



Biuro:
ul. Oleśnicka 158
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 rolnej niezabudowanej

Oznaczenia geodezyjne:

powiat: wołowski

gmina: Wołów

obręb: 0034 Gliniany

działka nr: 392/4 AM-1

powierzchnia działki: 653 m²

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski

Wrocław, 15 grudnia 2023 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.....	8
10. METODOLOGIA WYCENY	11
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ.....	22
13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	24
14. USTALENIA KOŃCOWE.....	27
15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	28
16. ZAŁĄCZNIKI.....	29

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	Prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/4 AM-1 o powierzchni 653 m ² , obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1L/00037310/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	<p>Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gliniany oddalonej około 20 km od miasta Wołów (siedziba gminy). Nieruchomość położona jest przy drodze gruntowej utwardzonej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny niezabudowane - rolne.</p> <p>Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową niezabudowaną w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/4 AM-1 i powierzchni 653 m². Stan prawny nieruchomości ujęty jest w księdze wieczystej o numerze WR1L/00037310/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie. Nieruchomość położona jest w zasadzie w centralnej części wsi przy drodze publicznej.</p> <p>Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 392/4 przeznaczona jest praktycznie w całości pod teren rolniczy, łąki, pastwiska, nieużytki.</p> <p>Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki płaski. Kształt regularny, w formie trapezu, nie utrudniający swobodnego zagospodarowania. Na dzień wizji lokalnej działka pozostawała niezabudowana i częściowo zagospodarowana. Działka głównie porośnięta trawą oraz pojedynczymi drzewami. Teren działki nieogrodzony, stąd granice działki nie są widoczne w terenie.</p> <p>Wyceniana nieruchomość ma możliwość podłączenia do następujących sieci infrastruktury technicznej: energii energetycznej oraz gminnej sieci wodociągowej. Kanalizacji i gazu sieciowego brak.</p> <p>Dodatkowo, częściowo na terenie analizowanej nieruchomości znajduje się wiata samochodowa, stanowiącej własność innych podmiotów. Wiata ta posadowiona jest przede wszystkim na działce nr 392/3, ale częściowo także obejmuje analizowaną działkę.</p>
Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości:	Maksymilian Kliński syn Aleksandra i Magdaleny, PESEL 96101708774 w udziale 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w trybie postępowania upadłościowego.
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki nr 392/4 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów określona została w wysokości: 8 100 zł słownie: osiem tysięcy sto złotych
Data określenia wartości:	15 grudnia 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	15 grudnia 2023 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/4 AM-1 o powierzchni 653 m², obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1L/00037310/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właściciel nieruchomości:

Maksymilian Kliński syn Aleksandra i Magdaleny, PESEL 96101708774 w udziale 1/1.

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/4 AM-1 i powierzchni 653 m², obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej (dłużnik Aleksander Kliński) dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/4 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski dla potrzeb sprzedaży.

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. 2023 poz. 344 z dnia 11 stycznia 2023 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. 2023 poz. 977 dnia z 7 kwietnia 2023 roku).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2022, poz. 1520) z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.).
8. Uchwała Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzyce – Gmina Wołów – Strefa IX.

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28 listopada 2023 roku.
2. Księga wieczysta o nr WR1L/00037310/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów sporządzony przez Starostwo Powiatowe w Wołowie.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.
6. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości rolnych niezabudowanych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
7. Nota Interpretacyjna NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	15 grudnia 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 grudnia 2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	28 listopada 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	28 listopada 2023 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej numer WR1L/00037310/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz w oparciu o uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Wołowie.

Stan prawny według księgi wieczystej nr WR1L/00037310/5

Dział I-O: oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat wołowski, gmina Wołów, miejscowość Gliniany

Identyfikator działki: 022203_5.0034.392/4

Nr działki: 392/4

Nr obrębu ewidencyjnego: 0034

Nazwa obrębu ewidencyjnego: Gliniany

Sposób korzystania: Ps – pastwiska trwałe

Przyłączenie (nr KW ; obszar): WR1L/00002817/5; 0,0653 ha

Obszar: 0,0653 ha

Dział I-Sp: spis praw związanych z nieruchomością

Brak wpisów.

