 256 zł/ha		40 724 zł/ha		47 441 zł/ha	
11.	Wartość średnia 1 ha powierzchni gruntu niezabudowanego					44 140 zł/ha					

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej
niezabudowanej (część rolna i leśna) położonej w granicach części działki o nr 57 AM-
1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce wynosi:**

$$W_{gr} = 0,36 \text{ ha} \times 44\,140 \text{ zł/ha} = 15\,890 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 16 000 zł

słownie: szesnaście tysięcy złotych

13.3 Określenie wartości drzewostanu w granicach części działki nr 57

Tabela nr 7. Wartość drzew

Lp.	Gatunek	W	Z	U	P (ha)	C (zł)	W _d (zł)
1	2	3	4	5	6	7	3*4*5*6*7
1.	Sosna 82 lata, Bonitacja III	205,7	0,70	0,80	0,36	326,70	13 548 zł
2.	Sosna 62 lata, Bonitacja III	135,0	0,70	0,20	0,36	326,70	2 223 zł
						Razem:	15 771 zł

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 16 000 zł

słownie: szesnaście tysięcy złotych

Wobec powyższego wartość nieruchomości gruntowej zadrzewionej w granicach części działki o nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce wynosi:

$$W_N = 16\ 000\ \text{zł} + 16\ 000\ \text{zł} = 32\ 000\ \text{zł}$$

słownie: trzydzieści dwa tysiące złotych

Wobec powyższego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, w części stanowiącej las położonej w granicach działki o nr 57 AM-1 obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce wynosi:

$$W_N = 237\ 000\ \text{zł} + 32\ 000\ \text{zł} = 269\ 000\ \text{zł}$$

słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

14. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, w części stanowiącej las w granicach działki o nr ewidencyjnym 57 AM-1 i powierzchni 1,01 ha obręb Białe Błoto, gmina Dobroszyce, powiat oleśnicki określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości:

269 000 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie gminy Dobroszyce, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców otoczeniem społeczno - ekonomicznym, wielkością działki, potencjałem inwestycyjnym oraz wyposażeniem w elementy infrastruktury technicznej, otrzymany wynik jednostkowy 36,41 zł/m² za przedmiotową nieruchomość w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową można uznać za realny.
3. Natomiast analizując transakcje podobnymi nieruchomościami na terenie gminy Dobroszyce, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców daną lokalizacją i położeniem w stosunku do głównych dróg, kształtem działki, a także biorąc pod uwagę utrudnienia w uprawie, przydatność rolniczą oraz powierzchnię działki otrzymany wynik jednostkowy 44 140 zł/ha gruntu niezabudowanego (rolnego i pod zalesienia) można uznać za realny.
4. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

a) klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Określona wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na datę wyceny, i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
3. Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku nieruchomości gruntowych na terenach wiejskich ceny netto równają się cenom brutto.

b) klauzule ogólne:

1. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody aktora i bez uzgodnienia z nim treści i formy takiej publikacji.
2. Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie udostępnionej dokumentacji.
3. Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości nie uwzględnia ewentualnego zmniejszenia wartości przedmiotu wyceny z tytułu hipoteki, aportu, zastawu lub innych obciążeń ujawnionych lub nieujawnionych w dokumentach określających sposób władania i dysponowania przedmiotową nieruchomością.
4. Jeżeli wartość nieruchomości określona w operacie byłaby wykorzystana z istotną zwłoką wymaga ona aktualizacji.

c) klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat opracował: Wojciech Rogowski

Wrocław, 08 listopada 2022 roku

ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Księga wieczysta nr WR1E/00081254/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 2. Dokumentacja fotograficzna



