

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI 49/6,
49/7 i 20/1 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 7,9429 ha
ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ
84,6 m² ORAZ BUDYNKÓW GOSPODARCZO-GARAŻOWYCH
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 783,5 m²

LOKALIZACJA – wieś GRANNA, gmina PERLEJEWO, powiat SIEMIATYCKI
Nr adresowy 82, obręb 0006 Granne, woj. PODLASKIE

Kw Nr BI3P/00025899/5

Właściciel nieruchomości zabudowanej	Mirosław Trusiak
Oszacowane wartości, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 4 i 32
Operat sporządził	
	3 lutego 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	5
1.1. ZAMAWIAJĄCY	5
1.2. WYKONAWCA	5
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.5. CEL WYCENY	5
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	6
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII	7
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
2.1. STAN PRAWNY	7
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	14
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	15
3.3. ANALIZA RYNKU	19
4. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU	24
4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	24
4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	25
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	25
4.3.1. Obliczenie ceny średniej	25
4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	26
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	26
5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	26
5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU	27
6. WYCENA BUDYNKÓW	28
6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW	28
6.1.1. Znaczenie zużycia budynku	28
6.1.2. Zużycie techniczne	28
6.1.3. Zużycie według metody Rossa	29
6.1.4. Zużycie funkcjonalne	30
6.1.5. Zużycie środowiskowe	30
6.1.6. Określenie zużycia budynków	31
6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW	31
7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI	32
8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	33
9. ZAŁĄCZNIKI	33

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 49/6 (1,9472 ha), 49/7 (0,0625 ha) i 20/1 (5,9332 ha) o łącznej powierzchni 7,9429 ha. Działka nr 49/6 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, częściowo podpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji murowanej na początku lat 60-tych XX w., o powierzchni użytkowej 84,6 m²;
2. budynku o funkcji garażowo-gospodarczej z częścią mieszkalną, murowanego, parterowego z poddaszem, stawianego pod koniec lat 80-tych XX w., o powierzchni użytkowej 81,3 m²;
3. budynku obory, murowanego, stawianego pod koniec lat 90-tych XX w., o powierzchni użytkowej 584,1 m²;
4. budynku garażowego, murowanego, składający się z dwóch boksów (z 3 bramami), stawianego w 1980 r., o powierzchni użytkowej 62,4 m²;
5. budynek spichlerza, drewniany, posadowiony na kamiennych stopach, stawiany w ok. 1950 r., o powierzchni użytkowej 28,7 m²;
6. budynek gospodarczy, murowany, stawiany w 1983 r., o powierzchni użytkowej 27,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Granne, gminy Perlejewo, powiecie siemiatyckim, woj. podlaskim, nr adresowy 82, w obrębie ewidencyjnym 0006 Granne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztową poszczególnych budynków.

CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu przygotowania czynności do rozpoczęcia postępowania upadłościowego.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w Kw Nr BI3P/00025899/5.

Własność.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 03.02.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 25.01.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 03.02.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 25.01.2025 r. |

OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
1.	działka nr 49/6 i 49/7 o łącznej powierzchni 2,0097 ha	72.180 zł
2.	działka nr 20/1 o powierzchni 5,9332 ha	359.540 zł
3.	budynek mieszkalny o p.u. 84,6 m ²	136.170 zł
4.	budynek garażowo-gospodarczy o p.u. 81,3 m ²	107.280 zł
5.	budynek obory o p.u. 584,1 m ²	484.230 zł
6.	budynek garażowy o p.u. 62,4 m ²	31.450 zł
7.	budynek spichlerza o p.u. 28,7 m ²	0 zł
8.	budynek gospodarczy o p.u. 27,0 m ²	21.780 zł
Razem		1.212.630 zł

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Mirosław Trusiak

Granne 82

17-322 Perlejewo

NIP: 5441402109

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 nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 49/6 (1,9472 ha), 49/7 (0,0625 ha) i 20/1 (5,9332 ha) o łącznej powierzchni 7,9429 ha.

Działka nr 49/6 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, częściowo podpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji murowanej na początku lat 60-tych XX w., o powierzchni użytkowej 84,6 m²;
2. budynku o funkcji garażowo-gospodarczej z częścią mieszkalną, murowanego, parterowego z poddaszem, stawianego pod koniec lat 80-tych XX w., o powierzchni użytkowej 81,3 m²;
3. budynku obory, murowanego, stawianego pod koniec lat 90-tych XX w., o powierzchni użytkowej 584,1 m²;
4. budynku garażowego, murowanego, składający się z dwóch boksów (z 3 bramami), stawianego w 1980 r., o powierzchni użytkowej 62,4 m²;
5. budynek spichlerza, drewniany, posadowiony na kamiennych stopach, stawiany w ok. 1950 r., o powierzchni użytkowej 28,7 m²;
6. budynek gospodarczy, murowany, stawiany w 1983 r., o powierzchni użytkowej 27,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Granne, gminy Perlejewo, powiecie siemiatyckim, woj. podlaskim, nr adresowy 82, w obrębie ewidencyjnym 0006 Granne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztowa poszczególnych budynków.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu przygotowania czynności do rozpoczęcia postępowania upadłościowego.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 03.02.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 25.01.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 03.02.2025 r.
- data wizji lokalnej – 25.01.2025 r.

1.7. 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 2023 r. poz. 344);
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- 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).

1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 25.01.2025 r., z udziałem Zamawiającego;
- Urząd Gminy w Perlejewie;
- Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach;
- Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://perlejewo.e-mapa.net>;
- <https://perlejewo.pl>;
- Uchwała Nr 45/IX/03 z dnia 07.12.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Perlejewo. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17.12.2003 r., poz. 2623. Data wejścia w życie: 01.01.2004 r.;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi działkami a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych;
- pomiar własny budynków;
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych (BCO) cz. I – obiekty kubaturowe, wydawnictwo SEKOCENBUD.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr BI3P/00025899/5. Właścicielem nieruchomości zabudowanej jest Mirosław Trusiak, na podstawie:

- umowy darowizny z dnia 14.09.1995 r.,
- umowy o zniesienie współwłasności i zmiany z dnia 13.02.2002 r., Rep. A Nr 238/02.

Działy I-Sp i IV księgi nie zawierają wpisów ani wzmianek o wnioskach.

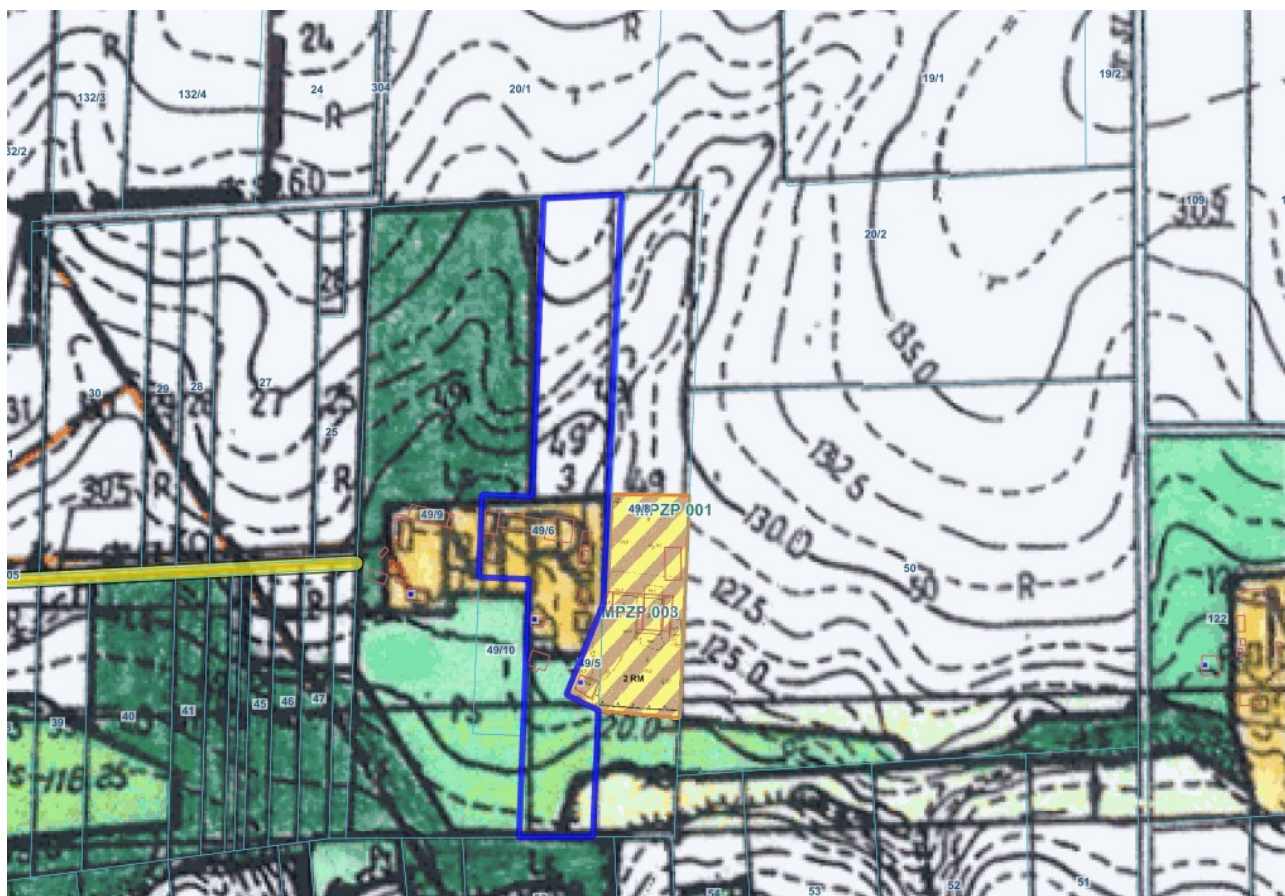
W Dziale III widnieje następujący wpis:

OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO DOŻYWOTNIEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH IZB OD PÓŁNOCY W BUDYNKU MIESZKALNYM. Osoba fizyczna: ZDZISŁAW TUSIAK, JÓZEFA DANUTA TUSIAK.

Na podstawie uzyskanych informacji od właściciela, osoby uprawnione na chwilę obecna już nie żyją, zatem ujawniona służebność wygasła. W księdze są również błędnie wpisane nazwiska uprawnionych (powinno być Trusiak).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr 45/IX/03 z dnia 07.12.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Perlejewo.



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 49/6 i 49/7 znajdują się w części środkowej (z budynkami) w strefie oznaczonej symbolem MR (tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, przemieszanej z zabudową jednorodziną, letniskową i rekreacyjną), północna część działki to teren – RP (tereny rolne), południowa część działki znajduje się w strefie RZ (tereny rolne). Działka nr 20/1 w całości RP (tereny rolne).

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Perlejewo położona jest na południowym krańcu województwa podlaskiego, to najdalej na zachód wysunięta gmina powiatu siemiatyckiego, od województwa mazowieckiego oddziela ją wielka, malownicza i dzika rzeka Bug. Gmina o powierzchni 106,3 km² leży na obszarze Wysoczyzny Drohickej stanowiącej umiarkowanie zalesioną falistą równinę. Na jej terenie zlokalizowane są cenne przyrodniczo obszary Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” i „Ostoja Nadbużańska” oraz Obszary Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” i „Dolina Bugu i Nurca”. Krajobraz Gminy Perlejewo, przez którą przepływa w swym naturalnym, meandrującym korycie niewielka rzeka Pełchówka, stanowią malownicze łąki i pola, uzupełnione licznymi kompleksami leśnymi.

Początki intensywnego osadnictwa na Ziemi Drohickiej, do której należał dzisiejszy obszar Gminy Perlejewo, sięgają końca XIV wieku. W okolicach Perlejewa osadzili się przede wszystkim rycerze z Księstwa Mazowieckiego, otrzymując nadania od 10 do 50 włók. W roku 1407, staraniem okolicznej napływowej katolickiej szlachty, jako jedna z pierwszych w okolicy powstała, główna do dzisiaj, parafia Perlejewo. Drugą największą parafię stanowi założona w 1491 roku parafia Granne, na części obszaru gminy działają także erygowana w 1451 roku parafia Ostrożany i powstała około 1446 roku parafia Ciechanowiec. Przez teren gminy przebiega najważniejszy trakt Rzeczypospolitej Obojga Narodów zwany Wielkim Gościńcem Litewskim. Pradawną przeprawą na rzece Bug w miejscowości Granne przeprawiali się wielcy ówczesnego świata, jak król Stanisław August Poniatowski czy podróżnik Georg Forster. Położenie przy Wielkim Trakcie, nad rzeką Bug, służącą do spławiania towarów, przede wszystkim zbóż do Gdańska, oznaczało dla okolicznej ludności rozwój gospodarczy i dobrobyt w czasach pokoju. Jednak w czasie wojen traktem przemieszczały się wojska, często niszcząc i paląc całą okolicę. I tak wiosną 1657 roku stacjonowały tu dłużej wojska koronne, po czym wojska siedmiogrodzkie i szwedzkie maszerowały przez Perlejewo kilkakrotnie. 24 lipca 1792 roku odegrała się tu ostatnia bitwa wojsko polsko-litewskich w obronie Konstytucji III Maja, a w 1812 roku przez Perlejewo podążała na Moskwę i z powrotem Wielka Armia Napoleona. Gmina Perlejewo to również miejsce jednej z największych bitew antykomunistycznego podziemia niepodległościowego stoczonej 18 sierpnia 1945 roku w Miodusach-Pokrzywnych.

Gmina Perlejewo zmaga się z problemem depopulacji i starzenia się społeczeństwa. Liczba ludności na koniec 2019 roku wyniosła jedynie 2.914 mieszkańców. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest ujemny przyrost naturalny i notowany od lat wysoki wskaźnik zagranicznej emigracji zarobkowej. Niekorzystne zmiany demograficzne stawiają przed władzami gminy liczne nowe zadania, wśród których istotne znaczenie ma modernizacja infrastruktury, w tym budowa dróg i remonty budynków, rozwój oświaty polegający na zwiększaniu jakości i dostępu do wiedzy, sportu i kultury oraz polityka społeczna mająca na celu zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkańców w zakresie usług wsparcia i opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych, transportu publicznego czy ochrony zdrowia. Powyższe zadania należy realizować pomimo trudnej sytuacji budżetowej samorządu.