Dział II: właściciel¹

Maksymilian Kliński syn Aleksandra i Magdaleny, PESEL 96101708774 w udziale 1/1.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

¹ Maksymilian Kliński stał się właścicielem przedmiotowej działki na podstawie umowy darowizny z dnia 09 listopada 2021 roku, AN nr A 3474/2021, darczyńcami byli jego rodzice Aleksander Kliński i Magdalena Klińska

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **wołowski**
Jednostka ewidencyjna: **022203_5, Wołów – obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0034, Gliniany**

Nr jednostki rejestrowej: **G104**

Osoby: 1

<i>Udział Forma władania</i>	<i>Dane osoby fizycznej / instytucji</i>
1/1 własność	Kliński Maksymilian (Aleksander, Magdalena) adres: Gliniany 9, 56-100 Gliniany

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	392/4	Gliniany	0.0653	PsIII	0.0653	WR1L/00037310/5

Identyfikator działki: 022203_5.0034.392/4;

<i>Razem powierzchnia działki [ha]:</i>	0.0653	ha
<i>Słownie:</i>	sześćset pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe	

<i>Oznaczenia użytków i klas</i>
PsIII – pastwiska trwałe

Uproszczony wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny księgi wieczystej jest zgodny ze stanem prawnym ujętym w ewidencji gruntów i budynków.

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 w Wołowie ustalono, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny tj. działka nr 392/4 znajduje się na obszarze, dla którego obowiązującym dokumentem planistycznym jest MPZP (Uchwała Nr LIII/337/2013 Rady Miejskiej w Wołowie z dnia 24 października 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zespołu wsi: Lubiąż, Gliniany, Prawików, Rataje, Zagórzycy – Gmina Wołów – Strefa IX). Zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego planu działka położona jest na następującym terenie:

R1/4 - teren rolniczy, łąki, pastwiska, nieużytki

MNR/12 - teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (w niewielkiej części)

KDL/1 - droga klasy lokalnej (w niewielkiej części)

Ponadto działka znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych oraz strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

Do dalszej wyceny rzeczoznawca przyjął jako główne przeznaczenie działki pod tereny rolne.

- b) obowiązuje stosowanie w przebudowywanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30 - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych lub towarzyszących,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość noworealizowanych ogrodzeń od dróg publicznych i terenów publicznych do 1,8 m. Ustala się maksymalny udział ogrodzenia pełnego izolującego optycznie na 35 % powierzchni ogrodzenia,
 - d) dla ogrodzeń zaleca się stosowanie materiałów naturalnych z przewagą drewna i kamienia bądź żywopłotów,
 - e) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

R1/(1-10) – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, łąki, pastwiska, nieużytki:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych);
- 4) dopuszcza się zalesienie terenu po spełnieniu wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji

KDL/1-4 Lubiąż, KDL/1 Gliniany, KDL/1-3 Prawików, KDL/1-2 Rataje, KDL/1 Zagórze

– drogi powiatowe nr 1285D, 1292D, 1293D, 1294D, drogi gminne dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej

- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14-20m,
- b) szerokość jezdni = 5,0-6,0m,
- c) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
- d) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
- e) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego;

10. METODOLOGIA WYCENY

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

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 niezabudowany przeznaczony na cele rolne.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem w sprawie zasad wyceny nieruchomości, 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 odmierności 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.

Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Wybrano trzy nieruchomości, będące przedmiotem obrotu a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodzą w zakres analizy rynku. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, zatem określona wartość ma charakter netto. Należy jednak podkreślić, że na lokalnym rynku występują jedynie transakcje pomiędzy osobami fizycznymi, gdzie ceny transakcyjne netto równają się cenom transakcyjnym brutto (brak podatku VAT). Jednostką porównawczą był 1 ha gruntu niezabudowanego.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

11.1 Opis rynku lokalnego

Powiat wołowski jest jednym z 26 powiatów ziemskich należących do województwa. Powiat graniczy od wschodu z powiatem trzebnickim, od północy z powiatem górowskim, od zachodu z powiatem lubińskim, a od południa z powiatami średzkim i legnickim. Spośród różnych elementów określających położenie powiatu wołowskiego wyróżnić należy przebiegający przez teren powiatu szlak kolejowy Wrocław - Szczecin i Kraków - Berlin, szlak drogowy Wrocław - Lubin - Zielona Góra oraz szlak wodny - rzekę Odrę. Przemysł, turystyka, rolnictwo, wytwórczość rolno-spożywcza, drzewna, handel oraz usługi - to główne kierunki rozwoju.

Gmina Wołów położona jest w północnej części województwa dolnośląskiego, w odległości około 40 km na północny zachód od Wrocławia w zakolu Odry. Graniczy z: gminą Wińsko od północy, gminą Prusie i Oborniki Śląskie od północnego wschodu, gminą Brzeg Dolny od południowego wschodu, gminami Środa Śląska i Malczyce od południa wzdłuż Odry oraz gminami Prochowice i Ścinawa od zachodu.

