Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
✓ wycena nieruchomości
✓ doradztwo majątkowe
✓ świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

egzemplarz nr 2

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/20 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI:

620, 674, 1030, 1039 i 1044 (zabudowana)

O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 2,17 ha

LOKALIZACJA – wieś GRABNO, gmina WOJNICZ
powiat TARNOWSKI, woj. MAŁOPOLSKIE, obręb 0003 Grabno

brak księgi wieczystej

Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Krzysztof Batko w upadłości – w udziale 1/20 części
Oszacowana wartość rynkowa udziału w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 03.04.2021 r.	**9.140 zł** *dziewięć tysięcy sto czterdzieści złotych* wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży **6.860 zł** *sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-138-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957
	3 kwietnia 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4
1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.4. CEL WYCENY 4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE 5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 6
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI 7
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 13
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 14
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK GRUNTU ROLNEGO 16
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 16
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH 20
4.3. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 21
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 21
4.4.1. Obliczenie ceny średniej 22
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących 22
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH 22
4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWYCH 23
4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W DZIAŁKACH ROLNYCH 25
5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 1044 26
5.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 26
5.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH 28
5.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 29
5.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 30
5.4.1. Obliczenie ceny średniej 30
5.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących 30
5.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH 31
5.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI 31
6. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI 32
7. PODSUMOWANIE 32
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ 33
9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 34
10. ZAŁĄCZNIKI 34

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek o łącznej powierzchni 2,17 ha, oznaczonych numerami ewidencyjnym:

- 620 o powierzchni 0,29 ha, stanowiącej grunt orny;
- 674 o powierzchni 0,64 ha, stanowiącej grunt orny;
- 1030 o powierzchni 0,5 ha, stanowiącej grunt orny i grunt zalesiony;
- 1039 o powierzchni 0,25 ha, stanowiącej grunt orny i grunt zalesiony;
- 1044 o powierzchni 0,49 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, parterowym, podpiwniczonym, z lat 60-tych XX w. o powierzchni użytkowej 60,0 m^2, murowanym budynkiem gospodarczym z lat 70-tych o p.u. 12,0 m^2 i murowaną stodołą z lat 70-tych o p.u. 69,0 m^2.

Nieruchomość położona jest we wsi Grabno, gminie Wojnicz, obrębie 0003 Grabno, powiecie tarnowskim, woj. małopolskim.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży na drodze przetargu w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 03.04.2021 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.03.2021 r.
- data, na którą określono wartość – 03.04.2021 r.
- data wizji lokalnej – 19.03.2021 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/20 CZĘŚCI

9.140 zł

dziewięć tysięcy sto czterdzieści złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2857

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Sylwester Zięciak – syndyk masy upadłości Krzysztofa Batko w upadłości
ul. Odległa 7/19
33-100 Tarnów
PESEL: 83072015570

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek o łącznej powierzchni 2,17 ha, oznaczonych numerami ewidencyjnym:

- 620 o powierzchni 0,29 ha, stanowiącej grunt orny;
- 674 o powierzchni 0,64 ha, stanowiącej grunt orny;
- 1030 o powierzchni 0,5 ha, stanowiącej grunt orny i grunt zalesiony;
- 1039 o powierzchni 0,25 ha, stanowiącej grunt orny i grunt zalesiony;
- 1044 o powierzchni 0,49 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, parterowym, podpiwniczonym, z lat 60-tych XX w. o powierzchni użytkowej 60,0 m², murowanym budynkiem gospodarczym z lat 70-tych o p.u. 12,0 m² i murowaną stodołą z lat 70-tych o p.u. 69,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Grabno, gminie Wojnicz, obrębie 0003 Grabno, powiecie tarnowskim, woj. małopolskim.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 1/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży na drodze przetargu w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 03.04.2021 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.03.2021 r.
- data, na którą określono wartość – 03.04.2021 r.
- data wizji lokalnej – 19.03.2021 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 23.04.2014 r., poz. 518),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60, poz. 535),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 909);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2015 poz. 1433 z późniejszymi zmianami);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016, poz. 585);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity D. U. z dnia 26.03.2021 r., poz. 555),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 19.03.2021 r.;
- Starostwo Powiatowe w Tarnowie;
- Urząd Gminy Wojnicz;
- Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- https://wojnicz.e-mapa.net;
- https://webewid.powiat.tarnow.pl;
- https://www.wojnicz.pl;
- https://bip.malopolska.pl/umwojnicz;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- Uchwała Nr XXII/156/2012 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 28.06.2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojnicz;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o charakterze rolnym i leśnym.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Szacowana nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej. Własność działek uzyskana została na mocy aktu własności ziemi Nr 281/79.

Współwłaścicielem udziału 1/20 części jest Krzysztof Batko w upadłości, na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 26.02.2020 r., sygn. akt I Ns 1036/19 stwierdzającego nabycie spadku po zmarłej w dniu 30.01.2018 r. Michalinie Batko (załącznik).

W dniu 03.06.2020 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych w sprawie o sygn. akt VIII GU 468/20 ogłosił upadłość Krzysztofa Batko (PESEL: 83072015570), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Zgodnie z ewidencją gruntów (załącznik) działki składają się z następujących użytków:

Nr działki	Powierzchnia	Użytek	Powierzchnia użytku
620	0,29 ha	grunty orne RIIIa	0,29 ha
674	0,64 ha	grunty orne RIIIa	0,64 ha
1030	0,5 ha	grunty orne RIVa lasy LIV	0,32 ha 0,18 ha
1039	0,25 ha	grunty orne RIVa lasy LIV	0,16 ha 0,09 ha
1044	0,49	pastwiska trwałe PsIV grunty rolne zabudowane Br-PsIV	0,32 ha 0,22 ha
	2,17 ha		2,17 ha

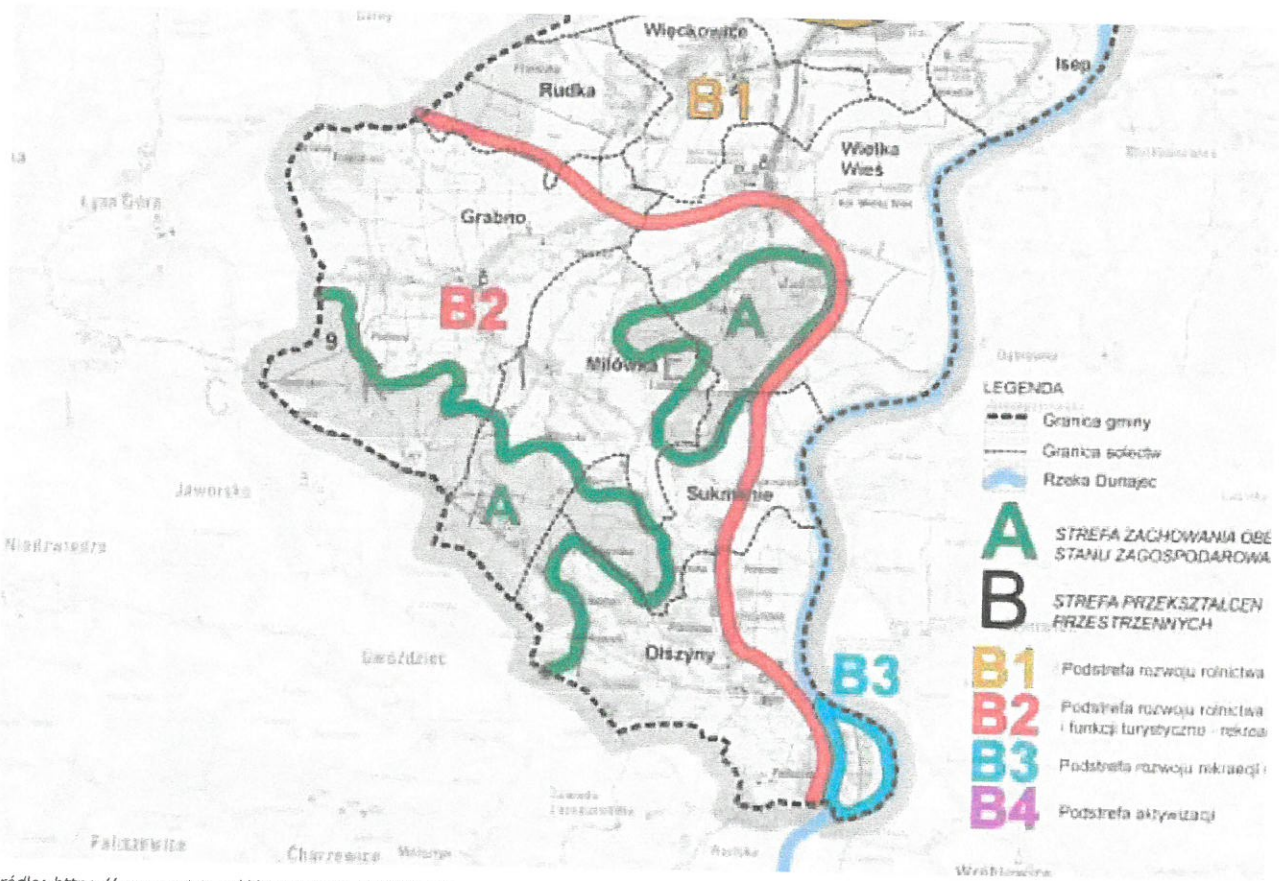
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, na którym obowiązuje Uchwała Nr XXII/156/2012 Rady Miejskiej w Wojniczu z dnia 28.06.2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojnicz.