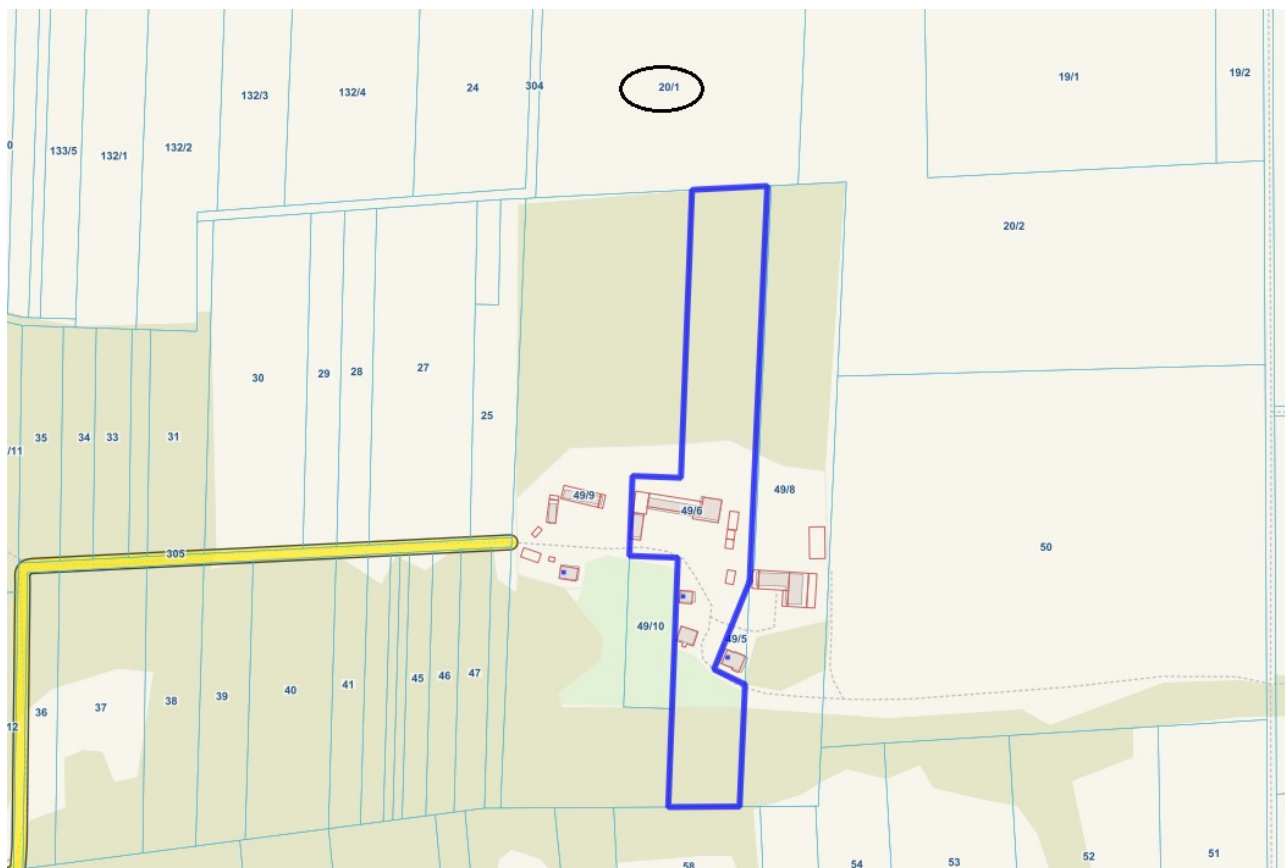
Gmina posiada liczne nieruchomości zabudowane, w tym Szkołę Podstawową, budynek Nadbużańskiego Centrum Turystycznego, świetlice wiejskie czy remizy strażackie. Większość nieruchomości gminnych wymaga całkowitego lub częściowego remontu. Niektórym budynkom należy nadać nowe funkcje w taki sposób, aby jak najlepiej służyły społeczeństwu i przyczyniały się do rozwoju Gminy Perlejewo. Na około 110 kilometrów dróg gminnych, 80% to drogi o nawierzchni naturalnej lub żwirowej, 20% natomiast to drogi o nawierzchni bitumicznej o różnym stopniu zużycia. Większość dróg wymaga naprawy lub przebudowy, pobocza dróg z rowami wymagają odkrzaczenia a w dalszej kolejności corocznego wykaszania w celu poprawy bezpieczeństwa i wizerunku gminy. Istotny spadek liczby uczniów spowodował w ostatnich latach znaczny wzrost nakładów własnych na oświatę, które przeznaczane były dotychczas głównie na wynagrodzenia. Dużym wyzwaniem jest poprawa infrastruktury służącej oświacie, uprawianiu sportów i szerzeniu kultury oraz zwiększenie jakości nauczania, w tym uruchomienie dodatkowych zajęć i kół zainteresowań dla dzieci i młodzieży. Starzejące się społeczeństwo wymaga natomiast wdrożenia nowych programów i narzędzi, które poprawią jakość życia seniorów i ich rodzin.

Gmina Perlejewo jest gminą typowo rolniczą z dużym potencjałem do rozwoju turystyki i opieki nad osobami starszymi. Dominującym kierunkiem produkcji rolniczej, zlokalizowanej głównie we wschodniej, żyźniejszej części gminy, jest chów bydła mlecznego. Szczególnie atrakcyjna turystycznie jest natomiast zachodnia część gminy położona nad rzeką Bug. Działania władz nakierowane są między innymi na pozyskiwanie środków zewnętrznych dla kluczowych inwestycji gminnych. W ostatnim czasie pozyskane zostały znaczne dofinansowania na budowę dróg, termomodernizację budynku Szkoły

Podstawowej w Perlejewie, ochronę bioróżnorodności, modernizację infrastruktury wodociągowej czy adaptację budynku po byłym gimnazjum na potrzeby Klubu Seniora i Klubu Malucha, w którym zlokalizowane będą także biblioteki, przedszkole i świetlica środowiskowa. Na budynkach użyteczności publicznej zainstalowane zostaną wkrótce panele fotowoltaiczne o łącznej mocy około 120kW, trwają prace projektowe nad modernizacją oświetlenia ulicznego, a mieszkańcy, przy wsparciu gminy, mają szansę zakładania odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby. Od 2019 roku na terenie Gminy Perlejewo odbywa się jedna z największych w kraju imprez kolarskich, „Lotto Poland Bike Marathon”, który doskonale uzupełnia organizowany wspólnie z Gminą Drohiczyn spływ rzeką Bug pod nazwą „500 kajaków”, organizowane są także liczne inne wydarzenia, w tym cieszący się coraz większą popularnością bieg „Tropem Wilczym”. W ramach wsparcia dla osób starszych uruchomione zostały liczne rządowe programy opieki, pozyskane dofinansowanie na dwa Kluby Seniora, a w planie jest odbudowa transportu publicznego wraz z przystankami autobusowymi i modernizacja Ośrodka Zdrowia w Perlejewie. Na terenie gminy działają liczne organizacje społeczne, w tym 10 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych, 6 Kół Gospodyń Wiejskich, stowarzyszenia „Perlejewo łączy” i „Kobyła 560” czy Klub Sportowy „Iskra Perlejewo”, które integrują społeczeństwo lokalne i przyczyniają się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, budowy kapitału społecznego, szerzenia kultury i sportu. Nieustannie trwają prace nad licznymi projektami inwestycyjnymi, w tym projektami strategicznymi, które przyczynią się do poprawy jakości życia mieszkańców ale również stanowią podwaliny długoterminowego rozwoju Gminy Perlejewo. Kluczowym, choć nie jedynym takim projektem jest niewątpliwie projekt (od)-budowy mostu na rzece Bug w ramach rządowego programu „Mosty dla Regionów”. (źródło: <https://perlejewo.pl>).

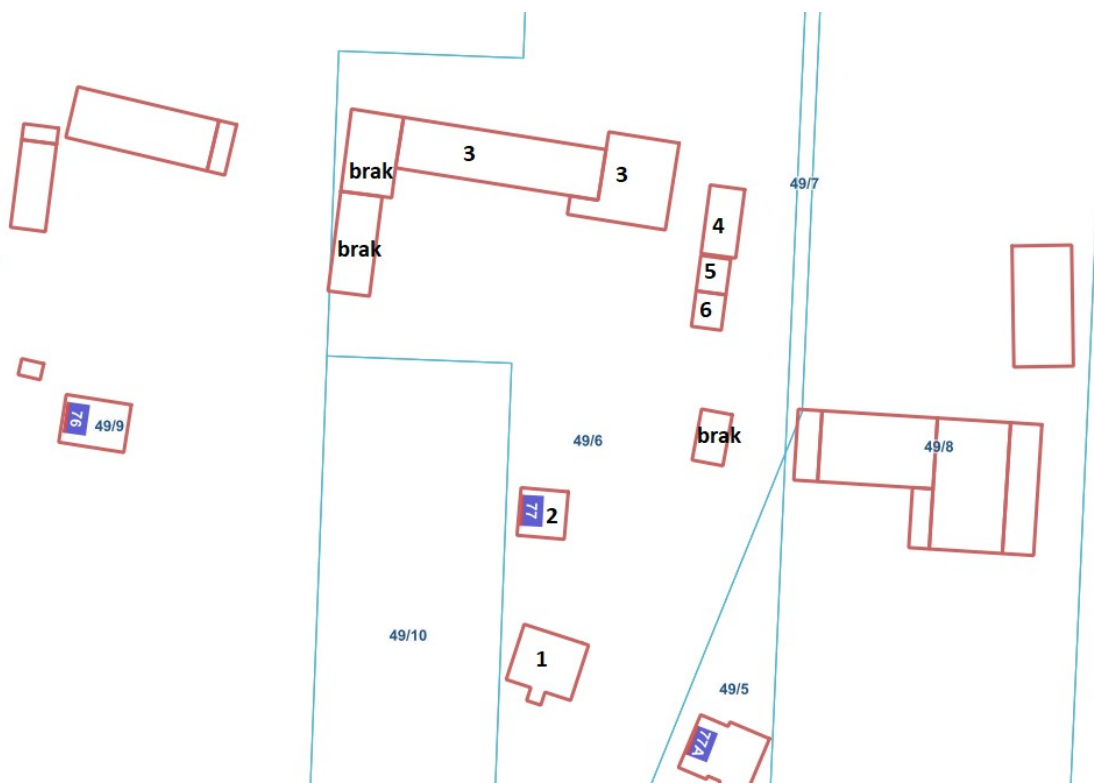


lokalizacja nieruchomości na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części wsi. Bezpośredni dojazd odbywa się drogą gruntową biegnącą od drogi asfaltowej, od której działka oddalona jest o ok. 700 m. Droga publiczna (gruntowa) dochodzi jedynie do posesji sąsiedniej (nr 49/9). Dalej dojazd jest nieformalny. Jednym słowem nieruchomość szacowana nie ma dostępu do drogi publicznej.