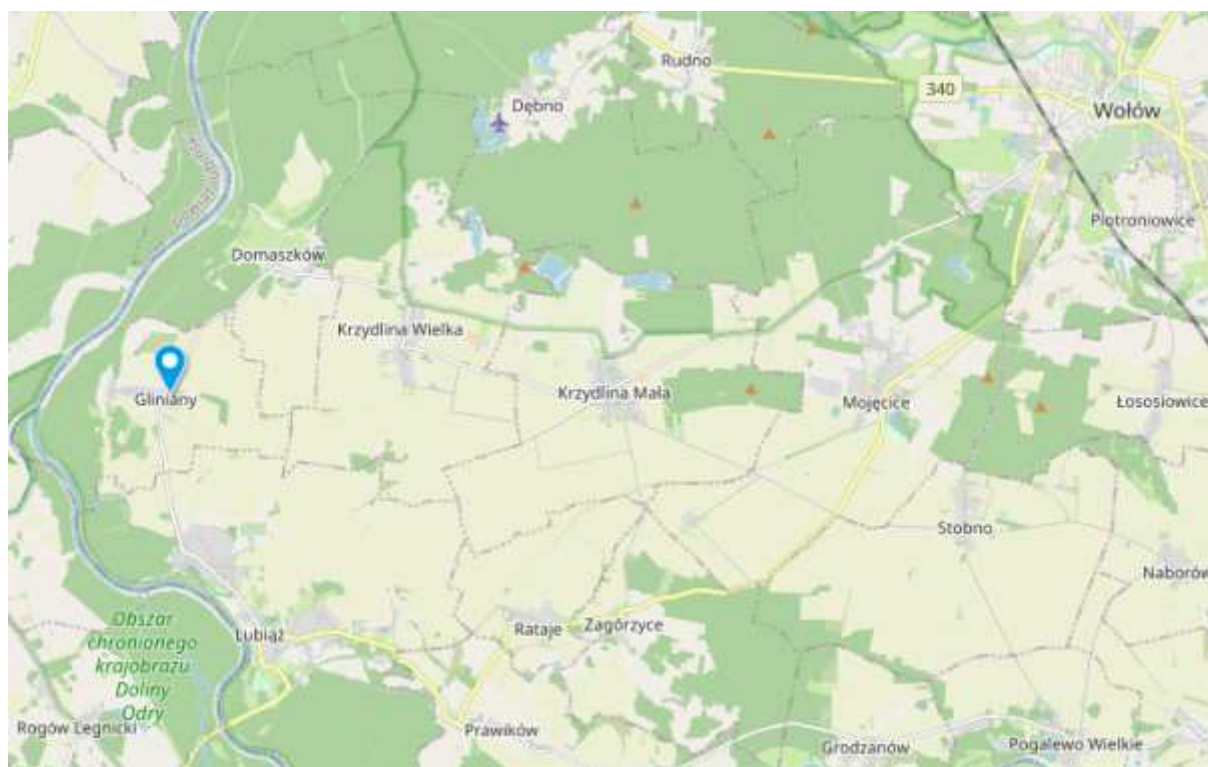
Gmina Wołów jest jedną z trzech gmin powiatu wołowskiego (obok gminy Brzeg Dolny i gminy Wińsko) leżącego w podregionie legnickim. Gmina ma charakter przemysłowo-usługowo-rolniczy z dobrze rozwiniętym sektorem leśnym. Składa się z miasta Wołów, będącego siedzibą władz gminy, i 47 mniejszych miejscowości skupionych w 37 sołectwach. Powierzchnia całkowita gminy wynosi 33 106 ha (331,06 km²), w tym miasto zajmuje 1 853 ha (18,53 km²).

Miasto Wołów jest głównym ośrodkiem edukacyjnym w gminie, będąc zarazem centrum szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadgimnazjalnego (średniego). W przypadku ostatniego szczebla edukacyjnego świadczy także usługi dla pozostałych gmin powiatu wołowskiego.

W obrębie gminy Wołów krzyżują się mniej ważne w skali województwa i kraju szlaki komunikacji lądowej, nie przebiega przez nią żadna droga krajowa (autostrada, droga ekspresowa, droga główna ruchu przyspieszonego). Główne szlaki komunikacyjne na terenie gminy tworzą układ promienisty, a większość z nich skupia się w mieście Wołów. Należy jednak podkreślić, że gmina dysponuje stosunkowo dobrym połączeniem z autostradą A4 (44 km w kierunku miejscowości Jawor).

Pomimo niekorzystnych warunków glebowych (mała powierzchnia gleb bardzo dobrych i dobrych klas I-III) sytuacja na rynku pracy powoduje, że rolnictwo w dalszym ciągu odgrywa znaczącą rolę w gospodarce gminy, szczególnie na północnych i wschodnich obrzeżach gminy (pomimo trendu regresyjnego w przypadku liczby podmiotów gospodarki narodowej należących do tego sektora). W gminie dominują małe gospodarstwa, ale jedynie niewielki odsetek gospodarstw produkuje na własne potrzeby. Duże gospodarstwa rolne występują w m.in. w następujących miejscowościach: Mojęcice, Krzydłina Mała, Krzydłina Wielka, Pełczyn, Bożeń.