Według ww. studium przedmiotowe działki znajdują się strefie polityki przestrzennej gminy Wojnicz oznaczonej literą „B", w podstrefie „B2":

- ze względu na uwarunkowania środowiskowe oraz reżimy ochronne wynikające z położenia terenów w OChK Pogórza Wiśnickiego z Rezerwatem „Panieńska Góra", uwzględnia się rozwój rolnictwa ekologicznego i agroturystyki oraz rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej. Rolnictwo tego obszaru winno być ukierunkowane na rolnictwo ekologiczne, prowadzone zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, w oparciu o drobne gospodarstwa rolne i agroturystyczne. Obszar posiada duże możliwości rozwoju ekologicznego sadownictwa. Na całym obszarze podstrefy, funkcja obsługi ruchu turystycznego winna być rozwijana głównie w formie agroturystyki – w ukształtowanych układach osadniczych, przy wykorzystaniu potencjału zabudowy zagrodowej oraz przestrzennego potencjału rozwojowego jednostek. W obszarze planowany jest również rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej w terenach atrakcyjnych krajobrazowo, a to: w Grabnie, Milówce, Wielkiej Wsi i Olszynach. Dla zapewnienia aktywnego wypoczynku przewiduje się dalszy rozwój obiektów rekreacyjno - sportowych, gastronomicznych i okołoturystycznych. Utrzymanie i zapewnienie ładu przestrzennego wymaga realizacji zabudowy w dostosowaniu do

lokalnej architektury i krajobrazu, celem harmonijnego wpisania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie. Z uwagi na położenie w OCK Pogórza Wiśnickiego, sposób zagospodarowania terenów winien być podporządkowany zaostrzonym rygorom korzystania ze środowiska zgodnie z zakazami i nakazani zawartymi w uchwałach Sejmiku Województwa Małopolskiego. Priorytetowym działaniem umożliwiającym rozwój podstrefy w wyznaczonym kierunku, jest jej pełne wyposażenie w urządzenia wodno – kanalizacyjne, a także poprawa jakości dróg lokalnych. Elementem wpływającym na zwiększenie atrakcyjności turystycznej winien być rozwój systemu tras rowerowych, szlaków turystycznych celem powiązania obszaru z innymi atrakcyjnymi obszarami gminy i gmin sąsiednich.



źródło: https://www.wojnicz.pl/do_pobrania_2012/3.pdf

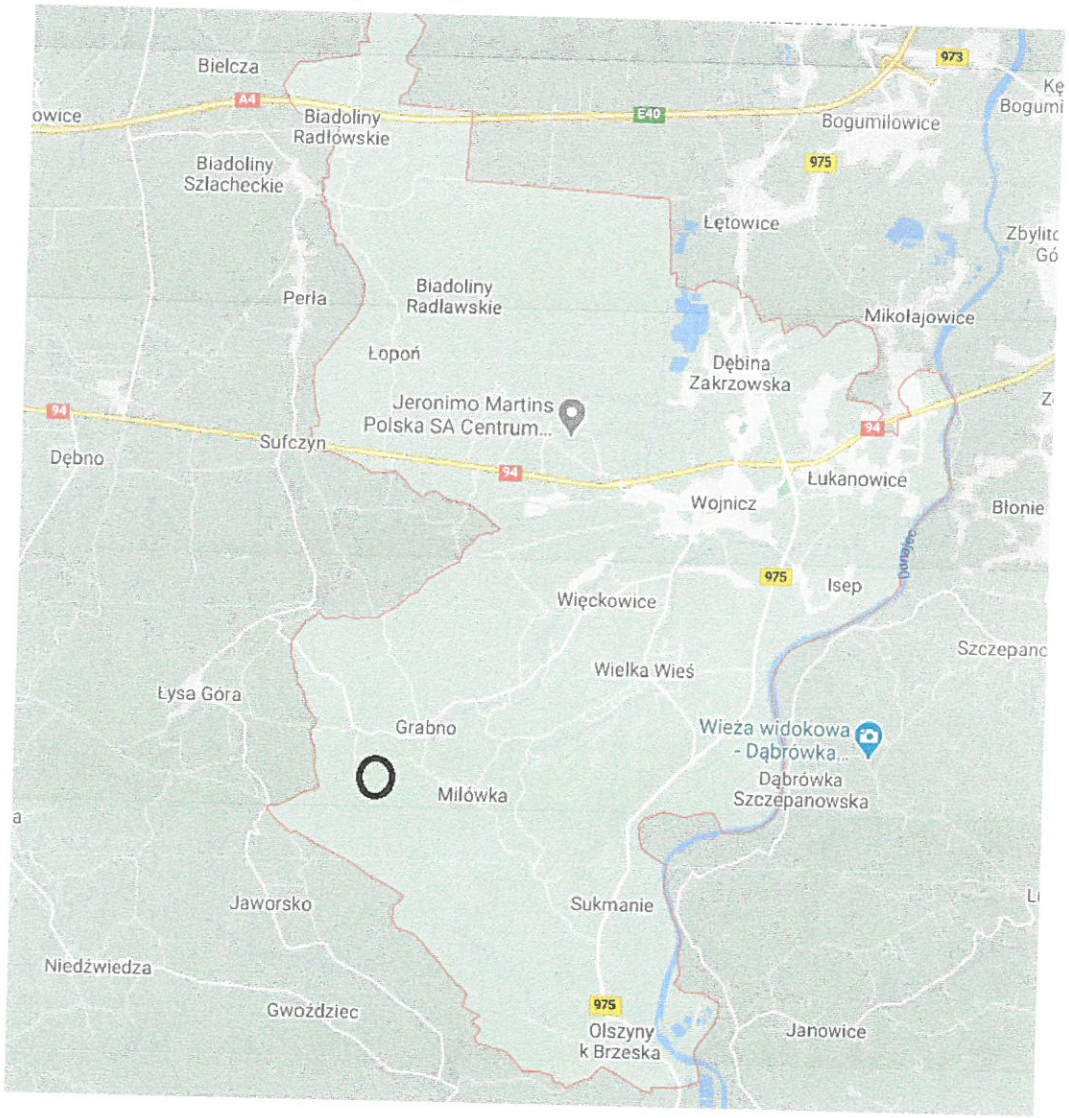
Z racji rożnego przeznaczenia działki zabudowanej nr 1044 jej wartość rozpatrywana będzie na podstawie cen gruntów zabudowanych (w zakresie powierzchni 2.200 m²) oraz cen gruntów rolnych (w zakresie pozostałej powierzchni, tj. 0,27 ha).

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Wojnicz – gmina miejsko-wiejska w województwie małopolskim, w powiecie tarnowskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie tarnowskim.

Wojnicz wchodzi w skład aglomeracji tarnowskiej. Gród wzniesiony w X wieku należał do ciągu trzynastu zamków rycerskich zbudowanych w średniowieczu na wzniesieniach nad Dunajcem w Małopolsce, strzegących szlaku handlowego na Węgry biegnącego wzdłuż Wisły, Dunajca, Popradu, Wagu i Dunaju, stanowiąc część systemu fortyfikacyjnego państwa polskiego od strony Węgier. Dawna kasztelania wojnicka, jedna z najstarszych w Małopolsce. Miasto padło siedem razy ofiarą pożarów.

