

Warunki sprzedaży oraz wycena gruntów i gospodarstw rolnych w Polsce.

1. Wstęp.....3

2. Struktura gospodarstw rolnych w Polsce

2.1 Rozdrobnienie gospodarstw rolnych..... 5

2.2 Sprzedaż nieruchomości rolnych7

2.3 Ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi..... 10

2.4 Ceny gruntów rolnych w Polsce i w innych krajach Europejskich..... 11

2.5 Opłaty wynikające ze sprzedaży nieruchomości rolnych13

2.5.1 Podatek od sprzedaży gospodarstw rolnych13

3. Wycena gospodarstw rolnych

3.1 Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami15

3.1.1 Warunki stosowania podejścia porównawczego i procedura postępowania przy określaniu wartości nieruchomości..... 15

3.1.2 Wybór rynku lokalnego oraz analiza rynku lokalnego..... 17

3.1.3 Cechy nieruchomości rolnych mające wpływ na ich wartość..... 18

3.1.4 Aktualizacja cen przy pomocy trendu czasowego..... 23

3.1.5 Określenie wag cech rynkowych4

3.1.6 Wybór do porównań nieruchomości najbardziej podobnych..... 27

3.1.7 Wyliczenie poprawek kwotowych28

3.2 Określenie wartości nieruchomości rolnych w podejściu dochodowym metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej..... 30

3.3 Okreslenie wartosci nieruchomosci rolnych w podejsci mieszanym metoda wskaźników szacunkowych gruntów..... 31

4. Zasady okreslania nieruchomosci rolnych z uprawami i zasiewami

4.1 Okreslenie wartosci upraw i zasiewów poprzez obliczenie kosztów poniesionych nakładów33

4.2 Wartość upraw i zasiewów okreslona wg wartosci rynkowej spodziewanych pozytków34

5. Zasady okreslania nieruchomosci rolnych odlogowanych35

6. Zasady okreslania wartosci nieruchomosci rolnych zabudowanych budynkami i innymi urzadzeniami o zróznicowanym przeznaczeniu36

7. Charakter prawny operatu szacunkowego

7.1 Operat szacunkowy, definicja37

7.2. Struktura operatu szacunkowego..... 37

Podsumowanie41

Tabele pomocnicze.....43

Bibliografia48

Spis tabel, zdjec i wykresów..... 50