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzono pomiary wszystkich istniejących budynku, na podstawie którego ustalono ich powierzchnie użytkowe.

Budynek mieszkalny (1):

Obiekt postawiony w ok. 1960 r. Konstrukcja murowana (suporeks), docieplony styropianem gr. 15 cm z tynkiem strukturalnym. Dom parterowy, częściowo podpiwniczony. Strop nad piwnicą Teriva, nad parterem drewniany. Okna plastikowe trzyszybowe wymienione ok. 10 lat temu. Dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Do budynku doprowadzony jest wodociąg gminny. Kanalizacja do własnego szamba z oczyszczalnią. Centralne ogrzewanie zasilane kotłem na pelet. Dodatkowo zamontowane są kolektory słoneczne na ciepłą wodę. Zima ciepła woda z kotła c.o. Grzejniki aluminiowe.

- przedsionek – 5,6 m² - terakota, lamperie z tynku strukturalnego,
- kuchnia – 17,9 m² - panele w części jadalnej, terakota przy szafkach, wejścia do dwóch pokoi i łazienki,
- pokój – 13,2 m² - panele, wejście z kuchni i wejście do kolejnego pokoju,
- pokój – 17,0 m² - panele, wejście do garderoby,
- garderoba – 11,3 m² - panele, grzejnik żeliwny i aluminiowy,
- pokój – 15,8 m² - panele, wejście z kuchni,
- łazienka – 3,8 m² - terakota, glazura pod sufit, kompakt, umywalka, prysznic. ogrzewanie podłogowe elektryczne.

Razem – 84,6 m².

Budynku o funkcji garażowo-gospodarczej z częścią mieszkalną (2):

Budynek powstał w 1989 r. w konstrukcji murowanej (suporeks) bez docieplenia. Dach dwuspadowy kryty eternitem. Budynek parterowy z poddaszem przystosowanym do funkcji mieszkalnej (w porze letniej).

- garaż – 28,9 m² - posadzka betonowa, ściany tynkowane, brak kanału,
- letnia kuchnia – 26,7 m² - terakota, panele ściennie,
- 2 pokoje na poddaszu – 12,9 m² i 12,8 m² - ściany obite deskami, podłogi drewniane, wejście schodami zewnętrznymi, okno plastikowe, pokoje w amfiladzie.

Razem – 81,3 m².

Budynek obory (3):

Obiekt murowany, stawiany w 1998 r. Dach dwuspadowy kryty eternitem. Nieogrzewany. Doprowadzona woda.

- hala główna – 415,8 m² - posadzka betonowa, ściany wewnętrzne nietynkowane,
- pom. ze zbiornikiem na mleko – 10,8 m² - terakota, glazura pod sufit,
- hala udojowa i poczekalnia dla krów – 157,5 m² - posadzka betonowa, część ścian wyłożona glazurą.

Razem – 584,1 m².

Budynek garażowy (4):

Obiekt murowany, stawiany w 1980 r. Dach drewniany jednospadowy z blachą płaską. Elewacja nieotynkowana.

- I boks podwójny (dwie bramy wjazdowe) – 42,0 m², posadzka betonowa, ściany nietynkowane,
- II boks – 20,4 m² - kanał naprawczy, posadzka betonowa, brak tynków wewnętrznych, dach zapadający się.

Razem – 62,4 m².

Budynek spichlerza (5):

Konstrukcja drewniana, posadowiony w 1950 r. na kamiennych stopach. Dach dwuspadowy kryty gontem drewnianym. Wysokość 2,31 m. Powierzchnia użytkowa – 28,7 m².

Budynek gospodarczy (6):

Obiekt murowany, stawiany w 1983 r. Dach jednospadowy kryty blachą. Posadzka betonowa, ściany nietynkowane.

→ I pomieszczenie – 9,3 m²,

→ II pomieszczenie – 17,7 m².

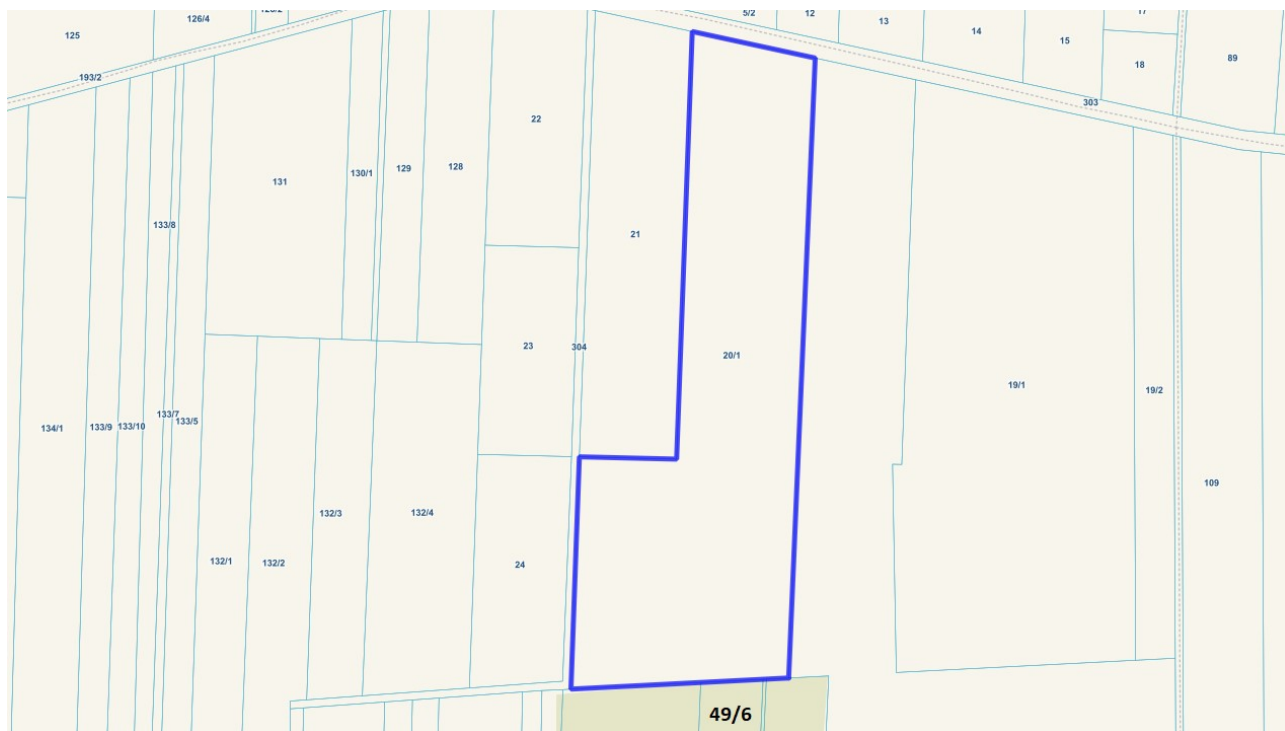
Razem – 27,0 m².

Zgodnie z ewidencją gruntów:

Działka nr 49/6 – Lzr-PsV (0,1364 ha), PsV (0,2762 ha), LsIV (0,7755 ha), Br-PsVI (0,7021 ha), Br-PsV (0,057 ha).

Działka nr 49/7 - Br-PsVI (0,0211 ha), LsIV (0,0414 ha).