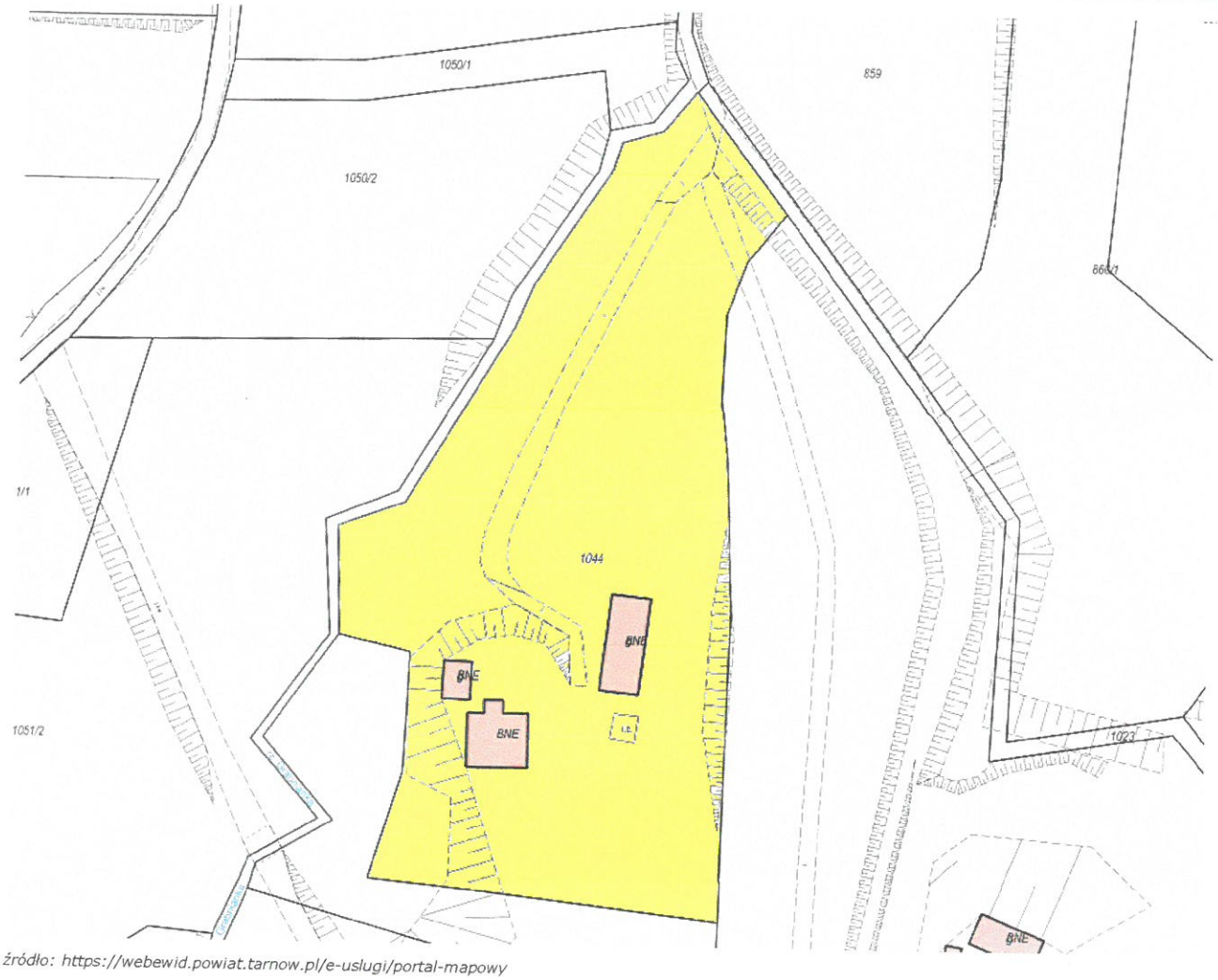
Starostwo niegrodowe w Wojniczu miało siedzibę w Zamościu od 1277 r. (nie udało się ustalić pełnego katalogu starostów wojnickich). Od 1109 patronem parafii jest św. Wawrzyniec, męczennik na ruszcie; figuruje on także na tarczy herbowej miasta.



lokalizacja działek na tle Gminy, źródło: https://www.google.pl/maps

Wieś Grabno zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części gminy, w odległości ok. 5,7 km od siedziby Gminy i w odległości ok. 18 km od siedziby Powiatu. Zabudowa wsi jest rozproszona.

Działka nr 1044 znajduje się w południowej części wsi. Formalnie nie ma dostępu do drogi publicznej. Dojazd odbywa się od strony drogi utwardzonej asfaltem nieformalnym duktem przechodzącym przez koryto rzeki Grabnianka, wzmocnione w miejscu przejazdu płytami betonowymi. W porach częstych i mocnych opadów dojazd jest bardzo utrudniony lub wręcz niemożliwy. Kształt działki i rozlokowanie budynków pokazane jest na poniższym rysunku. Teren częściowo ogrodzony siatką stalową. Działka o ukształtowaniu zmiennym – w części południowej wyniesiona w stosunku do północnej. Sąsiednie działki z nieliczną zabudową. Dojazd i dojścia do budynków nie są utwardzone.



źródło: https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Najdalej na południe to budynek mieszkalny. Stawiany w połowie lat 60-tych XX w. w konstrukcji murowanej. Częściowo podpiwniczony, parterowy z nieużytkowym strychem. Dach dwuspadowy zakończony gzymsami, pokryty dachówką ceramiczną w złym stanie technicznym. Strop nad parterem w konstrukcji drewnianej. Wejście na strych z zewnątrz. W piwnicy umieszczony jest kocioł węglowy centralnego ogrzewania. Grzejniki stalowe zamontowane ok. 30 lat temu. Okna w stolarce plastikowej wymienione ok. 8 lat temu (w kuchni i w ganku wymienione w 2020 r.). Elewacja docieplona styropianem 15 cm z tynkiem strukturalnym. Komin murowany, mocno zmurszały (w złym stanie).

Na podstawie pomiarów własnych określono powierzchnię użytkową budynku na poziomie 60,0 m², na którą składają się:

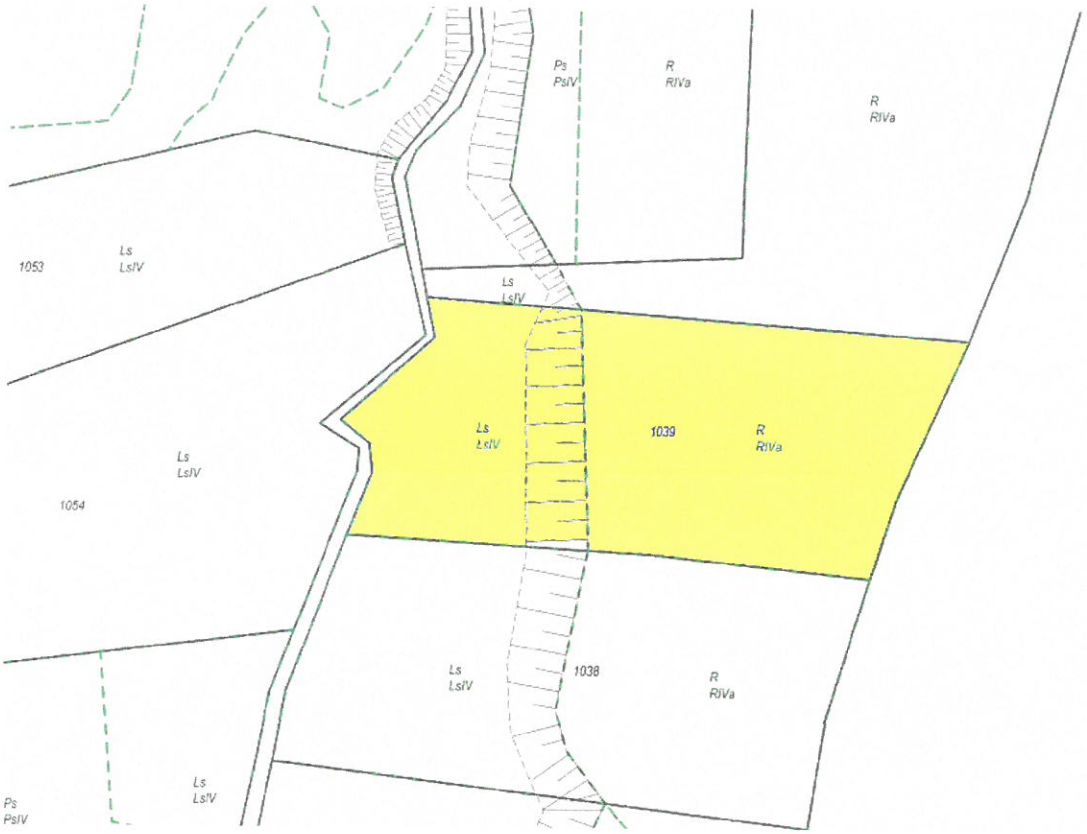
- → ganek – 3,5 m² - terakota na podłodze, drzwi wejściowe po wymianie, na ścianach i suficie widoczne wykwity grzyba, okno na północ;
- → przedpokój – 5,1 m² - linoleum położone na terakocie, na ścianach tapeta;
- → kuchnia – 3,7 m² - linoleum położone na terakocie, na ścianach tapeta, okno na północ;
- → łazienka – 2,5 m² - terakota, glazura na części ścian (niedokończona), wanna, sedes;
- → pokój – 16,5 m² - panele podłogowe na betonowej wylewce, ściany malowane, wejście do następnego pokoju, okno na stronę wschodnią;
- → pokój – 16,2 m² - wejście z poprzedniego, panele mocno zniszczone, piec kaflowy niesprawny, okno na południe;
- → pokój – 12,5 m² - wejście z przedpokoju, panele mocno zniszczone, okno na południe;

Woda z własnego ujęcia poprzez pompę z hydroforem. Szambo na działce. Gaz z sieci gminnej.