Miejscowość Gliniany to wieś w Polsce położona w województwie dolnośląskim, w powiecie wołowskim, w gminie Wołów przy trasie nr 338, około 20 km od centrum Wołowa. Jedna z najstarszych wsi w okolicy. Na terenie miejscowości dominuje w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa zagrodowa oraz tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W Glinianach znajdują się jedynie podstawowe ośrodki użyteczności publicznej. Do najważniejszych instytucji typu urząd, bank, szkoła czy szpital należy udać się do pobliskiego Wołowa. Teren miejscowości jest słabo skomunikowany z Wołowem w zakresie komunikacji publicznej.



Rysunek nr 3. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją miejscowości Gliniany na tle gminy Wołów.



Rysunek nr 4. Widok ogólny położenia nieruchomości w miejscowości Gliniany.



Rysunek nr 5. Widok ortofotomapy ze szczegółowym położeniem nieruchomości w granicach działki nr 392/4 obręb Gliniany.

11.2 Analiza lokalnego rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości niezabudowanej tj. działki nr 392/4 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolne dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Należy zauważyć, że mimo, że analizowana działka ma cechy typowej działki budowlanej (położenie, kształt, powierzchnia), to w planie miejscowym jest przeznaczona pod rolę i to przeznaczenie w planie determinuje jej wartość.

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 KOWR 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. Takie cechy ma nieruchomość wyceniana.

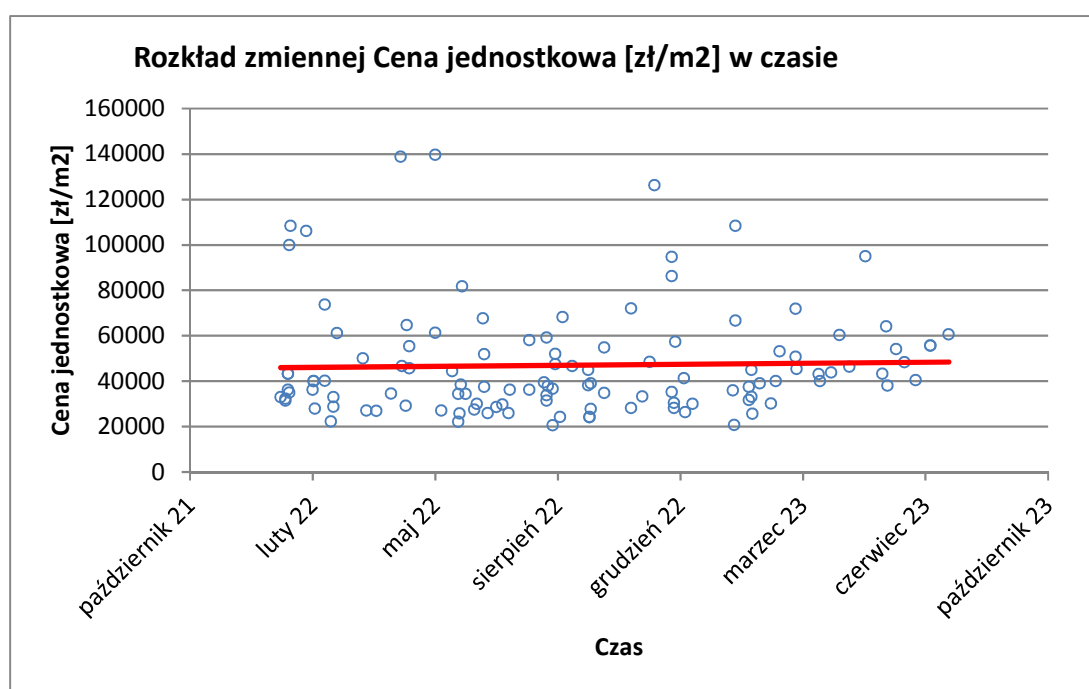
Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obciążone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych.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

W związku z powyższym lokalny rynek dla potrzeb wyceny i określenia zmian cen w czasie został zdefiniowany następująco:

- a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium pod rolę;
- b) obszar analizy: powiat wołowski;
- c) okres analizy: grudzień 2021 – grudzień 2023 roku;

W wyniku tej analizy uzyskano 117 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że powiat wołowski jest aktywnym rynkiem nieruchomości rolnych, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest dość duża. Z tego też względu 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. Na wykresie poniżej zaprezentowano zależność ceny od czasu dla otrzymanych danych.