Działka nr 20/1 zlokalizowana jest na północ od działki siedliskowej i styka się z nią.



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Dojazd do działki możliwy jest od strony północnej i zachodniej, działkami o nr ewidencyjnych 303 i 304, które są własnością Gminy, uregulowane w Kw Nr BI3P/00036256/6.

Zgodnie z ewidencją gruntów:

RIVa (0,8397 ha), RIVb (2,3566 ha), RV (2,6174 ha), RVI (0,1195 ha).

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W związku z tym, iż w obrocie wolnorynkowym nie występują podobne nieruchomości (zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi), oszacowana zostanie wartość odtworzeniowa nieruchomości.

Zasadność wyboru podejścia kosztowego uwarunkowana jest również tym, że metoda kosztów odtworzenia w sposób dokładny różnicuje wartości poszczególnych budynków uwzględniając odbiegającą od siebie funkcję oraz ich aktualny stan. Przedstawiona zostanie również wartość rynkowa działek gruntu nr 49/6 i 49/7 przy założeniu, że stanowią one grunt niezabudowany o funkcji rolnej z możliwością zabudowy zagrodowej.

Szczegółowe wytyczne dotyczące wartości odtworzeniowej zawiera Krajowy Standard Wyceny Podstawy Nr 1 (*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*).

Definicja wartości odtworzeniowej:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej:

Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.

Przez *koszt nabycia gruntu* rozumieć należy jego wartość rynkową.

Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

Przy obiektach starszych należy określić stopień zużycia każdego elementu budynku poprzez opis uszkodzeń, wad, zarysowań, korozji itd. w oparciu o badania metodą wizualną oraz o materiały pomocnicze dla szacowania zużycia technicznego dostępne w literaturze fachowej.

Przy ustalaniu zużycia funkcjonalnego szczególne znaczenie ma:

- a) określenie funkcji dla obiektu budowlanego,
- b) sprawdzenie, czy obiekt budowlany (czy też wszystkie jego elementy) mogą pełnić określoną funkcję w pełnym zakresie i bez żadnych ograniczeń czy utrudnień,
- c) określenie, co należałoby zmienić (przebudować, poprawić, uzupełnić) aby obiekt mógł pełnić bez przeszkód zadaną funkcję,
- d) określenie różnicy pomiędzy kosztem budowy nowego obiektu a nakładami niezbędnymi do wykonania adaptacji obiektu istniejącego.

Biorąc pod uwagę w/w punkty nie mamy do czynienia z zużyciem funkcjonalnym obiektu, a tym samym zużycie to jest zerowe.

Przy ustalaniu zużycia środowiskowego brano pod uwagę:

- a) czy dokonano lub planuje się zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące uciążliwości w korzystaniu z budynku,
- b) czy prowadzono lub przewiduje się na danym terenie prace eksploatacji górniczej powodujące trwałe uszkodzenia budynku,
- c) czy obserwujemy szkodliwy wpływ zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektu budowlanego i na jakość gruntu,

Biorąc pod uwagę w/w punkty nie mamy do czynienia z zużyciem środowiskowym obiektu, a tym samym zużycie środowiskowe jest zerowe.

Zgodnie z art. 154. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie przedmiotu wyceny, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Wartość prawa własności związanego z nieruchomością zabudowaną określona będzie przy zastosowaniu:

- podejścia kosztowego,
- metody kosztów odtworzenia,
- techniki wskaźnikowej, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

Wybór techniki wskaźnikowej spowodowany jest faktem, że autorowi nie są znane szczegółowe dane techniczne szacowanych obiektów, dotyczące dokładnego omiarowania poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku.

Dla oszacowania wartości odtworzeniowej wykorzystano technikę wskaźnikową, której istota zawarta jest w formule:

$$W_{CN} = W_{BX} \times E_r$$

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n I_i \times C_j \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right) \times E_t$$

gdzie:

I_i – ilość jednostek obmiaru;

C_j – cena jednostkowa robót w stanie nowym;

KD – koszty dodatkowe w [%];

SZ – stopień zużycia (technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego);

E_t – współczynnik uwzględniający różnice technologiczne między obiektem katalogowym a obiektem szacowanym;

E_r – współczynnik regionalny, uwzględniający różnice w cenach robocizny i materiałów zależnych od lokalizacji inwestycji w stosunku do średniej ceny krajowej;

Zastosowana metoda kosztów odtworzenia polega na oszacowaniu nakładów (kosztu odtworzenia), jakie należałoby ponieść, aby zbudować (odtworzyć) obiekt w stanie nowym – analogiczny do wycenianych, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do ich wzniesienia.

Do kosztów odtworzenia zalicza się również nakłady konieczne na urządzenia towarzyszące związane z obiektem, niezbędne dla jego prawidłowego funkcjonowania i eksploatacji i inne uzasadnione według prawa miejscowego.

Do kosztów dodatkowych doliczamy:

- koszt dokumentacji projektowej,
- koszt technicznego przygotowania terenu (prace inżynierskie, geodezyjne),
- koszt zagospodarowania placu budowy obciążający inwestora, developera, (np. doprowadzenie wody, energii elektrycznej do placu budowy),
- koszt nadzoru budowlanego,
- koszt przywrócenia zewnętrznego terenu działki (zagospodarowanie terenów zielonych itp.).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153.3 Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Ponadto § 25, § 26, § 27 i § 28, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§ 25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§ 26.1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

§ 27.1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

§ 28.3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1–3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§ 79.2. Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Do oszacowania wartości rynkowej prawa własności działek gruntu, rozumianej jako koszt nabycia, wykorzystano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z 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 nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość 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 nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości*

podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Na podstawie danych wymienionych w niniejszym operacie, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych 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 nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym lub leśnym,
- obszar rynku: powiat siemiatycki,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości gruntowych.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych działek 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 nieruchomości ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana działka posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią (C_{sr}) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa szacowanych działek znajdzie 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość

i – tego współczynnika korygującego,

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1 ha powierzchni gruntu,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

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 nieruchomości na danym rynku lokalnym.

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Zatem ostateczna wartość działek nr 49/6, 49/7 i 20/1 obliczona będzie wg wzoru:

$$W_N = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności,

P – powierzchnia każdej z 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.

3.3. ANALIZA RYNKU

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto powiat siemiatycki. Analizie poddano transakcje dokonane na przełomie roku 2024 i 2025, 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 2014 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. Niezależnie 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 zajętych 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.

Powiat siemiatycki, położony w województwie podlaskim, cechuje się dużą powierzchnią terenów rolnych i leśnych. Jest to region o niskiej gęstości zaludnienia, co sprzyja rozwojowi rolnictwa i inwestycjom w grunty rolne. Występują tu żyzne gleby, co wpływa na atrakcyjność gruntów pod uprawy, a także na ich wartość rynkową.

Na rynku dostępne są działki o różnej powierzchni – od niewielkich parceli (poniżej 1 ha) po duże gospodarstwa rolne i inwestycyjne grunty o powierzchni kilkunastu lub kilkudziesięciu hektarów. Struktura własności gruntów jest zdominowana przez rolników indywidualnych oraz większe gospodarstwa rolne, często rodzinne.

Średnia cena gruntów rolnych w powiecie siemiatyckim wynosi około 19–63 tys. za 1 ha, w zależności od lokalizacji i klasy gleby.

Duże działki (powyżej 10 ha) – ceny uzależnione od klasy gruntów i infrastruktury. Rozpiętość cenowa działek wynosi od 20.000 zł do 5,2 mln zł, co wskazuje na zróżnicowanie ofert w zależności od lokalizacji i potencjalnego przeznaczenia nieruchomości.

Popyt na nieruchomości rolne w powiecie siemiatyckim utrzymuje się na umiarkowanym poziomie, a głównymi nabywcami są: lokalni rolnicy poszerzający swoje gospodarstwa, inwestorzy poszukujący gruntów pod przyszłe inwestycje, osoby zainteresowane agroturystyką lub działalnością rekreacyjną. Podaż gruntów jest stosunkowo wysoka, co oznacza, że potencjalni nabywcy mają szeroki wybór.