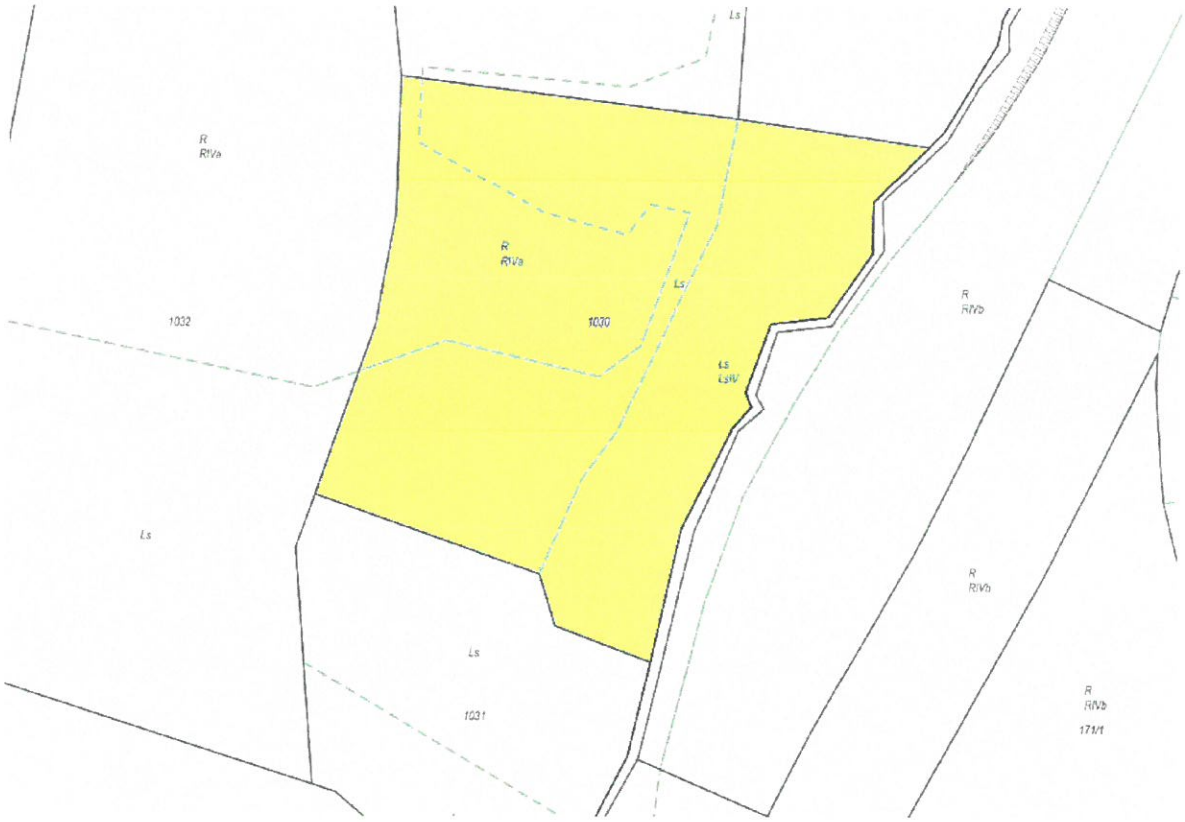
Po zachodniej stronie budynku mieszkalnego znajduje się budynek gospodarczy, murowany, przykryty dachem dwuspadowym z ceramiczną dachówką w złym stanie. Obiekt stawiany w latach 70-tych. Elewacja nieotynkowana. Powierzchnia użytkowa wynosi 12,0 m².

Po stronie wschodniej usytuowana jest murowana stodoła z wydzieloną od południa częścią wykorzystywaną na kurnik. Stawiana w latach 70-tych. Dach dwuspadowy z dachówką ceramiczną. Elewacja częściowo pokryta tynkiem tradycyjnym. Wrota drewniane. Wnętrze nieotynkowane. Część stodolna posiada 46,7 m², kurnik – 22,3 m². Razem p.u. 69,0 m².

Działki na 1030 i 1039 znajdują się na południe od działki siedliskowej. Dojazd do nich fizycznie nie jest możliwy – nie mają dostępu do drogi publicznej. Działka nr 1039 od zachodu styka się korytem rzeki. Działka nr 1030 od wschodu styka się z rowem melioracyjnym.



źródło: https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy



źródło: https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Działki nr 620 i 674 znajdują się w północnej części wsi Grabno, przy drodze gminnej o nawierzchni gruntowej. Działka nr 674 leży w pobliżu Stadionu LKS Spółdzielca Grabno. Ich kształty to regularne prostokąty o szerokości odpowiednio 13,5 m i 53,5 m.

źródło: https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

źródło: https://webewid.powiat.tarnow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

Analizując stan nieruchomości uwzględniono w szczególności takie cechy jak:

- ✓ rodzaj;
- ✓ położenie;
- ✓ sposób użytkowania;
- ✓ przeznaczenie w planie miejscowym;
- ✓ rodzaj użytków i bonitację;
- ✓ stan zagospodarowania.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działek jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z PKZW dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa *(WR)* stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działek na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 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.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych o charakterze zabudowanym i rolnym), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomościami podlegającymi wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej - zgodnie z §4 pkt. 4 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami) *(...) do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu i niezabudowanych działek o przeznaczeniu rolnym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi i niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym i leśnym,
- obszar rynku: gm. Wojnicz,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2019, 2020 i 2021 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej działki mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{śr}}\right);\left(\frac{C_{max}}{C_{śr}}\right)\right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max}.

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{śr}}\right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{śr}}\right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 ha powierzchni nieruchomości,

U_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość *i-tego* współczynnika korygującego,

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 ha powierzchni działki,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych gruntu na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_D \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{śr}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq \sum_{i=1}^{n} U_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

Ostateczna wartość prawa nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² p.u. budynku mieszkalnego lub 1 ha powierzchni działki rolnej,

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego lub powierzchnia poszczególnych działek.

W myśl Standardu V.4. pkt. 4.5., Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych (jako noty interpretacyjnej), przy wycenie wartości rynkowej gruntów rolnych lub leśnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK GRUNTU ROLNEGO

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar gm. Wojnicz. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni roku 2019, 2020 i 2021, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym i leśnym.

W ostatnich 10 latach grunty rolne w Polsce podrożały średnio o 417%. Najwięcej tam, gdzie sprzedawane działki były duże, czyli w takich województwach, jak dolnośląskie, lubuskie, opolskie czy warmińsko-mazurskie - o ponad 500-600%. O mniej niż 300% wzrosły ceny ziemi w Małopolsce czy na Śląsku. Charakterystyczne dla naszego kraju rozdrobnienie działek jest jedną z ważnych barier rozwoju produkcji rolnej. Stan ten obniża efektywność gospodarowania i podnosi koszty. Trudno się więc dziwić, że potencjalni nabywcy preferują większe obszary, które pozwalają uniknąć wyżej wspomnianych niedogodności, a do tego pozwalają czerpać korzyści z dużej skali działalności.

Lubuskie szybko drożeje, kujawsko-pomorskie nadal najdroższe. Tam, gdzie gospodarstwa mają większą powierzchnię gruntów rolnych, cena jest wyższa. Zależność ta jest widoczna od lat. Powołując się na dane Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, województwa z największymi majątkami to: Zachodniopomorskie (średnio 30,29 ha), Warmińsko-Mazurskie (22,92 ha) i Lubuskie (20,92 ha). Nastąpił tu bardzo szybki wzrost cen, odpowiednio 453%, 530% i 629%.

Znacznie wolniejsze wzrosty można było zaobserwować w województwach o najmniejszych działkach rolnych, czyli w Małopolskim (przeciętnie 3,95 ha), Podkarpackim (4,63 ha), Świętokrzyskim (5,57 ha). W ostatnim 10-leciu ziemia podrożała tu o 235%, 313% i 309%. Najwięcej za hektar ziemi trzeba zapłacić w województwie kujawsko-pomorskim - średnio 45,8 tys. zł, po ponad 42 tys. zł rolnicy

muszą zapłacić w Opolskim i Wielkopolskim. Na drugim biegunie plasuje się Podkarpackie - niecałe 20,8 tys. zł, 21,5 tys. zł w Świętokrzyskim, 22,5 tys. zł w Lubuskim.

Największy wzrost cen ziemi dotyczy tej najsłabszej. Od końca 2004 r. ziemia V i VI klasy podrożała w Polsce o 467%. Wówczas trzeba było zapłacić średnio 4,3 tys. zł, a dziś jest to ponad 24,4 tys. zł. W przypadku gruntów klas od I do IIIa średnia cena hektara wzrosła z niespełna 9,2 tys. zł do ponad 42 tys. zł, czyli o 357%. Co decyduje o takiej regule? Opłaty - za wyłączenie z produkcji rolnej są uzależnione od przydatności rolniczej gruntu. Jeśli ziemia jest urodzajna. W przypadku urodzajnych ziem łączny koszt wyłączenia z produkcji może przekroczyć 800 tys. zł za hektar, podczas gdy w przypadku gleb słabych opłaty te mogą w ogóle nie wystąpić. Między 2004 a 2020 rokiem najbardziej drożała ziemia w województwie warmińsko-mazurskim ze słabymi glebami, dużo wolniej w Małopolsce. W ciągu dekady ceny ziemi rosły trzykrotnie szybciej niż zyski rolników na niej gospodarujących. Jest to argument przemawiający przynajmniej za spowolnieniem dotychczas obserwowanych niczym nieskrępowanych dynamicznych wzrostów cen ziemi rolnej.