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	grudzień 2023
2.	Od najwcześniejszej danej	2022-01-13
3.	Od najpóźniejszej danej	2023-07-12
4.	Rozstęp czasowy (dni)	545
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	4,51256
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-155 167
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	2,9%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	0,1%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	45 976 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	48 435 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	2 459 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,49
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	5,3%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	0,30%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	3,55%

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku nieruchomości rolnych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł 3,55%/rok, co wskazuje na trend rosnący. Wobec powyższego oraz na podstawie danych z raportów branżowych publikowanych w prasie i internecie oraz wieloletniego doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, stwierdzono, że poziom cen za tego rodzaju nieruchomości pozostaje w ostatnim okresie na poziomie wzrostowym. W dalszym kroku

przyjęto zatem wzrost cen gruntów rolnych na poziomie +3,55% w skali roku na dzień wyceny, bazując na danych otrzymanych z powyższych obliczeń.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w zbiorach dokumentów Starostwa Powiatowego w Wołowie oraz informacje z własnej bazy danych.

Zidentyfikowane ceny transakcyjne skorygowano ze względu na upływ czasu in plus o +3,55% w skali roku na dzień wyceny. W tabeli poniżej zestawiono nieruchomości podobne w stopniu najwyższym z możliwych względem nieruchomości wycenianej.

Ostatecznie dla potrzeb wyceny analizowany rynek nieruchomości został zdefiniowany następująco:

- a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium pod rolę o powierzchni do 0,55 ha; analizowano głównie nieruchomości rolne o małej powierzchni
- b) obszar analizy: gmina Wołów – obszar wiejski;
- c) okres analizy: od grudnia 2021 roku do dnia wyceny;

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny rolne na terenie gminy Wołów.

Lp.	Obręb	Data transakcji	Powierzchnia działki [ha]	Cena sprzedaży [zł]	Cena transakcyjna za 1 ha działki [zł/ha]	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha działki [zł/ha]
1.	Boraszyn	2023-01-19	0,2400 ha	16 000 zł	66 667 zł/ha	68 777 zł/ha
2.	Garwół	2023-01-19	0,4900 ha	53 100 zł	108 367 zł/ha	111 798 zł/ha
3.	Gliniany	2023-05-30	0,5100 ha	27 600 zł	54 118 zł/ha	55 132 zł/ha
4.	Krzydlina Wielka	2022-02-28	0,1487 ha	9 090 zł	61 130 zł/ha	65 024 zł/ha
5.	Lipnica	2022-01-21	0,3600 ha	39 000 zł	108 333 zł/ha	115 640 zł/ha
6.	Mojęcice	2022-10-26	0,0730 ha	5 260 zł	72 055 zł/ha	74 940 zł/ha
7.	Piotroniowice	2022-06-27	0,1478 ha	10 000 zł	67 659 zł/ha	71 175 zł/ha
8.	Stary Wołów	2023-06-27	0,3500 ha	19 500 zł	55 714 zł/ha	56 604 zł/ha
9.	Tarchalice	2022-11-28	0,1900 ha	18 000 zł	94 737 zł/ha	98 221 zł/ha
10.	Wrzosey	2022-01-19	0,5080 ha	22 000 zł	43 307 zł/ha	46 237 zł/ha
11.	Wrzosey	2022-01-19	0,5080 ha	22 000 zł	43 307 zł/ha	46 237 zł/ha

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

cena minimalna $C_{\min} = 46\ 237\ \text{zł/ha}$

cena maksymalna $C_{\max} = 115\ 640\ \text{zł/ha}$

różnica cen $\Delta C = 69\ 403\ \text{zł/ha}$

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 rolnych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne 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 2 zamieszczonej poniżej.

Tabela nr 2. 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	30	dobra	średnia	dostateczna
2.	Kształt działki	20	regularny	przeciętny	nieregularny
3.	Utrudnienia w uprawie	15	brak	średnie	duże
4.	Możliwość alternatywnego wykorzystania	25	wysoka	średnia	niska
5.	Powierzchnia działki [ha]	10	powyżej 0,4 ha	od 0,2 do 0,4 ha	do 0,2 ha

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 nieruchomości;

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; a także występujące nieużytki, rowy, itp.;

4. Możliwość alternatywnego wykorzystania: pod uwagę wzięto odległość od nieruchomości zabudowanych, dla których dana nieruchomość może stanowić dobro komplementarne (np. jako ogród przydomowy lub plac składowy);

5. Powierzchnia działki: na podstawie analizy rynku określono, że im większa powierzchnia działki, tym wyższa cena jednostkowa;

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gliniany oddalonej około 20 km od miasta Wołów (siedziba gminy). Nieruchomość położona jest przy drodze gruntowej utwardzonej. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz tereny niezabudowane - rolne.