Czynniki wpływające na ceny nieruchomości rolnych:

- Jakość gleby – lepsza klasa bonitacyjna wpływa na wyższą wartość działki.
- Dostęp do infrastruktury – bliskość dróg, mediów (prąd, woda) zwiększa atrakcyjność działek.
- Możliwość przekształcenia gruntów – działki rolne z potencjałem na zabudowę są droższe.
- Bliskość terenów przyrodniczych – działki w pobliżu lasów lub rzek mogą być atrakcyjne dla inwestorów planujących działalność rekreacyjną.

Wzrost zainteresowania gruntami rolnymi ze strony inwestorów zewnętrznych, szczególnie w kontekście agroturystyki i eko-rolnictwa. Możliwe wzrosty cen w przypadku poprawy infrastruktury drogowej lub zwiększonego zainteresowania nieruchomościami rolnymi jako alternatywą dla drogich gruntów budowlanych.

Stabilność rynku – brak gwałtownych wahań cen, co sprzyja długoterminowym inwestycjom.

Rynek nieruchomości rolnych w powiecie siemiatyckim charakteryzuje się umiarkowaną dynamiką, stabilnymi cenami oraz dużą podażą gruntów. Głównymi czynnikami wpływającymi na wartość działek są klasa gleby, infrastruktura oraz możliwość przyszłego przekształcenia gruntów. W perspektywie długoterminowej nieruchomości rolne w tym regionie mogą stać się atrakcyjną inwestycją, zwłaszcza w kontekście rosnącego zainteresowania rolnictwem ekologicznym i turystyką wiejską.

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w powiecie siemiatyckim ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 30.000 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 24.000 zł/ha do 85.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2024 i 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. 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 próbkę reprezentatywną obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne na dzień sporządzenia wyceny.

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. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU

4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – położenie blisko siedziby gminy lub zamieszkałej części wsi z dobrym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych,
 - (b) atrakcyjna – oddalona od siedziby gminy lub zamieszkałej części wsi, odległość od drogi głównej do 200 m,
 - (c) przeciętna – daleko od siedziby gminy lub 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) dobry – powierzchnia ponad 0,5 ha i o szerokości powyżej 20 m,
 - (b) 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 IV, IVa lub IVb,
 - (b) 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.

Z uwagi na to, iż działki nr 49/6 i 49/7 nie mają prawnego dostępu do drogi publicznej zastosowany zostanie współczynnik korekcyjny $K = 0,9$.

4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działki położone w zachodniej części wsi na obszarze bez zabudowań.
2. Kultura gleb,
 - a) dla działki nr 20/1, dobra – grunt regularnie uprawiany,
 - b) dla działek nr 49/6 i 49/7, słaba – grunty nieuprawiane rolniczo. Porośnięte roślinnością polną i leśną, częściowo zabudowane.
3. Kształt i wielkość działki, dobry – działki o szerokości ponad 20 m.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby,
 - a) dla działki nr 20/1, dobra – w większości grunty IV klasy,
 - b) dla działek nr 49/6 i 49/7, słaba – w większości grunty V i VI klasy oraz lasy.
5. Dojazd bezpośredni, utrudniony – do działek prowadzi gruntowa droga o złej nawierzchni.

4.3. 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.	14.09.2024	2957/24	Chechłowo	1,36	80.000	58.824
2.	04.10.2024	7850/24	Wierzchuca Nadbużna	0,5532	25.000	45.192
3.	15.10.2024	1887/24	Grodzisk	3,0201	120.000	39.734
4.	17.10.2024	3214/24	Miłkowice Janki	7,47	635.000	85.007
5.	25.11.2024	3440/24	Krynki Borowe	0,5538	30.000	54.171
6.	27.11.2024	3487/24	Łopusze	2,66	172.000	64.662
7.	04.12.2024	2242/24	Koryciny	8,19	300.000	36.630
8.	09.12.2024	3624/24	Putkowice Nagórne	2,05	140.000	68.293
9.	09.12.2024	3939/24	Wierzchuca Nagórna	1,738	59.000	33.947
10.	10.12.2024	3954/24	Sobiatyno	0,24	2.400	10.000
11.	19.12.2024	4081/24	Wółka Zamkowa	2,04	170.000	83.333
12.	19.12.2024	10110/24	Ostrożany	3,577	160.000	44.730
13.	27.12.2024	10302/24	Bielki	0,48	14.000	29.167
14.	03.01.2025	59/25	Miłkowice Stawki	1,1	85.000	77.273
15.	09.01.2025	41/25	Słochy Annopolskie	0,35	20.000	57.143
16.	13.01.2025	89/25	Rogacze	4,18	120.000	28.708
17.	14.01.2025	305/25	Makarki	3,0991	150.000	48.401
18.	16.01.2025	362/25	Lisowo	3,51	200.000	56.980
19.	18.01.2025	465/25	Klepacze	2,3194	70.000	30.180
20.	21.01.2025	168/25	Arbasy	0,27	20.000	74.074
21.	21.01.2025	194/25	Czartajew	0,1079	4.000	37.071
22.	21.01.2025	520/25	Chrołowice	4,539	110.000	24.234
23.	22.01.2025	546/25	Runice	9,03	250.000	27.685
24.	23.01.2025	696/25	Wierzchuca Nagórna	0,0905	10.000	110.497

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 24.234 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 85.007 \text{ zł/ha}$$

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{22}}{22}$$

$$C_{\text{śr}} = 50.247 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{cś} = \frac{C_{śr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}}$$

gdzie:

$P_{cś}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{śr}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{50.247 - 24.234}{85.007 - 24.234} = 0,428$$

4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{24.234}{50.247} = 0,48$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{85.007}{50.247} = 1,69$$

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Z rynku lokalnego nie było możliwości zastosowania do pomiaru wag przyjętych cech rynkowych zasady *ceteris paribus*, ponieważ w posiadanej bazie nie zanotowano wystarczającej ilości par nieruchomości porównawczych różniących się jedną cechą w krańcowych stanach aby móc zastosować tę zasadę, według której określa się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie. Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najwyższych walorach (C_w) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach (C_m) danej cechy. Różnicę ($C_w - C_m$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100.

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonych we własnym zakresie. 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	15
3.	Kształt i wielkość działki	20
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek 49/6 i 49/7	Parametry cech rynkowych działki 20/1
1.	Lokalizacja	przeciętna	przeciętna
2.	Kultura gleb	słaba	dobra
3.	Kształt i wielkość działki	dobry	dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	słaba	dobra
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony	utrudniony

5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 49/6 i 49/7

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,144 – 0,507	0,144
2.	Kultura gleb	15	0,072 – 0,2535	0,072
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,096 – 0,338	0,338
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,120 – 0,4225	0,120
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,048 – 0,169	0,048
	RAZEM	100	0,48 – 1,69	0,722

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 49/6 i 49/7 (współczynnik $K = 0,9$ ze względu na brak prawnego dostępu do drogi publicznej oraz współczynnik $K = 1,1$ ze względu na zagrodowy charakter gruntu):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 50.247 \text{ zł/ha} \times 0,722 \times 0,9 \times 1,1 = \boxed{35.916 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Współczynnik korekcyjny dla działki nr 20/1

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,144 – 0,507	0,144
2.	Kultura gleb	15	0,072 – 0,2535	0,2535
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,096 – 0,338	0,338
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,120 – 0,4225	0,4225
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,048 – 0,169	0,048
	RAZEM	100	0,48 – 1,69	1,206

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 20/1 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 50.247 \text{ zł/ha} \times 1,206 = \boxed{60.598 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności działek gruntu oznaczonych nr ewidencyjnymi 49/6 i 49/7 o łącznej powierzchni 2,0097 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 35.916 \text{ zł/m}^2 \times 2,0097 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie **72.180 zł**

słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 20/1 o powierzchni 5,9332 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 60.598 \text{ zł/m}^2 \times 5,9332 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie **359.540 zł**

słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset czterdzieści złotych

6. WYCENA BUDYNKÓW

6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW

6.1.1. Znaczenie zużycia budynku

Atrakcyjność rynkowa nieruchomości zależy głównie od zużycia znajdującego się na gruncie budynku. Pod określeniem „zużycie” rozumie się utratę wartości ekonomicznej wynikającej z zużycia funkcjonalnego, środowiskowego i zużycia technicznego. Na zużycie techniczne wpływa w istotnym stopniu sposób eksploatacji budynku i dokonywanie lub niedokonywanie przez użytkownika nakładów remontowych i modernizacyjnych.

Ocena zużycia budynku należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach. Nie oznacza to jednak wykluczenia stosowalności wzorów, ani tym bardziej dowolności postępowania, bowiem ocena zużycia jest dokonywana w oparciu o odpowiednie metody, fakty, współczynniki i inne elementy. Dotyczy to zwłaszcza zużycia technicznego, które obliczane jest na podstawie przyjętej przez rzeczoznawcę metodologii.

6.1.2. Zużycie techniczne

Zużycie techniczne obiektu budowlanego przejawia się w utracie jego wartości, wynikającej z wieku, rodzaju i jakości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej i innych czynników, np. zdarzeń losowych. Stopień zużycia najczęściej jest podawany procentowo i powinien odzwierciedlać rzeczywisty stan obiektu i związanych z nim urządzeń na daną datę.

Ocena stanu technicznego może być dokonywana w podejściu wizualnym lub badawczym, w zależności od celu wyceny oraz rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów. Dla celu

niniejszej opinii przyjęto dokonanie oceny wizualnej. Wykluczono natomiast podejście badawcze, jako że wiązałoby się ono z ingerencją w substancję budynku, znacznie wydłużałoby czas wykonania opinii i jej

koszt, ponadto uzyskane wyniki najprawdopodobniej nie odbiegałyby dalece od oceny wizualnej wspartej odpowiednimi obliczeniami wskaźnikowymi.

Podejście wizualne polega na zewnętrznych oględzinach i ocenie elementów budynku w powiązaniu z wiekiem jego trwałości i eksploatacji. Zaletą tego podejścia jest szybkość i uniwersalność, a także powszechna akceptowalność uzyskanych wyników. Dane zebrane przy wykorzystaniu podejścia wizualnego polegają następnie dalszemu opracowaniu w celu określenia stopnia zużycia budynku.

6.1.3. Zużycie według metody Rossa

Istota metody Rossa pozwala oceniać zużycie budynku w zależności od okresu jego przewidywanej trwałości, czasu faktycznej eksploatacji oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Przy normalnie prowadzonej, poprawnej gospodarce remontowej, przejawiającej się w przestrzeganiu zwykłych reżimów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, to jest przy bieżącym wykonywaniu czynności mających na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów budynku i utrzymywanie go we właściwym stanie technicznym, bez wymiany istotnych elementów budynku i bez dokonywania innych nakładów inwestycyjnych lub modernizacyjnych, zużycie budynku można określić przy wykorzystaniu nieliniowego wzoru Rossa:

$$S_z = \frac{t \times (t + T)}{2 \times T^2} \times 100$$

gdzie:

S_z - stopień zużycia budynku w %,

t - faktyczny okres eksploatacji budynku w latach,

T - szacunkowy okres trwałości budynku w latach.

Faktyczny okres eksploatacji t stanowi różnicę pomiędzy rokiem 2025 i rokiem budowy.

Budynek mieszkalny o p.u. 84,6 m² powstał ok. 1960 r., budynek garażowo-gospodarczy o p.u. 81,3 m² - ok. 1989 r., budynek obory o p.u. 584,1 m² - 1998 r., budynek garażowy o p.u. 62,4 m² - 1980 r., budynek spichlerza o p.u. 28,7 m² - 1950 r., budynek gospodarczy o p.u. - 27,0 m² - 1983 r.

Przewidywany okres trwałości budynku T wynika z empirycznej analizy zużycia pewnej kategorii budynków o określonej funkcji i konstrukcji, zrealizowanych w latach ubiegłych i aktualnie podlegających zużycia. Dla obiektów analogicznych do analizowanych przyjmuje się okres trwałości w granicach:

- ⇒ budynek mieszkalny - 80-110 lat;
- ⇒ budynek garażowo-gospodarczy - 70-90 lat;
- ⇒ budynek obory - 80-100 lat;
- ⇒ budynek garażowy - 50-80 lat;
- ⇒ budynek spichlerza - 40-50 lat;
- ⇒ budynek gospodarczy - 70-90 lat.

Jeżeli aktualny stan budynku jest gorszy od przeciętnego dla danego typu obiektów i sposobu ich eksploatacji, pozwala to na wyciągnięcie wniosku, że remontów bieżących nie dokonywano lub dokonywano ich sporadycznie, ewentualnie zakres remontów bieżących nie zapobiegał w wystarczającym stopniu skutkom zużycia elementów budynku. Stan zużycia budynku można wówczas określić według metody liniowej:

$$S_z = \frac{t}{T} \times 100$$

Metoda liniowa zakłada, że stopień zużycia budynku jest wprost proporcjonalny do upływu czasu jego eksploatacji. Zużycie następuje więc znacznie szybciej, niż przy eksploatacji prawidłowej czy szczególnie starannej, gdzie zużycie jest zauważalne przede wszystkim w końcowej fazie zużycia budynku.

Z kolei dla budynków utrzymywanych przy zachowaniu dużej staranności i remontowanych częściej, niż normalnie, zużycie budynku można określić metodą paraboliczną:

$$S_z = \frac{t^2}{T^2} \times 100$$

Metoda Rossa jest metodą uniwersalną, wobec czego nie różnicuje budynków według szczegółów konstrukcyjnych i ich specyfiki. Kolejną zaletą stosowania metody Rossa jest możliwość oszacowania stopnia zużycia budynku przy ograniczonym dostępie rzeczoznawcy do samego budynku oraz do danych o jego budowie i eksploatacji.

6.1.4. Zużycie funkcjonalne

Zużycie funkcjonalne jest ściśle związane z przyjętą funkcją eksploatacyjną budynku. Wynika ono z porównania rozwiązań techniczno-użytkowych zastosowanych w analizowanym budynku z rozwiązaniami i trendami preferowanymi współcześnie w budynkach o analogicznym programie użytkowym. Porównania takie (ocena nowoczesności) obejmują w szczególności rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne, materiałowe, sposób wyposażenia budynku w urządzenia techniczne, standard wykończenia, jak również ewentualne specjalistyczne przeznaczenie utrudniające lub uniemożliwiające zmianę sposobu wykorzystania.

W praktyce stopień zużycia funkcjonalnego budynku określa się na podstawie oceny obejmującej czynniki takie, jak zapotrzebowanie na budynki o danym przeznaczeniu, aktualne trendy architektoniczne, postęp technologiczny w budownictwie, możliwość dokonania w budynku zmian konstrukcyjnych, aktualne przepisy prawne regulujące warunki techniczne, którym powinny odpowiadać budynki oraz warunki eksploatacji budynku w określonym środowisku.

Widocznym przejawem występowania zużycia funkcjonalnego budynku jest np. zmniejszenie popytu rynkowego na wynajęcie lub na kupno powierzchni w tym budynku, czego konsekwencją mogą być z kolei czynsze lub ceny zaniżone w stosunku do innych, konkurencyjnych obiektów o mniejszym zużyciu funkcjonalnym. Innymi słowy miarą zużycia funkcjonalnego jest zmniejszenie potencjalnej atrakcyjności danego obiektu w stosunku do podobnych obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

Przeciwdziałanie deprecjacji funkcjonalnej budynku jest do pewnego stopnia możliwe w drodze wykonania odpowiednich prac modernizacyjnych, poprzedzonych oczywiście określeniem celowości zmian funkcjonalnych, ich zakresu oraz koniecznych nakładów finansowych.

6.1.5. Zużycie środowiskowe

Zużycie środowiskowe nieruchomości wynika z negatywnego wpływu otoczenia na jej wartość, w szczególności wskutek dokonywanych lub planowanych zmian w otoczeniu powodujących określone uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości.

Zużycie środowiskowe może następować np. w wyniku zmian w układzie komunikacyjnym, lokalizacji w sąsiedztwie uciążliwej inwestycji, ale także w wyniku szeroko rozumianych zmian urbanistycznych, w szczególności zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Właściciel czy użytkownik nieruchomości raczej nie ma wpływu na jej zużycie środowiskowe, lub wpływ ten jest mocno ograniczony.

Gdyby jednak nawet uznać możliwość faktycznego przeciwdziałania przez użytkownika zużycia środowiskowego, to działanie takie niewątpliwie wykraczałoby poza zwykłą eksploatację obiektu i jako takie nie mogłoby pozostawać w kręgu zainteresowania rzeczoznawcy dokonującego niniejszego opracowania.

6.1.6. Określenie zużycia budynków

Zgodnie z powyższymi zapisami łączne zużycie budynku jest sumą zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Zużycie techniczne dla północnej części budynku (zajmowanej przez Andrzeja Popisa) obliczone będzie przy zastosowaniu nieliniowego wzoru Rossa.

W przypadku części południowej (zajmowanej przez lokatorów komunalnych) i dla budynku gospodarczo-garażowego zużycie techniczne obliczone będzie przy zastosowaniu liniowego wzoru Rossa.

Tabela 6

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Okres eksploatacji budynku (t)	Szacunkowy okres trwałości budynku (T)	Stopień zużycia technicznego (S_z)
1.	budynek mieszkalny	84,6 m ²	65 lat	110 lat	59%
2.	budynek garażowo-gospodarczy	81,3 m ²	36 lat	80 lat	45%
3.	budynek obory	584,1 m ²	27 lat	90 lat	30%
4.	budynek garażowy	62,4 m ²	45 lat	60 lat	75%
5.	budynek spichlerza	28,7 m ²	75 lat	50 lat	100%
6.	budynek gospodarczy	27,0 m ²	42 lata	70 lat	60%

6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej budynków wykorzystane będą ceny wskaźnikowe C_j podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – obiekty kubaturowe – IV kwartał 2024 r. Koszty dodatkowe $KD = 5\%$. Współczynnik regionalny $E_r = 0,983$.

Tabela 7

L.p.	Obiekt szacowany	Ilość Jednostek obmiaru (I_j)	Obiekt katalogowy	Cena jednostkowa (C_j)	Stopień zużycia (S_z)	Współczynnik technologiczny (E_t)	Oszacowana wartość (W_N)
1.	budynek mieszkalny	84,6 m ²	1110-182	4.992 zł/m ²	59%	0,8	136.170 zł
2.	budynek garażowo-gospodarczy	81,3 m ²	1271-101	3.051 zł/m ²	45%	0,8	107.280 zł
3.	budynek obory	584,1 m ²	1271-201	1.506 zł/m ²	30%	0,8	484.230 zł
4.	budynek garażowy	62,4 m ²	1271-103	2.564 zł m ²	75%	0,8	31.450 zł
5.	budynek spichlerza	28,7 m ²	1271-102	1.826 zł/m ²	100%	0,8	0 zł
6.	budynek gospodarczy	27,0 m ²	1271-103	2.564 zł m ²	60%	0,8	21.780 zł

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 8

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
1.	działka nr 49/6 i 49/7 o łącznej powierzchni 2,0097 ha	72.180 zł
2.	działka nr 20/1 o powierzchni 5,9332 ha	359.540 zł
3.	budynek mieszkalny o p.u. 84,6 m ²	136.170 zł
4.	budynek garażowo-gospodarczy o p.u. 81,3 m ²	107.280 zł
5.	budynek obory o p.u. 584,1 m ²	484.230 zł
6.	budynek garażowy o p.u. 62,4 m ²	31.450 zł
7.	budynek spichlerza o p.u. 28,7 m ²	0 zł
8.	budynek gospodarczy o p.u. 27,0 m ²	21.780 zł

razem	1.212.630 zł
-------	--------------

słownie: jeden milion dwieście dwanaście tysięcy sześćset trzydzieści złotych

OPRACOWAŁ –

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 33 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym oraz w 1 egzemplarzu papierowym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynków,
- 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;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej 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. 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;
- w egzemplarzu oryginalnym (przeznaczonym dla Sądu) dołączona jest dokumentacja fotograficzna.
- Uwagi i Zastrzeżenia wyczerpują zakres zleconej opinii.

9. ZAŁĄCZNIKI

- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>.
- wypisy z rejestru gruntów;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	7	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	49/6		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	20/1		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	49/7		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	7,9428 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
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	W ŁAMIE 5 (SPOSÓB KORZYSTANIA) WPISANO: NIERUCHOMOŚĆ ROLNA Z ZABUDOWANIAM.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	7	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA I OPIS; 16-17,18 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000325/02/, 2002-02-13 00:00:00, 2002-05-22 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

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](#)

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.	1	1 /1	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MIROSLAW TRUSIAK, ZDZISLAW, DANUTA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA DAROWIZNY, 1995-09-14; 1-3 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00002714/95/, 1995-11-03 00:00:00, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	UMOWA O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI I ZMIANY, 238/02, 2002-02-13, DANUTA PŁOŃSKA, WYSOKIE MAZOWIECKIE; 12-15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00000320/02/, 2002-02-13 00:00:00, 2002-05-22 00:00:00, NIE, 12-15 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE BEZPŁATNEGO DOŻYWOTNIEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH IZB OD PÓŁNOCY W BUDYNKU MIESZKALNYM		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko)	Lp. 1.	ZDZISŁAW TUSIAK	
	Lp. 2.	JÓZEFA DANUTA TUSIAK	

Komentarz do migracji

		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	
2	UMOWA DAROWIZNY, 1995-09-14; 1-3 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002714/95/, 1995-11-03 00:00:00, NIE, 1-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

STAROSTA SIEMIATYCKI

17-300 Siemiatycze
ul. Leg. Piłsudskiego 3
tel. 85 65 66 500 fax 65 66 501

Województwo: podlaskie
Powiat: siemiatycki
Jednostka ewidencyjna: PERLEJEWO
Obwód ewidencyjny: 201008_2.0006, GRANNE
Miejscowość: GRANNE

GG.6621. 2885 .2024

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2024-11-14 11:03:24

Jednostka rejestrowa gruntów: 201008_2.0006.G220

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność

grupa rejestrowa: 7.2

TRUSIAK MIROSŁAW rodzice: ZDZISŁAW, JÓZEFA PESEL: 74031819438

Adres pobytu stałego: 17-322 PERLEJEWO GRANNE 82

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
2	20/1	GRANNE	Grunty orne Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIVa RIVb RV RVI	0.8397 2.3566 2.6174 0.1195	5.9332	BI3P/00025899/5
Identyfikator działki: 201008_2.0006.20/1 Rejon statystyczny:							
2	23	GRANNE	Grunty orne Grunty orne Grunty orne	RIVa RIVb RV	0.1006 0.7754 0.2890	1.1650	BI3P/00021659/3
Identyfikator działki: 201008_2.0006.23 Rejon statystyczny:							
2	24	GRANNE	Grunty orne Grunty orne	RIVa RIVb	1.1745 0.0970	1.2715	BI3P/00021659/3
Identyfikator działki: 201008_2.0006.24 Rejon statystyczny:							
2	49/6	GRANNE 82	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych Pastwiska Lasy Grunty rolne zabudowane Grunty rolne zabudowane	Lzr-PsV PsV LsIV Br-PsVI Br-PsV	0.1364 0.2762 0.7755 0.7021 0.0570	1.9472	BI3P/00025899/5
Identyfikator działki: 201008_2.0006.49/6 Rejon statystyczny:							
2	49/7	GRANNE	Grunty rolne zabudowane Lasy	Br-PsVI LsIV	0.0211 0.0414	0.0625	BI3P/00025899/5
Identyfikator działki: 201008_2.0006.49/7 Rejon statystyczny:							

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 10.3794

BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

Adres budynku	Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m²]	Liczba kondyg. nad/podziemnych
		lokali wyodrębnionych [m²]	lokali niewyodrębnionych [m²]	pom. przyn. [m²]		
GRANNE	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				118	1/
Identyfikator budynku: 201008_2.0006.106_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 201008_2.0006.49/6						
Status budynku:wybudowany.Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:drewno.						
GRANNE	budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108)				120	1/
Identyfikator budynku: 201008_2.0006.107_BUD						
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 201008_2.0006.49/6						
Status budynku:wybudowany.Rok zakończenia budowy:1975.Materiał:drewno.						



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
**WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki**

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

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