Od 1 maja 2016 weszła w życie nowa ustawa o ustroju rolnym, która z założenia miała być „przeciwdziałaniem" wykupywania polskiej ziemi przez obywateli Unii (po 1 maja 2016 r., gdy zakończył się wynegocjowany przy wchodzeniu Polski do UE okres przejściowy, zgodnie z europejskim prawem, cudzoziemcy mogli nabyć polską ziemię bez konieczności ubiegania się o zezwolenie na jej zakup). W rezultacie szybkiego procesu legislacyjnego uchwalono przepisy, które utrudniają również funkcjonowanie polskim rolnikom.

Ustawa zezwala na zakup ziemi tylko tym, którzy prowadzą działalność rolną na terenie danej gminy od co najmniej 5 lat. Ogranicza także możliwość posiadania więcej niż 300 hektarów ziemi oraz sprowadza sprzedaż ziemi rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych praktycznie tylko do sprzedaży na rzecz rolników.

Ustawa wprowadza dwa kluczowe pojęcia: „nieruchomości rolnej" oraz „gospodarstwa rolnego". Ustawodawca operując tym pierwszym ma na myśli każdą nieruchomość, która nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Niezależenie od położenia, zarówno na wsi jak i w mieście, tego rodzaju działki będą podlegały kontroli obrotu. Również te, których powierzchnia jest mniejsza od 1 ha, z wyłączeniem gruntów, których powierzchnia nie przekracza 0,3 ha. Prawo pierwokupu takich nieruchomości zyskają dzierżawcy oraz „rolnik-sąsiad". W przypadku obrotu działkami powyższej 1 ha prawo pierwokupu przysługiwać będzie również Agencji Nieruchomości Rolnych. Z kolei „gospodarstwo rolne" to obszar nie mniejszy niż 1 ha użytków rolnych. W przypadku zamiaru zbycia gruntu rolnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego będzie wymagana zgoda dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z dniem 26.06.2019 r. nastąpiła istotna zmiana przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

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.

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,

2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),
8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
   - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
   - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
   - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

Nowelizacja ustawy wprowadzona w 2019 roku umożliwia każdemu (a nie tylko rolnikowi) możliwość zakupu działki rolnej mniejszej niż 1 hektar. Spod ograniczeń ustawy wyłączone są już grunty rolne poniżej 0,3 ha, uzupełnienie dotyczy gruntów od 0,3 do 0,9999 ha.

W przypadku sprzedaży takich gruntów Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa będzie przysługiwało prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. I tak:

- jeżeli uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel stawi się u notariusza i złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie;

→ jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości.

Nieruchomość rolną o powierzchni 1 ha lub większą może nabyć tylko rolnik w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego posiadający gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 1 ha. Aby taką nieruchomość nabyła osoba nie będąca rolnikiem musi uzyskać zgodę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgoda ta jest udzielana po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w formie decyzji.

Po nowelizacji ustawy, dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego są pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Nabywcy nieruchomości rolnej, poza tymi, którzy kupują działki mniejsze niż 0,3 ha, nie mogą jej zbyć ani wykorzystać na inne cele niż rolne przez okres 5 lat. Wcześniej był to okres 10 lat, ostatnia nowelizacja znacznie skróciła ten okres. Nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia, a jeśli jest osobą fizyczną musi to robić osobiście.

Zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej, a nie przez sąd. Przed nowelizacją decyzję podejmował sąd.

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Wojnicz ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 25.000 zł/ha do 100.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 21.000 zł/ha do 95.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2019, 2020 i 2021 i pochodzą z terenu całej gminy. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne. Zaobserwowano, iż ceny gruntów leśnych nie wyróżniają się (*in plus* czy *in minus*) w stosunku do cen gruntów rolnych.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle gminy i powiatu, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:

(a) bardzo atrakcyjna – położenie blisko siedziby gminy lub powiatu z dobrym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych,

(b) atrakcyjna – oddalona od siedziby gminy lub powiatu, odległość od drogi głównej do 200 m,

(c) przeciętna – daleko od siedziby gminy lub powiatu i zabudowań, znaczna odległość od drogi.

2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych

(a) dobra – zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona,

(b) średnia – średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona, teren bez samosiewek drzew i krzewów;

(c) słaba – grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami lub samosiewkami drzew i krzewów, widoczne ślady zdziczenia roślinności, grunt zalesiony,

3. Kształt i wielkość działki –

(a) bardzo dobry – powierzchnia do 0,5 ha o kształcie regularnym i szerokości ponad 20 m,

(b) dobry – powierzchnia ponad 0,5 ha i o szerokości powyżej 20 m,

(c) słaby – powierzchnia poniżej lub ponad 0,5 ha, o szerokości mniejszej niż 20 m.

4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby – rodzaj użytków i ich klas bonitacyjnych

(a) dobra – grunty posiadające przeważającą część użytków w klasie co najmniej IIIa lub IIIb,

(b) średnia – grunty posiadające przeważającą część użytków w klasie co najmniej IV, IVa lub IVb,

(c) słaba – grunty w przeważającej powierzchni klasy V, VI, rowy lub nieużytki.

5. Dojazd bezpośredni –

(a) dobry – droga asfaltowa lub gruntowa o szerokości ponad 10 m,

(b) utrudniony – droga gruntowa o szerokości 10 m i poniżej.

4.3. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja,
   a) dla działek nr 620 i 674, bardzo atrakcyjna – działki znajdują się w północnej części wsi, stosunkowo blisko zabudowań oraz obiektu sportowego przy drodze gminnej;
   b) dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz., przeciętna – działki znajdują się w części południowej, oddalonej od głównych miejsc wsi, na obszarze o ekstensywnej zabudowie i terenach niezabudowanych, trudnodostępnych.
2. Kultura gleb,
   a) dla działek nr 620 i 674, średnia – grunt w chwili oględzin był zaorany;
   b) dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz., słaba – grunty porośnięte roślinnością leśną, niezagospodarowane.
3. Kształt i wielkość działki,
   a) dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz., bardzo dobry – działki o szerokości ponad 20 m i wielkości poniżej 0,5 ha;
   b) dla działki nr 674, dobry – działka o szerokości ponad 20 m i wielkości
   c) dla działki nr 620, słaby – działka o powierzchni poniżej 0,5 ha i szerokości poniżej 20 m.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby,
   a) dla działek nr 620 i 674, dobra – grunty w całości w klasie IIIb
   b) dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz., średnia – grunty w IV klasie bonitacyjnej.
5. Dojazd bezpośredni,
   a) dla działek nr 620 i 674, utrudniony – dojazd odbywa się drogą gruntową;
   b) dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz., brak – działki nie mają fizycznego i prawnego dostępu do drogi publicznej. Zastosowana zostanie zasada ekstrapolacji.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	2019-11-22	5861/19	Biadoliny Radłowskie	0,55	25.000	45455
2.	2019-11-27	12074/19	Wielka Wieś	0,52	20.000	38462
3.	2019-12-05	124095/19	Zakrzów	0,14	6.000	42857
4.	2019-12-27	13035/19	Zakrzów	0,4572	12.000	26247
5.	2019-11-15	7525/19	Rudka	0,61	15.000	24590
6.	2019-11-28	12101/19	Więckowice	0,43	20.000	46512
7.	2020-01-28	1015/20	Biadoliny Radłowskie	0,09	3.000	33333
8.	2020-02-10	1367/20	Biadoliny Radłowskie	0,36	10.000	27778
9.	2020-02-25	2006/20	Wielka Wieś	0,2365	5.000	**21142**
10.	2020-02-21	747/20	Biadoliny Radłowskie	0,33	16.500	50000
11.	2020-02-19	726/20	Łukanowice	0,267	23.500	88015
12.	2020-02-27	823/20	Wielka Wieś	1,05	85.000	80952
13.	2020-03-03	886/20	Łopoń	0,33	7.000	21212
14.	2020-03-02	717/20	Olszyny	9,79	107.500	10981
15.	2020-03-12	1023/20	Łopoń	0,56	50.000	89286
16.	2020-03-04	1767/20	Olszyny	2,16	100.000	46296
17.	2020-03-20	3049/20	Łopoń	0,47	13.000	27660
18.	2020-03-24	2272/20	Łopoń	1,28	40.000	31250
19.	2020-06-15	2723/20	Milówka	0,29	8.000	27586
20.	2020-06-19	5543/20	Zakrzów	0,08	5.500	68750
21.	2020-07-10	3905/20	Zakrzów	0,08	5.000	62500
22.	2020-07-18	4132/20	Więckowice	0,19	10.000	52632
23.	2020-09-07	6352/20	Grabno	0,59	19.100	32373