Rysunek nr 6. Fragment mapy ewidencyjnej z lokalizacją działki nr 392/4 obręb Gliniany.

Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową niezabudowaną w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/4 AM-1 i powierzchni 653 m².

Stan prawny nieruchomości ujęty jest w księdze wieczystej o numerze WR1L/00037310/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie. Nieruchomość położona jest w zasadzie w centralnej części wsi przy drodze publicznej.

Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 392/4 przeznaczona jest praktycznie w całości pod teren rolniczy, łąki, pastwiska, nieużytki.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki płaski. Kształt regularny, w formie trapezu, nie utrudniający swobodnego zagospodarowania.

Na dzień wizji lokalnej działka pozostawała niezabudowana i częściowo zagospodarowana. Działka głównie porośnięta trawą oraz pojedynczymi drzewami.

Teren działki nieogrodzony, stąd granice działki nie są widoczne w terenie.

Wyceniana nieruchomość ma możliwość podłączenia do następujących sieci infrastruktury technicznej: energii energetycznej oraz gminnej sieci wodociągowej. Kanalizacji i gazu sieciowego brak.

Dodatkowo, częściowo na terenie analizowanej nieruchomości znajduje się wiata samochodowa, stanowiącej własność innych podmiotów. Wiata ta posadowiona jest przede wszystkim na działce nr 392/3, ale częściowo także obejmuje analizowaną działkę. Widoczne jest to na zdjęciu satelitarnym poniżej.



13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 392/4 AM-1 obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami.

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości rolne niezabudowane:

- a) 2022-11-28 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 0,1900 ha położona na terenie obrębu Tarchalice, gmina Wołów. Cena sprzedaży: 18 000 zł.
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 94 737 zł/ha.
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 98 221 zł/ha.
 - 1) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: średnia
 - 2) Kształt działki: przeciętny
 - 3) Utrudnienia w uprawie: brak
 - 4) Możliwość alternatywnego wykorzystania: średnia
 - 5) Powierzchnia działki: do 0,2 ha
- b) 2022-06-27 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 0,1478 ha położona na terenie obrębu Piotroniowice, gmina Wołów. Cena sprzedaży: 10 000 zł.
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 67 659 zł/ha.
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 71 175 zł/ha.
 - 1) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: średnia
 - 2) Kształt działki: nieregularny
 - 3) Utrudnienia w uprawie: średnie
 - 4) Możliwość alternatywnego wykorzystania: średnia
 - 5) Powierzchnia działki: do 0,2 ha
- c) 2022-10-26 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 0,0730 ha położona na terenie obrębu Mojęcice, gmina Wołów. Cena sprzedaży: 5 260 zł.
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 72 055 zł/ha.
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 74 940 zł/ha.
 - 1) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: średnia
 - 2) Kształt działki: przeciętny
 - 3) Utrudnienia w uprawie: średnie
 - 4) Możliwość alternatywnego wykorzystania: średnia
 - 5) Powierzchnia działki: do 0,2 ha

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach dz. 392/4 AM-1 obręb Gliniany

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						ob. Tarchalice		ob. Piotroniowice		ob. Mojęcice	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1	Data transakcji lub wyceny				grudzień 2023	2022-11-28		2022-06-27		2022-10-26	
2	Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego					94 737 zł/ha		67 659 zł/ha		72 055 zł/ha	
3	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego					98 221 zł/ha		71 175 zł/ha		74 940 zł/ha	
4	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	30	20 821	10 411	dobra	średnia	10411	średnia	10411	średnia	10411
5	Kształt działki	20	13 881	6 941	regularny	przeciętny	6941	nie-regularny	13882	przeciętny	6941
6	Utrudnienia w uprawie	15	10 410	5 205	brak	brak	0	średnie	5205	średnie	5205
7	Możliwość alternatywnego wykorzystania	25	17 351	8 676	wysoka	średnia	8676	średnia	8676	średnia	8676
8	Powierzchnia działki [ha]	10	6 940	3 470	do 0,2 ha	do 0,2 ha	0	do 0,2 ha	0	do 0,2 ha	0
9	Suma poprawek $\sum p_i$					26 028 zł/ha		38 174 zł/ha		31 233 zł/ha	
10	Wartość poprawiona za 1 ha gruntu niezabudowanego					124 249 zł/ha		109 349 zł/ha		106 173 zł/ha	
11	Wartość średnia za 1 ha gruntu niezabudowanego					113 257 zł/ha					

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

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 392/4 AM-1 obręb Gliniany wynosi:

$$W_{gr} = 0,0653 \text{ ha} \times 113\,257 \text{ zł/ha} = 7\,396 \text{ zł}$$

Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego możliwe jest zastosowanie współczynnika korekty z przedziału [0,90 – 1,10]. Może on być stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania.

Biegły zdecydował się zastosować dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik ekspercki w wysokości 1,1 z uwagi na małą powierzchnię działki oraz bliskość zabudowy

mieszkalnej. Mając to na uwadze wydaje się zasadne zwiększenie określonej w podejściu porównawczym wartości o wskazany współczynnik ekspercki.

**Wartość rynkowa nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 392/4
AM-1 obręb Gliniany po zastosowaniu współczynnika eksperckiego wynosi:**

$$W_{gr} = 1,1 \times 0,0653 \text{ ha} \times 113\,257 \text{ zł/ha} = 8\,135 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 8 100 zł

słownie: osiem tysięcy sto złotych

co daje wartość jednostkową w wysokości: 124 583 zł/ha

14. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o numerze ewidencyjnym 392/4 AM-1 i powierzchni 653 m² obręb Gliniany, gmina Wołów, powiat wołowski określona została w wysokości:

8 100 zł

słownie: osiem tysięcy sto 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 Wołów, 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, możliwość alternatywnego wykorzystania oraz powierzchnię działki otrzymany wynik jednostkowy 124 583 zł/ha gruntu niezabudowanego (rolnego) można uznać za realny.
3. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- 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.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT nie był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter netto, przy czym na rynku wtórnym nieruchomości rolnych niezabudowanych ceny netto równają się cenom brutto.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p.. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

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

Operat sporządził:

rzeczoznawca majątkowy – Wojciech Rogowski

Wrocław, 15 grudnia 2023 r.

16. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej nr WR1L/00037310/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Wrys z mapy ewidencyjnej.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna



TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **WR1L/00037310/5**, STAN Z DNIA 2023-12-06
09:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	12
-----------------------------	----------	-------------------	----

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	7, 8
Numer działki	392/4		
Identyfikator działki	022203 5.0034.392/4		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0034, GLINIANY		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 2 DOLNOŚLĄSKIE, WOŁOWSKI, WOŁÓW, GLINIANY		
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	WR1L / 00002817 / 5, 0,0653 HA		

Obszar całej nieruchomości	0,0653 HA	Nr podstawy wpisu	12
----------------------------	------------------	-------------------	----

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	AM-1. NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY REP A NR 2090/2003 Z DNIA 2003-06-12 K. 2-3 I ZAWARTEGO W NIEJ WNIOSKU NR 1188/03, WPISANO DNIA 2003-08-18.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

- 7 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2013-09-06, STAROSTA WOŁOWSKI, WOŁÓW; 38
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WR1L/00002485/13/001, 2013-09-13 11:06:44,
2013-09-17-12.01.20.915052, NIE, 36-37
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 8 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2013-09-06, STAROSTA WOŁOWSKI, WOŁÓW; 39
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WR1L/00002485/13/001, 2013-09-13 11:06:44,
2013-09-17-12.01.20.915052, NIE, 36-37
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
- 12 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2014-03-11, STAROSTA WOŁOWSKI, WOŁÓW; 49
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WR1L/00000664/14/001, 2014-03-11 11:44:29,
2014-03-17-16.22.19.608405, NIE, 1-2, WR1L/00044612/4
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1L/00037310/5**, STAN Z DNIA 2023-12-06
09:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1L/00037310/5**, STAN Z DNIA 2023-12-06
09:57

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 2 1 / 1	15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAKSYMILIAN KLIŃSKI, ALEKSANDER, MAGDALENA, 96101708774	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
15	UMOWA DAROWIZNY , 3474/2021, 2021-11-09, AGNIESZKA MATUSZEWSKA, WOŁÓW; 55-57 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WR1L/00004773/21/001, 2021-11-09 15:10:00, 2021-11-22-14.30.37.963302, NIE, 52-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1L/00037310/5**, STAN Z DNIA 2023-12-06
09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WR1L/00037310/5**, STAN Z DNIA 2023-12-06
09:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WR1L

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Starosta Wołowski
pl. Piastowski 2
56-100 Wołów

Województwo: **dolnośląskie**
 Powiat: **wołowski**
 Jednostka ewidencyjna: **022203_5, Wołów - Obszar Wiejski**
 Obręb ewidencyjny: **0034, Gliniany**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-10-2023 10:39:05

Nr jednostki rejestrowej: **G104**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kliński Maksymilian (Aleksander, Magdalena) adres: Gliniany 9, 56-100 Gliniany

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
392/4 022203_5.0034.392/4	Gliniany	0.0653	PsIII	0.0653	WR1L/00037310/5
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0653	ha		
Słownie:		sześćset pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

PsIII - Pastwiska trwałe

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 ze zm.) z uwagi na treść art. 40b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)

PODINTEKTOR
 w Wydziale Geodezji i Kartografii

Sporządził(a): Milena Junory

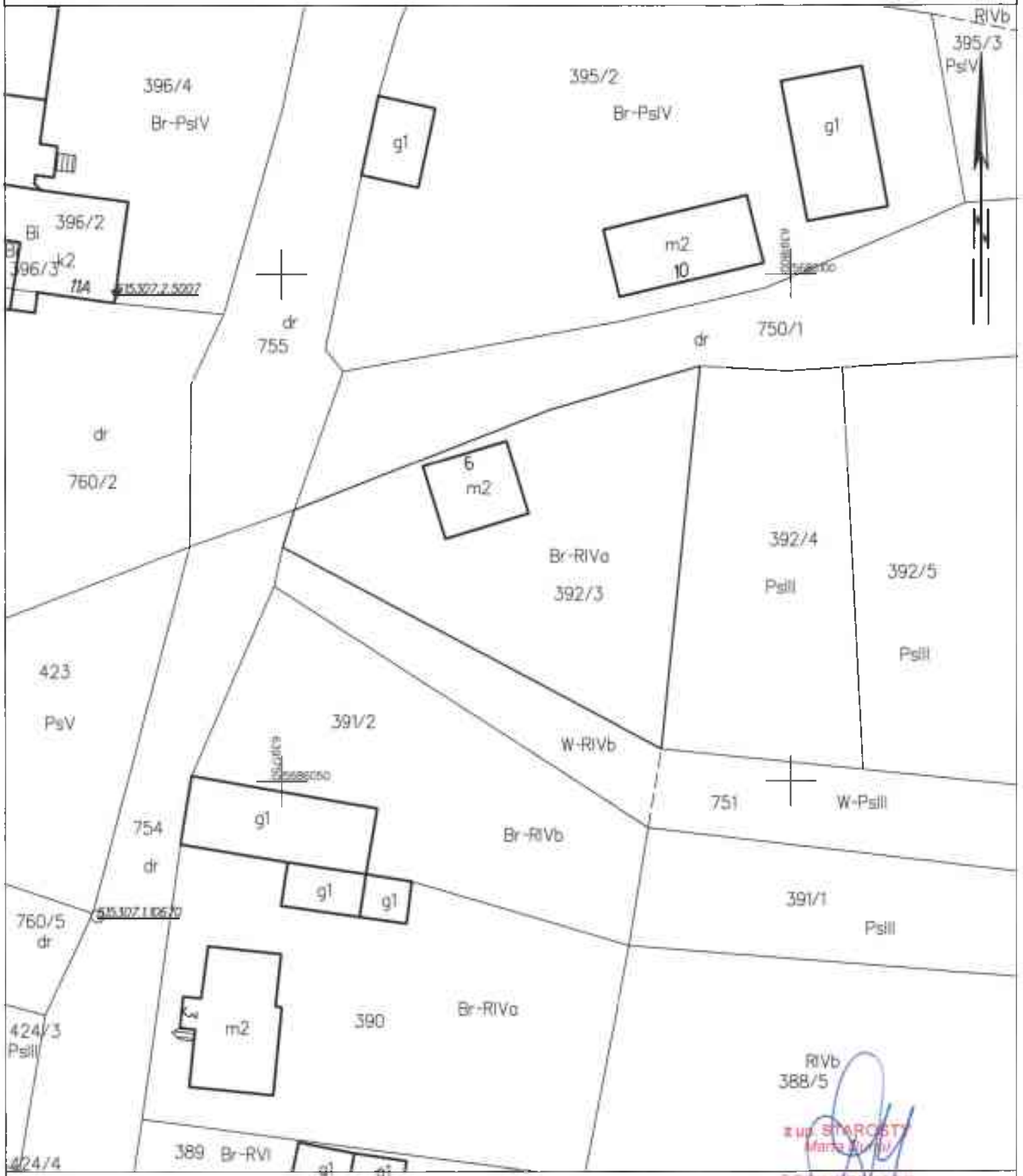


05-10-2023

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

STAROSTA WOŁOWSKI
plac Fiszbowski 2
55-100 Wołów

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:500



RIVb
388/5
[Signature]
z up. STAROSTY
Marek Jurczyk
PODSIĘPKTOR
w Wydziale Geodezji i Kartografii



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

ESTYMATOR WYCENY MAJĄTKOWE WOJCIECH ROGOWSKI

51-217 Wrocław, Ramiszów 60

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014897

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

na okres: 02/08/2023 - 01/08/2024

na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR

słownie: pięćset tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 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