24.	2020-09-22	6985/20	Grabno	0,8	52.000	65000
25.	2020-09-21	8228/20	Wielka Wieś	1,0008	50.000	49960
26.	2020-09-21	1041/20	Wielka Wieś	1,11	30.000	27027
27.	2020-10-14	3875/20	Grabno	0,0641	1.923	30000
28.	2020-10-21	10653/20	Milówka	0,8	59.000	73750
29.	2020-10-22	3997/20	Biadoliny Radłowskie	0,06	5.000	83333
30.	2020-10-29	8159/20	Wielka Wieś	1,28	128.000	100000
31.	2020-12-10	6053/20	Wielka Wieś	0,55	30.000	54545
32.	2021-01-07	165/21	Zakrzów	0,3277	14.400	43943
33.	2021-01-28	239/21	Rudka	0,5837	55.000	**94226**
34.	2021-02-09	465/21	Zakrzów	1,21	30.000	24793
35.	2021-02-03	1271/21	Wielka Wieś	0,55	12.000	21818
36.	2021-02-19	313/21	Zakrzów	0,32	30.000	93750
37.	2021-02-24	2012/21	Wielka Wieś	0,28	8.000	28571
38.	2021-03-12	330/21	Biadoliny Radłowskie	1,21	80.000	66116
39.	2021-03-18	3236/21	Zakrzów	0,79	48.000	60759

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentatywnej:

C_{min} = 21.142 zł/ha

C_{max} = 94.226 zł/ha

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{37}}{37}$$

$$C_{śr} = 48.716 \text{ zł/ha}$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{21.142}{48.716} = 0{,}43$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{94.226}{48.716} = 1{,}93$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość nieruchomości (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Kultura gleb	25
3.	Kształt i wielkość działki	10
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20
5.	Dojazd bezpośredni	15
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 620
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Kultura gleb	średnia
3.	Kształt i wielkość działki	słaby
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	dobra
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 674
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Kultura gleb	średnia
3.	Kształt i wielkość działki	dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	dobra
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek nr 1030, 1039 i 1044-cz.
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Kultura gleb	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	bardzo dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	średnia
5.	Dojazd bezpośredni	brak

Zasada ekstrapolacji dla cechy: *Dojazd bezpośredni:*

- waga cechy: 15%
- zakres współczynników korygujących: 0,0645 - 0,2895
- długość zakresu: 0,225
- ilość stanów cechy: 2
- poprawiony współczynnik korygujący: 0,0645 - 0,225 = -0,1605

4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWYCH

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 620
1.	Lokalizacja	30	0,129 - 0,579	0,579
2.	Kultura gleb	25	0,1075 - 0,4825	0,295
3.	Kształt i wielkość działki	10	0,043 - 0,193	0,043
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20	0,086 - 0,386	0,386
5.	Dojazd bezpośredni	15	0,0645 - 0,2895	0,0645
	RAZEM	100	0,43 - 1,93	1,3675

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 674
1.	Lokalizacja	30	0,129 - 0,579	0,579
2.	Kultura gleb	25	0,1075 - 0,4825	0,295
3.	Kształt i wielkość działki	10	0,043 - 0,193	0,118
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20	0,086 - 0,386	0,386
5.	Dojazd bezpośredni	15	0,0645 - 0,2895	0,0645
	RAZEM	100	0,43 - 1,93	1,4425

Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 1030, 1039, 1044-cz.
1.	Lokalizacja	30	0,129 – 0,579	0,129
2.	Kultura gleb	25	0,1075 – 0,4825	0,1075
3.	Kształt i wielkość działki	10	0,043 – 0,193	0,193
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20	0,086 – 0,386	0,236
5.	Dojazd bezpośredni	15	0,0645 – 0,2895	-0,1605
	RAZEM	100	0,43 – 1,93	0,505

Na podstawie powyższych tabel określono wartość rynkową 1 ha powierzchni poszczególnych działek (zastosowano współczynnik K = 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/20 części w nieruchomości gruntowej, który jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż 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. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą).

Wartość jednostkowa dla działki nr 620:

$$W_D = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

W_D = 48.716 zł/ha x 1,3675 x 0,9

W_D = 59.957 zł/ha powierzchni

Wartość jednostkowa dla działki nr 674:

$$W_D = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

W_D = 48.716 zł/ha x 1,4425 x 0,9

W_D = 63.246 zł/ha powierzchni

Wartość jednostkowa dla działek nr 1030, 1039 i 1044-cz.:

$$W_D = C_{śr} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

W_D = 48.716 zł/ha x 0,505 x 0,9

W_D = 22.141 zł/ha powierzchni

4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W DZIAŁKACH ROLNYCH

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności działki o nr ewidencyjnym 620 i powierzchni 0,29 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{1}{20}$$

W_N = 59.957 zł/ha x 0,29 ha x 0,05

W_N = 869,38 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie:

870 zł

słownie: osiemset siedemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności działki o nr ewidencyjnym 674 i powierzchni 0,64 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{1}{20}$$

W_N = 63.246 zł/ha x 0,64 ha x 0,05

W_N = 2.023,87 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie:

2.020 zł

słownie: dwa tysiące dwadzieścia złotych

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności działki o nr ewidencyjnym 1030 i powierzchni 0,5 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{1}{20}$$

W_N = 22.141 zł/ha x 0,5 ha x 0,05

W_N = 553,53 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie:

550 zł

słownie: pięćset pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności działki o nr ewidencyjnym 1039 i powierzchni 0,25 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{1}{20}$$

W_N = 22.141 zł/ha x 0,25 ha x 0,05

W_N = 276,76 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie:

280 zł

słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności rolnej części działki o nr ewidencyjnym 1044 i powierzchni 0,32 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{1}{20}$$

W_N = 22.141 zł/ha x 0,32 ha x 0,05

W_N = 354,26 zł

Wartość udziału ustalono na poziomie:

350 zł

słownie: trzysta pięćdziesiąt złotych

5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ ZABUDOWANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI NR 1044

5.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar całego powiatu tarnowskiego.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych.

Polski rynek nieruchomości, w przeciwieństwie do rynków Zachodniej Europy i USA, jest nadal rynkiem mieszkań, a nie domów. Oznacza to, że głównym przedmiotem obrotu na tym rynku są mieszkania w budynkach wielorodzinnych, a nie domy jednorodzinne.

Ma to związek nie tylko z tym, że w Polsce średni czas sprzedaży domu - licząc od momentu jego wystawienia na rynku do chwili zawarcia transakcji - jest ok. dwa razy dłuższy niż mieszkania. Tym samym płynność w tym segmencie rynku jest mniejsza.

Istotnymi powodami tłumaczącymi, dlaczego w Polsce transakcje kupna-sprzedaży dotyczą w przeważającej części mieszkań, są: brak dobrze rozwiniętej substancji mieszkaniowej, stały brak skutecznej rządowej polityki mieszkaniowej, a także przepisy prawne z ustawą o ochronie lokatorów na czele, które skutecznie zniechęcają inwestorów do realizowania dużych projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem pod wynajem.

Jednakże jest jeszcze jedna ważna przyczyna - bardzo zła jakość dużej części starej zabudowy jednorodzinnej w Polsce, która na dodatek jako funkcjonalnie niedopasowana do dzisiejszych potrzeb jest mało atrakcyjna dla potencjalnych nabywców.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że fundamentem tworzącego się dopiero rynku domów w pełnym tego słowa znaczeniu będą domy nowoczesne, w bardzo dobrym stanie technicznym, odpowiednio dopasowane do współczesnych potrzeb. W praktyce będą to domy nowo wybudowane, powstałe na przestrzeni ostatnich lat. Jeżeli chodzi o wspomniane dopasowanie do potrzeb, mamy tu na uwadze

zmieniający się gwałtownie zarówno tryb życia, jak i model polskiej rodziny. Polacy coraz większą część dnia spędzają poza domem, a wielopokoleniowe rodziny mieszkające razem pod wspólnym dachem to dzisiaj rzadkość. Badania pokazują, że ponad 80% osób planujących budowę lub zakup domu jest zainteresowana budynkami o powierzchni poniżej 200 metrów.

Podsumowując, należy podkreślić, że decydując się na dom jednorodzinny i zakładając jego ewentualną późniejszą sprzedaż, powinno się raczej wybierać dom nowszy, funkcjonalny i w miarę możliwości nowoczesny, o metrażu mniejszym lub średnim (tj. do 150 metrów). Tym samym, obecnie inwestując w dom jednorodzinny, należy decydować się na budynek nowy, co w polskich warunkach - jeżeli mamy na myśli domy wolnostojące - oznacza raczej samodzielną budowę lub zakup na rynku pierwotnym.

Większość domów jednorodzinnych realizowana jest przez inwestorów indywidualnych, czyli rodziny budujące domy dla siebie i małe firmy budujące w ramach działalności gospodarczej. Pomimo symptomów stagnacji w budownictwie mieszkaniowym, sytuacja w segmencie budownictwa jednorodzinnego w 2020 r. była stabilna. Obserwowane są niewielkie wahania cen nieruchomości zabudowanych w małych miejscowościach jednak z tendencją do równowagi, dlatego nie zastosowano trendu czasowego związanego z kształtowaniem się cen transakcyjnych nieruchomości.

W odróżnieniu od lokali i gruntów, budynki nie cieszą się na mazowieckim rynku nieruchomości szczególnym powodzeniem. W ciągu ostatnich lat obserwuje się stałą tendencję spadkową transakcji. Budynki w obrocie kupna-sprzedaży to głównie obiekty mieszkalne, dość leciwe, niezbyt wielkie powierzchniowo, a więc także stosunkowo niezbyt drogie. Na rynku podwarszawskim zauważalny jest wzrost zainteresowania deweloperów i inwestorów nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, położonymi w stosunkowo dobrych lokalizacjach, z przeznaczeniem gruntu pod zabudowę wielorodzinną lub handlową. Grunty większe powierzchniowo (0,3 - 1,0 ha) są najczęściej poszukiwanymi obiektami, gdyż ich stosunkowo umiarkowany koszt umożliwia ich szybkie zbycie, gdyby inwestycja była nietrafiona.

Analiza rynku domów jednorodzinnych ze względu na typ zabudowy wykazała, że w ciągu IV kwartału bieżącego roku spadły ceny większości segmentów domów jednorodzinnych zarówno w Warszawie jak i na Mazowszu. Wzrosty średnich cen odpowiednio o 3,4% i 1,7% odnotowano jedynie wśród domów w zabudowie bliźniaczej oraz domów wolnostojących w aglomeracji warszawskiej. W takim zestawieniu ceny wszystkich rodzajów domów obniżyły swoją wartość w IV kwartale w porównaniu do pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku. Wahania cen nie są duże, jednak świadczą one o tendencji, jaka w chwili obecnej ma miejsce na mazowieckim rynku domów jednorodzinnych.

Na rynku wtórnym dominują domy, których wielkość, nieciekawa aranżacja albo wysokie koszty utrzymania zniechęcają klientów. Największe szanse na sprzedaż mają i będą mieć domy wolnostojące o pow. 130-150 m^2 i segmenty zlokalizowane w granicach miasta lub na jego obrzeżach z dobrym i szybkim dojazdem (kolejka, obwodnica).

Większy popyt na budownictwo deweloperskie nie pozostaje bez wpływu na obrót nieruchomościami zabudowanymi jednorodzinnymi na rynku wtórnym. Ten segment rynku nie cieszy się popularnością wśród jednostkowych klientów, którzy - mając możliwość ingerowania w proces budowania budynków jednorodzinnych przez deweloperów - wolą zindywidualizowane mieszkania, w pełni odpowiadające ich potrzebom mieszkaniowym. Konieczność wprowadzenia renowacji i remontów w budynkach zakupionych na rynku wtórnym - nawet mimo korzystnej ceny - nie sprzyja wzrostowi zainteresowania tym segmentem podwarszawskiego rynku.

Biorąc pod uwagę obecne tendencje na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi I połowa roku 2021 nie będzie sprzyjała rozwojowi segmentu domów jednorodzinnych, nie przewiduje też się wzrostu cen. Do końca tego roku zauważalna będzie stagnacja, a nawet niewielki spadek cen, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że obrót na rynku budownictwa jednorodzinnego nie jest tak dynamiczny jak na rynku nieruchomości lokalowych.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w latach 2019-2021 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze powiatu tarnowskiego. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 2.000 zł do nawet 3.500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 1.790 a 3.300 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów komunikacyjnych.

5.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
   (a) **bardzo atrakcyjna** – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
   (b) **atrakcyjna** – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
   (c) **przeciętna** – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.

2. Wielkość działki –
   (a) **bardzo dobra** – powierzchnia powyżej 2.000 m²;
   (b) **dobra** – powierzchnia od 1.000 do 2.000 m²;
   (c) **słaba** – powierzchnia poniżej 1.000 m².

3. Zagospodarowanie terenu –
   (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
   (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –
   (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
   (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
   (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –
   (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
   (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
   (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –
   (a) odpowiednia – budynek do 150 m²,
   (b) duża – budynek od 150 m² do 200 m²,
   (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m².

Na teren działki nie dostępu do drogi publicznej. Mankament ten zmusza do zastosowania dodatkowego współczynnika K = 0,9.

5.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działka znajduje się w części południowej, oddalonej od głównych miejsc wsi, na obszarze o ekstensywnej zabudowie i terenach niezabudowanych, trudnodostępnych.
2. Wielkość działki, bardzo dobra – obszar pod zabudowę to 2.200 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren bez zainwestowania. Brak utwardzonego podjazdu i ścieżek. Brak roślinności ozdobnej.
4. Standard i funkcjonalność budynku, niski – obiekt z lat 60-tych XX w. z dawnymi elementami wykończenia.
5. Stan techniczny budynku, zły – obiekt wymaga wielu prac naprawczych i remontowych. Posztcie dachu do wymiany, konstrukcja więźby dachowej wymaga renowacji. Widoczne przenikania wilgoci do wewnątrz. Elementy wykończenia wymagają naprawy lub wymiany.
6. Powierzchnia użytkowa, odpowiednia – obiekt o p.u. 60,0 m².

5.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 9

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m²)	Powierzchnia działki (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	2019-04-17	Pogórska Wola	1870/19	78,2	1.287	170.000	2.174
2.	2019-04-08	Olszyny	1019/19	155,5	6.800	510.000	**3.280**
3.	2019-05-22	Pawęzów	3434/19	186,2	791	415.000	2.229
4.	2019-05-23	Zaczarnie	2464/19	108,8	1.001	195.000	**1.792**
5.	2019-05-16	Szerzyny	2747/19	154,7	2.139	370.000	2.392
6.	2019-06-06	Łęg Tarnowski	6056/19	207,4	1.431	580.000	2.797
7.	2019-06-25	Łęg Tarnowski	6560/19	178,5	3.162	410.000	2.297
8.	2019-07-31	Ładna	3268/19	159,4	1.404	325.000	2.039
9.	2019-08-06	Brzozówka	5898/19	117,3	5.976	247.500	2.110
10.	2019-09-30	Śmigno	2095/19	128,8	704	380.000	2.950
11.	2019-10-03	Pogórska Wola	10185/19	141,5	1.140	350.000	2.473
12.	2019-10-31	Łęg Tarnowski	5317/19	161,9	1.700	350.000	2.162
13.	2019-10-22	Jastrzębia	3935/19	102	806	288.000	2.824
14.	2019-11-21	Ładna	4984/19	85,9	1.069	200.000	2.328
15.	2020-02-10	Czermna	511/20	73,1	2.500	90.000	1.231
16.	2020-02-03	Łękawica	348/20	147,9	915	380.000	2.569
17.	2020-03-31	Łęg Tarnowski	1498/20	124,9	760	248.000	1.986
18.	2020-07-30	Ładna	7194/20	96,9	994	194.000	2.002
19.	2020-08-26	Pawęzów	5898/20	186,1	790	420.000	2.257
20.	2020-09-10	Pleśna	7874/20	187,4	1.185	360.000	1.921
21.	2020-09-21	Brzozówka	6095/20	136	432	350.000	2.574
22.	2020-07-10	Siemiechów	6338/20	214,2	1.000	628.000	2.932
23.	2020-10-07	Śmigno	8768/20	168,3	752	375.100	2.229
24.	2020-10-22	Pawęzów	4735/20	207,4	1.297	460.000	2.218
25.	2020-12-21	Ładna	5857/20	158,9	850	440.000	2.769
26.	2020-12-28	Chorążec	10000/20	125	595	280.000	2.240
27.	2021-02-11	Ładna	318/21	188,7	1.301	787.000	4.171
28.	2021-02-09	Śmigno	1408/21	126,2	641	380.000	3.011
29.	2021-02-09	Świebodzin	484/21	155,5	2.217	415.000	2.669

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbce reprezentacyjnej:

C_{min} = 1.792 zł/m²

C_{max} = 3.280 zł/m²

5.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{27}}{27}$$

$$C_{śr} = 2.416\ zł/m^2$$

5.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{1.792}{2.416} = 0{,}74$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{3.280}{2.416} = 1{,}36$$

5.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 10

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość zabudowanej części działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	5
3.	Zagospodarowanie terenu	5
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20
5.	Stan techniczny budynku	25
6.	Powierzchnia użytkowa	15
	RAZEM	100

5.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 11

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych części działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	bardzo dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	niski
5.	Stan techniczny budynku	zły
6.	Powierzchnia użytkowa	odpowiednia

Tabela 12

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,222 - 0,408	0,222
2.	Wielkość działki	5	0,037 - 0,068	0,068
3.	Zagospodarowanie terenu	5	0,037 - 0,068	0,037
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20	0,148 - 0,272	0,148
5.	Stan techniczny budynku	25	0,185 - 0,340	0,185
6.	Powierzchnia użytkowa	15	0,111 - 0,204	0,204
	RAZEM	100	0,74 - 1,36	0,864

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² zabudowanej części działki nr 1044 (przyjęto współczynniki K = 0,9 ze względu na to, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/20 części w części zabudowanej działki, który jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż 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. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą - drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

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

W_D = 2.416 zł/m² x 0,864 x 0,9 = **1.878,68 zł/m²** powierzchni użytkowej

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w prawie własności zabudowanej części działki nr 1044 wynosi (zastosowano współczynnik K = 0,9 ze względu na brak prawnego dostępu do drogi publicznej):

W_{CN} = 1.878,68 zł/m² x 60,0 m² x 0,05 x 0,9

W_{CN} = 5.072,44 zł

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie –

W_{CN} = 5.070 zł

słownie: pięć tysięcy siedemdziesiąt złotych

6. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa udziału 1/20 części w nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 620, 674, 1030, 1039 i 1044 (zabudowanej) jest sumą oszacowanych wyżej składników:

W = 870 zł + 2.020 zł + 550 zł + 280 zł + 350 zł + 5.070 zł

W = 9.140 zł

słownie: dziewięć tysięcy sto czterdzieści złotych

7. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 1/20 części, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów rolnych i gruntów zabudowanych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określona została średnia cena rynkowa w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowana wartość uwzględnia położenie działek, utrudniony dojazd, ich kształt i powierzchnię, bonitację jak również kulturę gleby oraz stan techniczny i standard budynków na działce nr 1044. Uwzględnia także ograniczoną ilość potencjalnych nabywców z racji dostępu do sprzedaży jedynie udziału w nieruchomości.

Określone jednostkowe wartości rynkowe prawa własności poszczególnych części wycenianej nieruchomości, zawierają się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną. Otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową." – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa.*

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym w trybie przetargu sądowego, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku udziału w przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

WRW = 9.140 zł x 75% = **6.860 zł**

słownie: sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 34 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w 3 jednobrzmiących egzemplarzach,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

10. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- postanowienie o nabyciu spadku;
- wypis z rejestru gruntów;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

ZAŁĄCZNIKI

VIII GU 468/20

POSTANOWIENIE

3 czerwca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

w składzie następującym:

Przewodniczący: asesor sądowy Magdalena Stawowy

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2020 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku dłużnika Krzysztofa Batko

o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

I. ogłosić upadłość dłużnika Krzysztofa Batko (PESEL 83072015570), zamieszkałego pod adresem: ul. Odległa 7/19, 33-100 Tarnów, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;

II. wskazać, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe (w brzmieniu nadanym ustawą z 30 sierpnia 2019 r. – Dz.U. z 2019 r., poz. 1802);

III. wyznaczyć syndyka masy upadłości w osobie Sylwestra Zięciaka - numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego 471;

IV. wezwać wierzycieli upadłego do zgłaszania swoich wierzytelności syndykowi na adres jego biura: ul. Wenecja 3/2; 31-117 Kraków, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;

V. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia na adres Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych: 31-547 Kraków, ul. Przy Rondzie 7, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;

VI. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 382 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe, przy jednoczesnym uznaniu swojej właściwości dla wszczęcia głównego postępowania upadłościowego stosownie do treści art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu

POSTANOWIENIE

Dnia 26 lutego 2020r.

...Rejonowy w Tarnowie I Wydział Cywilny
...następującym:

Przewodniczący : sędzia Karolina Gonet-Szwarga
Protokolant: sekretarz sądowy Patrycja Tyka

...rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2020r. w Tarnowie
...Tarnowie

...wy z wniosku Zbigniewa Batko
...udziałem Teresy Gawlik, Zdzisławn Batko, Tadeusza Batko, Agnieszki Procak, Mariusza ...tko, Anny Wypasek, Krzysztofa Batko

...stwierdzenie nabycia spadku po Michalinie Batko

p o s t a n a w i a :

I. stwierdzić, że spadek po Michalinie Batko z domu Przeklasa, córce Andrzeja i Marii, urodzonej w dniu 04 stycznia 1932 roku w Grabnie, zmarłej w dniu 30 stycznia 2018 roku w Grabnie, której miejsce zwykłego pobytu w chwili śmierci znajdowało się w Grabnie, nabyli na podstawie ustawy:
– syn spadkodawczyni i Mieczysława Batko Zdzisław Wawrzyniec Batko w 1/5 części;
– syn spadkodawczyni i Mieczysława Batko Tadeusz Zdzisław Batko w 1/5 części;
– córka spadkodawczyni i Mieczysława Batko Teresa Ewa Gawlik z domu Batko w 1/5 części;
– syn spadkodawczyni i Mieczysława Batko Zbigniew Batko w 1/5 części;
- wnuczka spadkodawczyni Agnieszka Monika Procak z domu Batko w 1/20 części;
- wnuczka spadkodawczyni Anna Natalia Wypasek z domu Batko w 1/20 części;
- wnuk spadkodawczyni Mariusz Tadeusz Batko w 1/20 części;
- wnuk spadkodawczyni Krzysztof Mieczysław Batko w 1/20 części

II. ...orzec, że strony ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie

sędzia Karolina Gonet-Szwarga

Znak sprawy: 6621.2813.2021

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **tarnowski**
Jednostka ewidencyjna: **121613_5, Wojnicz - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **121613_5.0003, Grabno**

STAROSTA TARNOWSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

sporządzono dnia: 24-03-2021 11:44:47

Nr jednostki rejestrowej: **G20**

Działki ewidencyjne: 5

Arkusz	*Nr działki*	*Adres / Położenie*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
				Użytek	*Pow. [ha]*	
5	**620**		0.29	RIIIa	0.29	AWZ 281/79
Identyfikator: 121613_5.0003.620; Rejon statystyczny: -						
5	**674**		0.64	RIIIa	0.64	AWZ 281/79
Identyfikator: 121613_5.0003.674; Rejon statystyczny: -						
8	**1030**		0.50	RIVa LsIV	0.32 0.18	AWZ 281/79
Identyfikator: 121613_5.0003.1030; Rejon statystyczny: -						
8	**1039**		0.25	RIVa LsIV	0.16 0.09	AWZ 281/79
Identyfikator: 121613_5.0003.1039; Rejon statystyczny: -						
8	**1044**		0.49	PsIV Br-PsIV	0.27 0.22	AWZ 281/79
Identyfikator: 121613_5.0003.1044; Rejon statystyczny: -						

Razem powierzchnia działek [ha]:	2.17	ha
Słownie:	dwa hektary siedemnaście arów	

Oznaczenia użytków i klas
Br-PsIV - Grunty rolne zabudowane
LsIV - Lasy
PsIV - Pastwiska trwałe
RIIIa - Grunty orne
RIVa - Grunty orne

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Z up. STAROSTY

/-/
mgr Renata Sterkowicz
PODINSPEKTOR
24-03-2021

Renata Sterkowicz
24-03-2021

(sporządził: data i podpis)

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Dokument podpisany przez Renata Sterkowicz; Starostwo Powiatowe w Tarnowie
Data: 2021.03.24 11:46:14 CET

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, ul. Skarbka z Gór 15L / 12

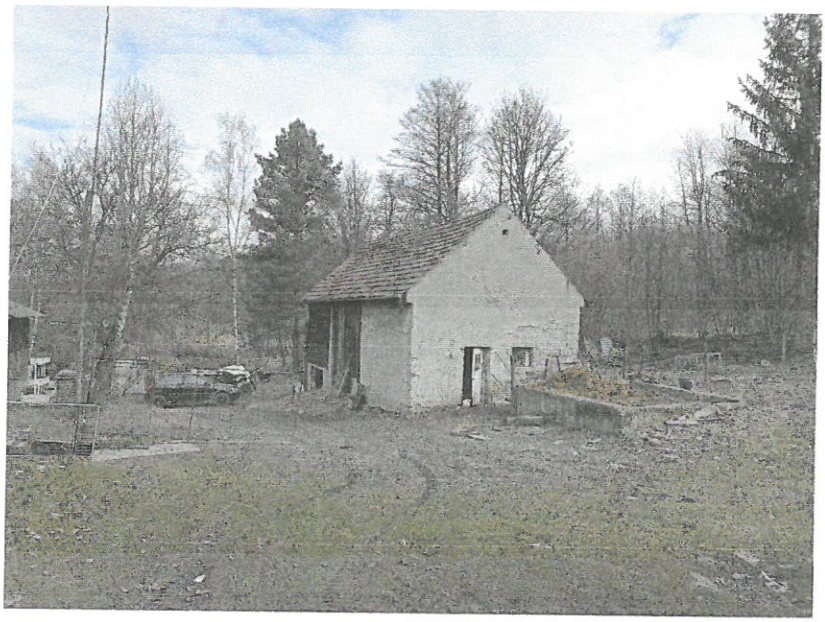
posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009773

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: 15/01/2021 - 14/01/2022
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA