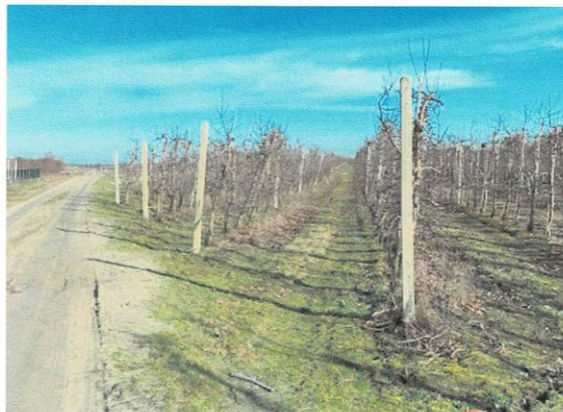


OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość rolna
Położenie	Wólka Kurdybanowska, gmina Błędów pow. grójecki, woj. mazowieckie.
Oznaczenie ewidencyjne	działki nr 103/1, 129/2 i 129/3, obręb 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA, arkusz mapy 1.
Księga Wieczysta	RA1G/00029972/7 i RA1G/00029971/0 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu



wykonany przez:
mgr inż. Bożena Wlazło
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 5362




Radom, luty 2025 r.

Egzemplarz nr 1/2

Operat zawiera:
- 20 ponumerowanych stron oraz 7 ponumerowanych załączników
Operat sporządzono w egzemplarzach:
- 1 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 103/1; 129/2 i 129/3 z obrębem 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA, arkusz mapy 1. o powierzchni łącznej 8,1500 ha). Przedmiotowe działki użytkowane są jako grunty rolne z uprawami kultur wieloletnich – sady owocowe towarowe. Dla nieruchomości są KW: RA1G/00029972/7 i RA1G/00029971/0 prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto udział 3/4 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 3/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GU/328/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy
Data określenia wartości	12 lutego 2025 roku
Data sporządzenia operatu	12 lutego 2025 roku
Zastosowane podejście	Wartość nieruchomości gruntowej z plantacjami kultur wieloletnich określono zgodnie ze Standardem V.4 jako sumę wartości rynkowej gruntu rolnego i wartości plantacji określonej tzw. metodą skierniewicką (podejście kosztowo-dochodowe).
Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 3/4 w prawie własności nieruchomości	597 000 zł /słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5.	Opis stanu	4
6.	Wskazanie przeznaczenia	9
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnych z plwntacjami kultur wieloletnich	10
8.	Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	12
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	19
11.	Klauzule i ograniczenia	19

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik. 1	Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nieruchomości RA1G/00029971/0
Załącznik. 2	Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nieruchomości RA1G/00029972/7
Załącznik. 3	Uproszczony wypis z rejestru gruntów. G.67
Załącznik. 4	Uproszczony wypis z rejestru gruntów. G.58
Załącznik. 5	Kopia mapy ewidencyjnej
Załącznik. 6	Dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 7	Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 103/1; 129/2 i 129/3 z obrębem 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA, arkusz mapy 1. o powierzchni łącznej 8,1500 ha).

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto udział 3/4 w prawie własności do przedmiotowej nieruchomości.

2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału wynoszącego 3/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GU/328/2024, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 17-12-2024 r.

3.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dziennik Ustaw 2023 r. poz. 1832)

Podstawy normatywne:

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- «Szacowanie wartości ogrodniczych plantacji kultur wieloletnich» Krzysztof Zmarlicki, ZESZYTY NAUKOWE INSTYTUTU OGRODNICTWA, Skierniewice 2024.

3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- informacje i dokumenty przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie w tym:
- dane z ewidencji gruntów i budynków,
- Księgi Wieczyste,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne i pozwolenia budowlane, jeśli zostały wydane dla nieruchomości,
- mapa zasadnicza,
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Akty notarialne dotyczące sprzedaży nieruchomości rolnych z terenu powiatu grójeckiego
- dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości pobrane ze strony ZBP oraz AMRON
- zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne

- informacje uzyskane w biurach pośrednictwa nieruchomości
- informacje pozyskane w gronie potencjalnych nabywców nieruchomości rolnych – wywiady na lokalnych przetargach nieruchomości rolnych.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 12 lutego 2025 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 12 lutego 2025 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 27 stycznia 2025 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 27 stycznia 2025 roku.

5. Opis stanu

5.1. Stan otoczenia

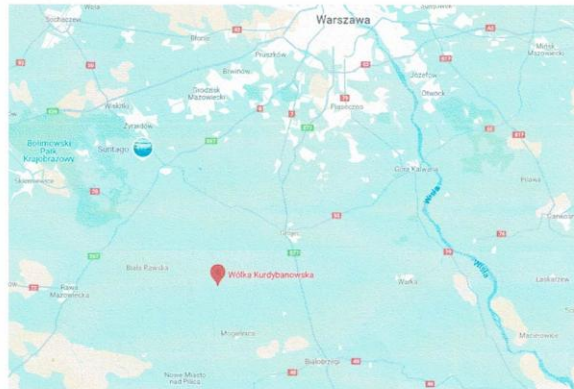
Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Wólka Kurdybanowska, gmina Błędów, powiat grójecki.

Nieruchomość położona jest wśród pól/sadów w odległości około 1 km od głównej drogi wsi. W sąsiedztwie sady owocowe towarowe.

Odległości do:

- Centrum Błędowa - 1,2 km
- Centrum Grójca - 18,5 km
- Warszawy - 68 km

Lokalizacja ogólna

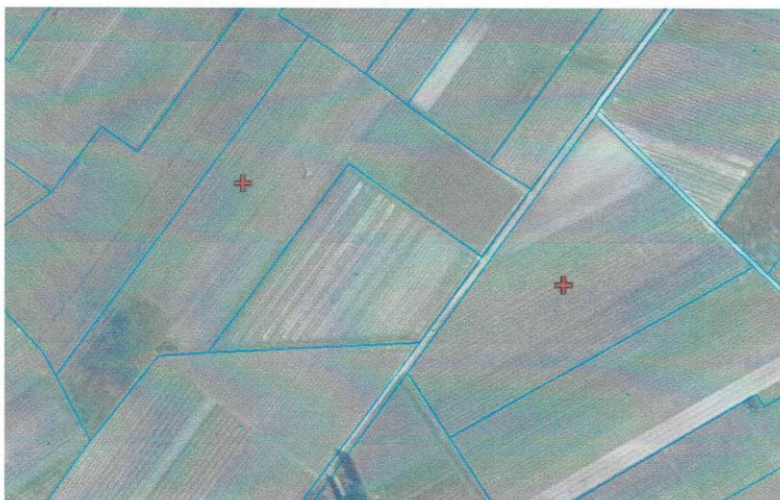


Źródło: <http://maps.google.pl>

Szczegółowa lokalizacja



Źródło: <http://maps.google.pl>



Źródło: <http://grojec.geoportal2.pl/map>

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości tereny rolnicze - sady towarowe. Sąsiedztwo korzystne dla nieruchomości. Do działki jest zapewniony dostęp z dróg gminnych – drogi śródpolne ogólnodostępne.

Sytuacja demograficzna i społeczno - ekonomiczna Gminy Błędów – gmina wiejska:

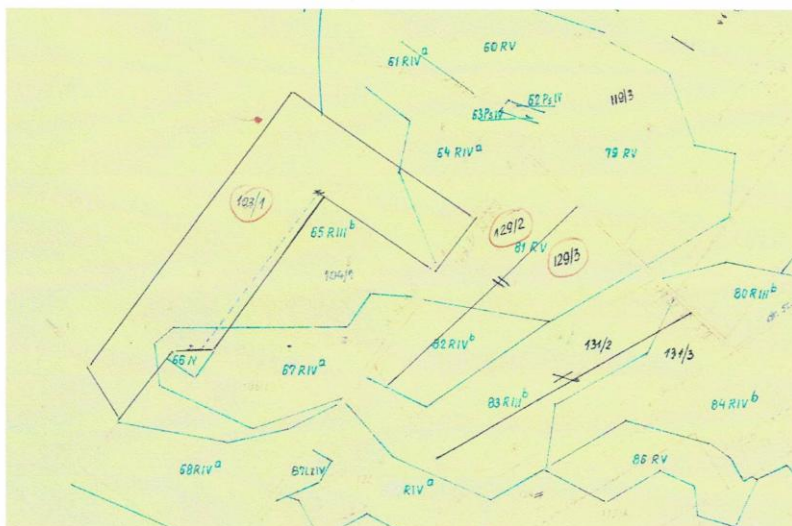
Gminę zamieszkuje około 7000 osób. Z danych statystycznych publikowanych przez GUS (dane na 2023 rok) wynika iż gminę zamieszkuje 16,9 % ludności w wieku przedprodukcyjnym, 57,7 % w wieku produkcyjnym oraz 25,4 % w wieku poprodukcyjnym. Saldo migracji w gminie jest ujemne (-0,6%). Przyrost naturalny jest na poziomie ujemnym (- 0,4%). Stopa bezrobocia rejestrowego wynosi 1,5%.

W gminie ma siedzibę około 643 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON. Spośród nich 75% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i prawie wszystkie to są mikroprzedsiębiorstwa. Firmy najczęściej prowadzą działalność związaną z produkcją rolniczą i przetwórstwem owocowym.

Lokalizacja nieruchomości przeciętna.

5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowe działki użytkowane są jako grunty rolne z uprawniami kultur wieloletnich – sady owocowe towarowe. Działki o powierzchni łącznej 8,1500 ha [4,4200 ha + 1,4800 ha + 2,2500 ha]. Działki o kształtach nieregularnych. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z publicznej drogi gminnej – gruntowej śródpolnej. Wzdłuż dwóch granic [północno-wschodniej i południowo – wschodniej] gruntu składającego się z działek 129/2 i 129/3 przebiega naziemna sieć energetyczna. Działki nie posiadają przyłączy.



Gmina zaliczona do II okręgu podatkowego wg Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Grójcu działki stanowią użytek gruntowy; grunty orne oraz sady.

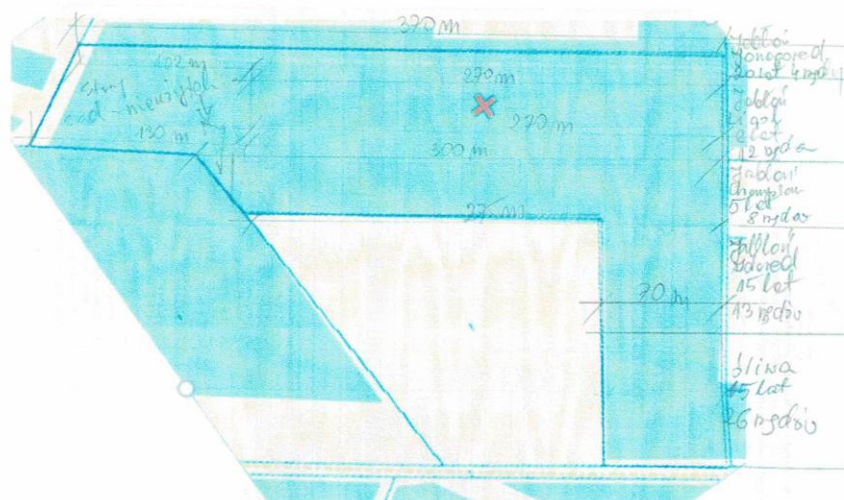
Obliczenie współczynnika klas bonitacyjnych

Nr działki	Użytek klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]
103/1	R IIIb	3,0700
	R IVa	0,1300
	S-R IIIb	0,8400
	S-R IVa	0,3500
	W	0,0300
129/2	R IVb	1,1000
	R V	0,3800
129/3	R IIIb	0,3700
	R IVb	1,0900
	R V	0,7900
Powierzchnia łącznie		8,1500

Współczynnik klas bonitacyjnych wynosi 0,96

Opis zagospodarowania działki nr 103/1.

Działka o kształcie nieregularnym lecz wymiarach umożliwiających prace maszynom rolniczym. Powierzchnia gruntu wynosi 4,4200 ha. Użytkowana jako sad towarowy.



Z oględzin w terenie oraz wywiadu, pomiaru odległości pomiędzy rzędami oraz gęstości nasadzenia w rzędach ustalono ilość drzew występujących na działce w ilościach wskazanych poniżej:

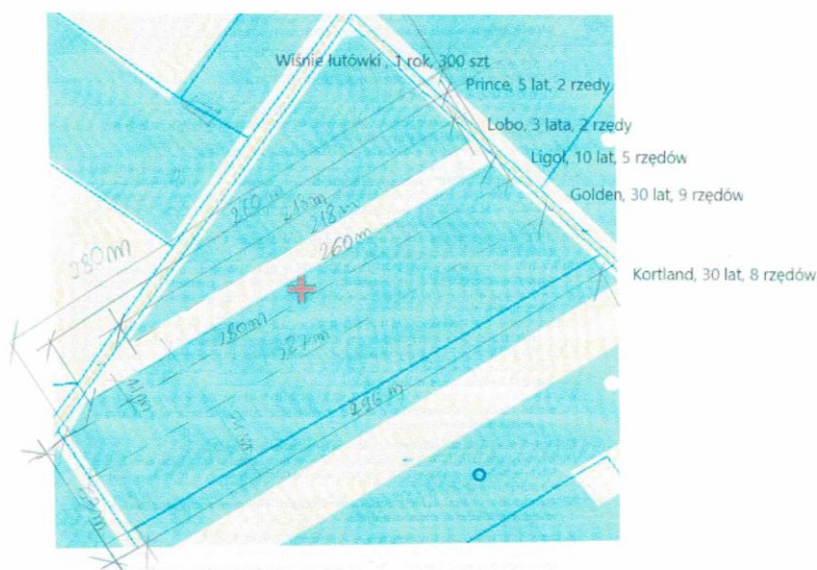
- śliwka w wieku 15 lat ; 858 sztuk
- jabłonie Idared w wieku 15 lat ; 728 sztuk
- jabłonie Champion w wieku 5 lat ; 2240 sztuk
- jabłonie Ligol w wieku 9 lat ; 3240 sztuk
- jabłonie Jonagored w wieku 20 lat ; 1480 sztuk

Gęstość nasadzenia drzew mieści się w tabelach normatywnych gęstości nasadzeń roślin sadowniczych. Tabela 63. Wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej roślin przyjęto jako słaby zarówno w ocenie stanu warunków siedliskowych jak i oceny stanu zdrowotnego. Tabela 61.

Wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści przyjęto jako słabą. Tabela 62. Posiłkowano się tabelami zamieszczonymi w publikacji «Szacowanie wartości ogrodnich plantacji kultur wieloletnich» Krzysztof Zmarlicki, Skierniewice 2024.

Opis zagospodarowania gruntu składającego się z działek nr 129/2 i 129/3

Działki przylegające do siebie o kształcie nieregularnym lecz wymiarach umożliwiających prace maszynem rolniczym. Powierzchnia łączna gruntu wynosi 3,7300 ha. Użytkowana jako sad towarowy. Miejscami paski gruntu zaorane – po likwidacji starej uprawy, przygotowane do nowych nasadzeń.



Z oględzin w terenie oraz wywiadu pomiaru odległości pomiędzy rzędami oraz gęstości nasadzenia w rzędach ustalono ilość drzew występujących na działce w ilościach wskazanych poniżej:

- jabłonie Kortland w wieku 30 lat ; sztuk 1562
- jabłonie Golden w wieku 30 lat ; sztuk 1680
- jabłonie Ligol w wieku 10 lat ; sztuk 1235
- jabłonie Lobo w wieku 3 lat ; sztuk 520
- jabłonie Prince w wieku 5 lat ; sztuk 360
- wiśnie Łutówki w wieku 1 roku ; sztuk 300

Gęstość nasadzenia drzew mieści się w tabelach normatywnych gęstości nasadzeń roślin sadowniczych.

Tabela 63. Wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej roślin przyjęto jako słaby zarówno w ocenie stanu warunków siedliskowych jak i oceny stanu zdrowotnego. Tabela 61.

Wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści przyjęto jako słabą. Tabela 62.

Posiłowano się tabelami zamieszczonymi w publikacji «Szacowanie wartości ogrodnichy plantacji kultur wieloletnich» Krzysztof Zmarlicki, Skierniewice 2024.

5.3. Stan prawny

Stan prawny dla działek ustalono na podstawie ksiąg wieczystych nr RA1G/00029971/0 i RA1G/00029972/7 prowadzonych przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

Wydruki z <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl> stanowią załączniki nr 1 i 2 do operatu szacunkowego.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 05-02-2025 r.

Wpisy w dziale: DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI w/w KW są nieaktualne.

RA1G/00029971/0

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA1G/00029971/0, STAN Z DNIA 2025-02-09 13:52				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				
1				
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				
Numer działki				
129				
Położenie (numer parządkiowy / województwo, gmina, miejscowość)				
Lp. 1.				
1				
Sposób korzystania				
NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)				
/ 00027302 / 2,2500 HA				
Obszar całej nieruchomości				
2,2500 HA				

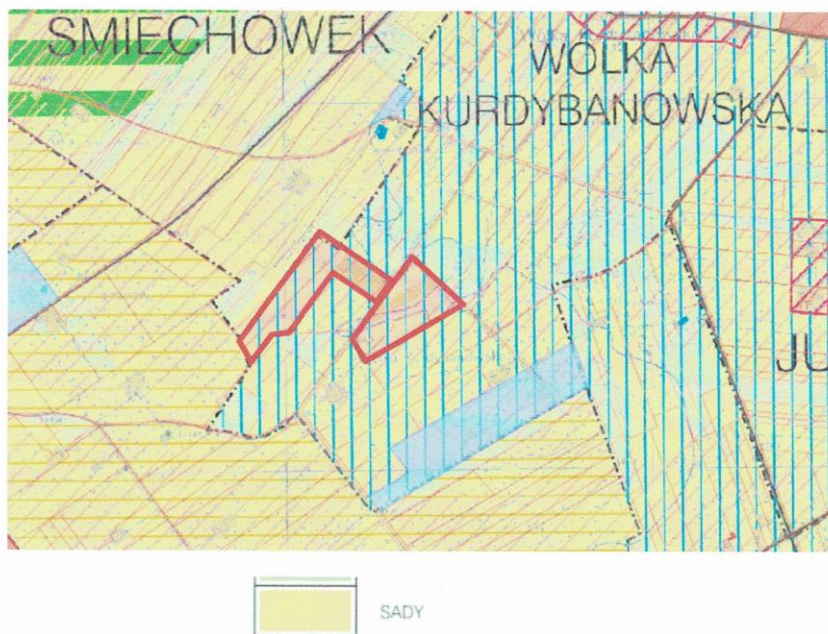
RA1G/00029972/7

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR RA1G/00029972/7, STAN Z DNIA 2025-02-09 13:54				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GRÓJCU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - RA1G				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				
3				
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.				
Numer działki				
128				
Położenie (numer parządkiowy / gmina, miejscowość)				
Lp. 1.				
1				
Sposób korzystania				
NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę, obszar)				
/ 00027302 / 1,4800 HA				
Lp. 2.				
Numer działki				
103				
Położenie (numer parządkiowy / gmina, miejscowość)				
Lp. 1.				
1				
Sposób korzystania				
NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę)				
/ 00030131 /				
Lp. 3.				
Numer działki				
104/2				
Położenie (numer parządkiowy / gmina, miejscowość)				
Lp. 1.				
1				
Sposób korzystania				
NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				
Przyłączenie (numer księgi wieczyste, z której odłączono działkę)				
/ 00030131 /				
Obszar całej nieruchomości				
5,8700 HA				

Wg dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Grójcu – Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Nieruchomości i informacji udzielonej uprawnionego pracownika w/w urzędu działki objęte wymienionymi KW mają obecnie numery ewidencyjne 103/1; 129/2 i 129/3.

6. Wskazanie przeznaczenia

Nieruchomość nie jest objęta postanowieniami mpzp. Na dzień wyceny brak sporządzonego planu ogólnego. W uchwalonym UCHWAŁĄ NR XVIII.115.2012 RADY GMINY BŁĘDÓW z dnia 28 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błędów z dnia 27 grudnia 2002 r. przedmiotowa nieruchomość leży na terenach oznaczonych jako sady. Źródło: <https://sip.gison.pl/bledow>



W związku z powyższym przedmiotowa nieruchomość aktualnie jest wykorzystywana zgodnie z uwarunkowaniami planistycznymi.

7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnych z plantacjami kultur wieloletnich

Do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości gruntowej o funkcji rolniczej z uprawami sadowniczymi dokonano analizy rynku lokalnego obejmującego powiat grójecki.

Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu jednego roku poprzedzającego datę wyceny. Podstawą analizy były dane uzyskane w Wydziałach Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Grójcu.

Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym. W badanym okresie czasu zauważa się stabilizację cen transakcyjnych nieruchomości na lokalnym rynku Gminy Błędów oraz gmin przyległych z południowej części powiatu grójeckiego.

W okresie ostatniego roku wystąpiło tu około 30 transakcji gruntami rolnymi z plantacjami kultur wieloletnich. Aktualne ceny takich nieruchomości są zróżnicowane i zawierają się w przedziale [60 000 - 130 000] zł/ha. Ceny takich nieruchomości zależne są w głównej mierze od lokalizacji, wielkości działki a w szczególności od rodzaju i wieku plantacji a także nakładów poniesionych na: ogrodzenia trwałe plantacji, budowę słupowo-drutowe i urządzenia nawadniające rośliny. Z analizy transakcji wynika iż najwyższe ceny osiągają plantacje z urządzeniami zabezpieczającymi przed przemarzaniem zawiązków owoców.

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/ha]
1	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	51-WÓLKA KURD	20.05.2024	0,6100	75 000.00	122 950
2	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	41-TRZYLATKÓW	06.06.2024	0,9800	60 000.00	61 224
3	GRÓJECKI	WARKA - OBSZ	32-PALCZEW	07.06.2024	0,8700	70 000.00	80 460
4	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	:27-LIPIE	07.06.2024	1,5000	190 000.00	126 667
5	GRÓJECKI	PNIEWY	17-KOCERANY	20.06.2024	1,5300	118 000.00	77 124
6	GRÓJECKI	GOSZCZYN	2-DŁUGOWOLA	24.06.2024	4,4100	520 000.00	117 914
7	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	42-TRZYLATKÓW	28.06.2024	1,5200	114 000.00	75 000
8	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	45-WILKÓW I	03.07.2024	1,2500	100 000.00	80 000
9	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	55-ZOFIÓWKA	16.07.2024	2,1000	245 000.00	116 666
10	GRÓJECKI	JASIENIEC	4-CZACHÓW	18.07.2024	4,3900	400 000.00	91 116
11	GRÓJECKI	JASIENIEC	26-RYSZKI	22.07.2024	0,8441	67 528.00	80 000
12	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	44-WILKONICE	24.07.2024	0,9500	70 000.00	73 842
13	GRÓJECKI	GOSZCZYN	9-OLSZEW	20.08.2024	1,6345	100 000.00	61 181
14	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	53-ZAŁUSKI	11.10.2024	1,1937	130 000.00	108 905
15	GRÓJECKI	WARKA - OBSZ	32-PALCZEW	17.10.2024	0,8000	85 000.00	106 250
16	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	44-WILKONICE	23.10.2024	1,7047	100 000.00	58 661
17	GRÓJECKI	WARKA - OBSZ	2-BOROWE	25.10.2024	2,9600	290 000.00	97 973
18	GRÓJECKI	GOSZCZYN	1-BĄDKÓW	30.10.2024	0,4697	40 000.00	85 161
19	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	23-JULIANÓW	06.11.2024	1,5000	90 000.00	60 000
20	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	46-WILKÓW II	07.11.2024	1,1300	90 000.00	79 646
21	GRÓJECKI	JASIENIEC	35-WOLA BOGLE	12.11.2024	1,0800	65 000.00	60 185
22	GRÓJECKI	GOSZCZYN	3-GOSZCZYN	15.11.2024	1,1398	100 000.00	87 735

Z analizy danych oraz informacji pozyskanych z oględzin nieruchomości z plantacjami sadowniczymi wynika iż cechy tych transakcji są bardzo niejednorodne i trudne do zdefiniowania. Na gruntach, których dotyczyły powyższe transakcje były plantacje różnych gatunków drzew owocowych i ich odmian, będące w różnym wieku. Ponadto istotnie różniły się w kwestii budowli i urządzeń technicznych do nawadniania i ewentualnej ochrony. Zatem nie można było uchwycić miarodajnych cech definiujących zróżnicowanie w zakresie cen transakcyjnych.

W związku z powyższym badano rynek nieruchomości gruntowych rolnych bez kultur wieloletnich. W obrębie gminy Błędów nie znaleziono takich transakcji. Obrót typowymi gruntami rolnymi praktycznie nie występuje. Zatem badano transakcje gruntami rolnymi w gminach sąsiednich południowych powiatu grójeckiego.

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych rolnych, będących przedmiotem prawa własności.

Obszar rynku: gminy południowe powiatu grójeckiego

Okres monitorowania cen: jeden rok poprzedzający datę wyceny.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogijazdowej
- Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych
- Ograniczenia i utrudnienia
- Kształt i wielkość nieruchomości
- Otoczenie i sąsiedztwo użytkowników przyległych

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

Na potrzeby niniejszej wyceny badano również rynek usług budowlano-sadowniczych w zakresie budowy słupowo-drutowych podtrzymujących rośliny. Ceny są bardzo zróżnicowane i praktycznie wszystkie takie inwestycje oparte są na kalkulacjach indywidualnych. Ceny materiałów, robocizny, kosztów pośrednich oraz zysku dla takich robót zbliżone są do cen uśrednionych dla regionu mazowieckiego (poza Warszawą) podane w cennikach publikowanych przez WACETOB, SEKOCENBUD i BISTYP.

8. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1. Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniami i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wartość nieruchomości gruntowej z plantacjami kultur wieloletnich określono zgodnie ze Standardem V.4 jako sumę wartości rynkowej gruntu rolnego i wartości plantacji określonej tzw. metodą skiemiewicką (podejście kosztowo-dochodowe).

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową gruntu rolnego wyceniono w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

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

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832):

§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji, a także oględzinami nieruchomości.

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. 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 oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty

cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Podejście porównawcze do wyceny gruntu zastosowano ze względu na to, że znane są na rynku ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, a także możliwe jest określenie cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu rolnego bez upraw składającego się z działek 103/1, 129/2 i 129/3

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działk [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/ha]
A 1	GRÓJECKI	NOWE MIASTO NAD PILICĄ-obszar wiejski	13-ŁĘGONICE	09.07.2024	2,7200	100 000.00	36764,71
B 2	GRÓJECKI	NOWE MIASTO NAD PILICĄ-obszar wiejski	15-PROMNIK	08.08.2024	2,5800	80 000.00	31007,75
3	GRÓJECKI	JASIENIEC	23-OSINY	10.10.2024	5,1400	240 000.00	46692,61
C 4	GRÓJECKI	NOWE MIASTO NAD PILICĄ-obszar wiejski	31-ZALESIE	15.11.2024	2,3875	120 000.00	50261,78

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
31007,75 zł/ha	41181,71 zł/ha	50261,78 zł/ha

Obliczenie współczynnika ΔC

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 50261,78 \text{ zł/ha} - 31007,75 \text{ zł/ha} = 19 254,03 \text{ zł/ha}$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości podobnych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Nr	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	3	dobra – blisko siedlisk
		2	średnia – w strefie pośredniej
		1	zła – daleko od siedlisk
2	Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	3	dobry $K > 0,9$
		2	średni $0,6 \leq K \leq 0,9$
		1	zły $< 0,6$
3	Ograniczenia i utrudnienia	3	dobra – grunt aktualnie uprawiany
		2	średnia – grunt uprawiany lecz zachwaszczony lub ugorowany nie dłużej niż 5 lat
		1	zła – ugorowanie dłużej niż 5 lat
4	Kształt i wielkość nieruchomości	2	korzystny – prostokąt o szerokości umożliwiającej prace maszyn rolniczych (w tym kombajnu) i/lub

			nieruchomość składająca się z jednej działki lub kilku nie mniejszych niż 1ha
		1	niekorzystny - nieruchomość, której kształt uniemożliwia prace maszyn rolniczych (w tym kombajnu) i/lub nieruchomość składająca się z wielu małych działek
5	Otoczenie i sąsiedztwo użytków przyległych	3	dobre - grunty przyległe użytkowane podobnie
		2	średnie – grunty użytkowane inaczej lecz nie oddziaływujące niekorzystnie
		1	złe – grunty użytkowane odmiennie lecz o niekorzystnym oddziaływaniu – skażenie środowiska, szkodniki

Procentowy udział cech wpływających na wartość nieruchomości wycenianej przyjęto na podstawie badania przeprowadzonego przez Oddział Radomski Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w trybie pkt. 3.10 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) Nota Interpretacyjna Nr 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Cechy rynkowe oraz ich procentowy wpływ (wagi cech) na ceny.

Cechy rynkowe	Waga cechy
Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	25
Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	25
Ograniczenia i utrudnienia	25
Kształt i wielkość nieruchomości	15
Otoczenie i sąsiedztwo użytków przyległych	10
Razem:	100

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość A

Data transakcji	09-07-2024
Lokalizacja	Łęgonice, gmina Nowe Miasto nad Pilicą
Powierzchnia gruntu [m ²]	2,7200 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Dwie działki przylegające do siebie dłuższym bokiem o łącznej powierzchni 2,72 ha. Kształt nieregularny lecz nieograniczający możliwości pracy maszyn rolniczych. Działki przylegają na końcach do śródpolnych dróg gruntowych ogólnodostępnych. W części ukosem działka przylega do drogi powiatowej asfaltowej. W przednim, wschodnim odcinku przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna. Sama działka nie posiada przyłączy. Grunt uprawiany. Współczynnik klas bonitacyjnych dobry: wk=0,959.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	100 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	36764,71 zł/ha

Nieruchomość B

Data transakcji	08-08-2024
Lokalizacja	Promnik, gmina Nowe Miasto nad Pilicą

Powierzchnia gruntu [m ²]	25800 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka o kształcie mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 16 m. Od północy działka przylega bezpośrednio do drogi gminnej asfaltowej. Od południa działka przylega do ogólnodostępnej drogi gruntowej śródpolnej. Położona blisko siedlisk. W zasięgu nieruchomości sieć energetyczna i wodociągowa. Sama działka nie posiada przyłączy. Grunt uprawiany. Współczynnik klas bonitacyjnych średni: wk=0,7713.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	80 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	31007,75 zł/ha

Nieruchomość C

Data transakcji	15-11-2024
Lokalizacja	Zalesie, gmina Nowe Miasto nad Pilicą
Powierzchnia gruntu [m ²]	2,3875 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka o kształcie mocno wydłużonym o szerokości w połowie długości skokowo zmieniającej się z około 65 m na 27 m. Od północy i południa działka przylega bezpośrednio do dróg śródpolnych gruntowych, ogólnodostępnych. Położona w odległości około 0,5 km siedlisk. Grunt uprawiany. Współczynnik klas bonitacyjnych średni: wk=0,29376
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	120 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	50261,78 zł/ha

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	działka wyceniana	A	B	C
Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogijazdowej	2	2	3	3
Przydatność rolnicza - współczynnik klas	3	3	2	1
Ograniczenia i utrudnienia	3	3	3	3
Kształt i wielkość nieruchomości	3	3	3	3
Otoczenie i sąsiedztwo użytkowników przyległych	3	3	3	3

OBLICZENIA:				Nieruchomość		
Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	A	B	C
Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	25	4813,51	2406,75	0	-2406,75	-2406,75
Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	25	4813,51	2406,75	0	2406,75	4813,51
Ograniczenia i utrudnienia	25	4813,51	2406,75	0	0	0
Kształt i wielkość nieruchomości	15	2888,10	2888,10	0	0	0
Otoczenie i sąsiedztwo użytków przyległych	10	1925,40	962,70	0	0	0
Razem:	100	19254,03	xxx	Różnice kwotowe	0	0
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/ha)				36764,71	31007,75	50261,78
Cena skorygowana (zł/ha) [Wn]				36764,71	31007,751	52668,54
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/ha) [W1+W2+W3]/3				40147,00		
				PU=8,15 ha		
				WR = 327198,05 zł		

Przyjęto: 327 198 zł

9.2. Oszacowania wartości upraw sadowniczych

Wartość plantacji określono tzw. metodą skiemniewicka (podejście kosztowo-dochodowe).

Wartość pojedynczej rośliny sadowniczej określono stosując następujący wzór:

$$Wrs = Wb * Wbwb + Wuk * Wbwuk * Wzco$$

gdzie:

- Wrs** – wartość rośliny sadowniczej;
- Wb** – wartość bieżąca rośliny X w wieku Y odczytana z tabel;
- Wbwb** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej, określony na podstawie wizji lokalnej i tabeli; /przyjęto jako 0,35/
- Wuk** – wartość utraconych korzyści z rośliny X w wieku Y, odczytana z tabel;
- Wbwuk** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści, określony na podstawie wizji lokalnej i tabeli. / przyjęto jako 0,4/
- Wzco** -- wskaźnik zmiany cen owoców /przyjęto jako 1,00/

Wartości bieżące oraz utraconych korzyści dla poszczególnych roślin sadowniczych do obliczeń przyjęto na podstawie tabel przedstawionych w publikacji „ Określanie wartości ogrodnictwa kultur wieloletnich” Krzysztofa Zmarlickiego. (ZESZYTY NAUKOWE INSTYTUTU OGRODNICTWA, PFSRM, Skiemniewice 2024).

Opis	Wartość bieżąca [zł/szt]	Wartość utraconych korzyści [zł/szt]	Suma [zł/szt]	Ilość [szt]	Wartość całkowita [zł]
działka 103/1					
Sliwka w wieku 15 lat; 858 sztuk na podkładce półkarłowej (11,30 zł * 0,35 + 22,13 zł * 0,40 * 1,00) * 858 szt.	3,955	8,852	12,807	858	10988,41
Jablonie Idared w wieku 15 lat; 728 sztuk (10,68 zł * 0,35 + 16,84 zł * 0,40 * 1,00) * 728 szt.	3,738	6,736	10,474	728	7625,07
Jablonie Champion w wieku 5 lat; 2240 sztuk (64,08 zł * 0,35 + 58,11 zł * 0,40 * 1,00) * 2240 szt.	22,428	23,244	45,672	2240	102305,28
Jablonie Ligol w wieku 9 lat; 3240 sztuk (42,72 zł * 0,35 + 43,96 zł * 0,40 * 1,00) * 3240 szt.	14,952	17,584	32,536	3240	105416,64
Jablonie Jonagored w wieku 20 lat; 1480 sztuk (0 zł * 0,35 + 5,89 zł * 0,40 * 1,00) * 1480 szt.	0	2,356	2,356	1480	3486,88
działka 129/3 + 129/2					
Jablonie Kortland w wieku 30 lat; sztuk 1562 (10,35 zł * 0,35 + 22,92 zł * 0,40 * 1,00) * 1562 szt.	3,6225	9,168	12,7905	1562	19978,76
Jablonie Golden w wieku 30 lat; sztuk 1680 (10,35 zł * 0,35 + 22,92 zł * 0,40 * 1,00) * 1680 szt.	3,6225	9,168	12,7905	1680	21488,04
Jablonie Ligol w wieku 10 lat; sztuk 1235 (37,38 zł * 0,35 + 39,98 zł * 0,40 * 1,00) * 2470 szt.	13,083	15,992	29,075	1235	35907,63
Jablonie Lobo w wieku 3 lat; sztuk 520 (74,89 zł * 0,35 + 64,21 zł * 0,40 * 1,00) * 520 szt.	26,2115	25,684	51,8955	520	26985,66
Jablonie Prince w wieku 5 lat; sztuk 360 (64,08 zł * 0,35 + 58,11 zł * 0,40 * 1,00) * 360 szt.	22,428	23,244	45,672	360	16441,92
Wiśnie Łutówki w wieku 1 roku; sztuk 300 (44,51 zł * 0,35 + 101,06 zł * 0,40 * 1,00) * 300 szt.	15,5785	40,424	56,0025	300	16800,75
				SUMA	367425,03

Przyjęto: 367 425 zł

9.3. Oszacowanie wartości budowli słupowo-drutowych podtrzymujących rośliny i gwarantujących prawidłowy kształt korony roślin

Opis	długość rzędu [m]	ilość rzędów [szt]	długość [m]	[długość/10,5m]+1 =słupki [szt]	drut ocynkowany [m]
działka 103/1					
Sliwka w wieku 15 lat na podkładce półkarlowej brak urządzeń				0	0
Jablonie Idared w wieku 15 lat	60	13	780	75	780
Jablonie Champion w wieku 5 lat	280	8	2 240	214	2240
Jablonie Ligol w wieku 9 lat	270	12	3 240	309	3240
Jablonie Jonagored w wieku 20 lat	370	4	1 480	119	1480
działka 129/3 + 129/2					
Jablonie Kortland w wieku 30 lat brak urządzeń				0	0
Jablonie Golden w wieku 30 lat brak urządzeń				0	0
Jablonie Ligol w wieku 10 lat	[264+230]/2	5	1235	125	1235
Jablonie Lobo w wieku 3 lat	260	2	520	51	520
Jablonie Prince w wieku 5 lat	180	2	360	35	360
Wśnie Łutówki w wieku 1 roku brak urządzeń				0	0
				928	9855
				*28zł/szt	*0,43zł/mb
				25 984	4 237,65
słupy	25984,00				
drut ocynkowany 2,5 mm	4238,00				
wężyk do mocowania drzewek 50m =30 zł ***5=150 zł	150,00				
zapinka sadownicza do słupków 165 zł/250 szt *3,712=612	612,00				
Razem materiały	30984,00				
M	30984,00				
Kz=7,5%	2323,80				
R = 10 zł/szt	9280,00				
Ko=68,8%	27701,63				
Z=11,5%	4252,88				
Σ	74542,31				

Przyjęto: 74 542 zł

9.4. Określenie udziału wynoszącego 3/4 w wartości całej nieruchomości

Wartość gruntu o powierzchni łącznej 8,15 ha użytkowanego jako nieruchomość rolna z plantacjami kultur wieloletnich oraz budowlami słupowo-drutowymi wynosi:

Opis	Wartość
Grunt rolny bez upraw	327 198 zł
Uprawy sadownicze	367 425 zł
Budowle słupowo-drutowe	74 542 zł
Σ	769 165 zł
Udział 3/4	597 123,75 zł

Przyjęto: 597 000 zł

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową udziału wynoszącego $\frac{3}{4}$ w prawie własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 103/1, 129/2, 129/3, z obr. 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA (o powierzchni łącznej 8,1500 ha), położonego w Wólce Kurdybanowskiej, Gmina Błędów, na poziomie:

597 000 zł

/słownie: pięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan, przeznaczenie oraz ocenę cech rynkowych (lokalizację, sąsiedztwo i otoczenie, rodzaj upraw sadowniczych z uwzględnieniem ich wieku, infrastrukturę sadowniczą, jakość drogi dojazdowej, wielkość i kształt działki, rodzaje użytków). Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

11. Klauzule i ograniczenia

11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegała zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.
- 6) Rodzaj i wiek drzewek określono na podstawie informacji od Właściciela nieruchomości
- 7) **Ocena stanu plantacji może być obarczona dużym błędem ze względu na datę wykonywania oględzin nieruchomości. Najbardziej optymalnym okresem do wykonywania oceny jest czas kiedy drzewa mają zawiązki owoców /maj-czerwiec/. Wtedy widoczne są wszelkie „niedociągnięcia agrotechniczne” wynikające zarówno z poprzednich lat jak i roku bieżącego. W związku z powyższym wartość nieruchomości może się zmienić wskutek uwidocznienia stanu roślin podczas wegetacji.**

11.2. Pozostałe zastrzeżenia

- 1) Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

- 2) Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 3) Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- 4) Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 5) Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 6) Wylacza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- 7) Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
- 8) Operat szacunkowy wykonany został według stanu prawnego, technicznego - użytkowego i poziomu cen na datę określoną w pkt 4 niniejszego opracowania. Wylacza się odpowiedzialność rzeczoznawcy majątkowego z tytułu zmiany cen nieruchomości rolnych w rozumieniu *Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny* wynikających z ograniczeń wprowadzonych *Ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw w zakresie obrotu wolnorynkowego*

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Ewa Wlazło
Rzeczoznawca Majątkowy
uprawnienia zawodowe nr 5362





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1G/00029971/0
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczyste	2013-12-20
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	RADOMSKIE, BŁĘDÓW, WÓLKA KURDYBANOWSKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOŁAĆIŃSKI DOMINIK
	KOŁAĆIŃSKA BOGUSŁAWA BARBARA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPÉLNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

UWAGA! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczyste. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczyste jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczyste”.

Numer księgi wieczyste	RA1G/00029972/7
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczyste	2011-09-09
Data zamknięcia księgi wieczyste	---
Położenie	BŁĘDÓW, WÓLKA KURDYBANOWSKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOŁAĆIŃSKI DOMINIK KOŁAĆIŃSKA BOGUSŁAWA BARBARA

Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPELNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI
OPROGRAMOWANIE WSPÓLFINANSOWANIEMINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA
OPROGRAMOWANIE WSPÓLFINANSOWANIE

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efs>[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#) [Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.25.3.1, 19-11-2024

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : 140602_2 BŁĘDÓW
Obręb : 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA

Nr kancelaryjny : GK.6621.1.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.01.2025

Jednostka rejestrowa : G.67

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BOGUSŁAWA BARBARA KOŁACIŃSKA Rodzice:ZDZISŁAW,ZOFIA ŚMIECHÓWEK 1;	Własność	3/4
2	DOMINIK KOŁACIŃSKI Rodzice:KAZIMIERZ,BOGUSŁAWA ŚMIECHÓWEK 1;	Własność	1/4

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
103/1	1		grunty orne	RIIIb	3,07	4,42	AN13926/94
			grunty orne	RIVa	0,13		
			sady	S-RIIIb	0,84		
			sady	S-RIVa	0,35		
			Rowy	W	0,03		
Id działki: 140602_2.0051.103/1Wartość gruntów:							
129/3	1		grunty orne	RIIIb	0,37	2,25	KW 29971
			grunty orne	RIVb	1,09		
			grunty orne	RV	0,79		
Id działki: 140602_2.0051.129/3Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

6,67 ha

Słownie : sześć ha. sześćdziesiąt siedem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.01.2025

Sporządził : Beata Sygnarek

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO
mgr inż. Renata Jaszczerka
Z-CIA NACZELNIKA WYDZIAŁU
SKOBIENIARSTWA I GRAFII
KATASTRU I NIERUCHOMOŚCI
23.01.2025
(imię i nazwisko osoby przebiegającej organ)

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : 140602_2 BŁĘDÓW
Obręb : 0051 WÓLKA KURDYBANOWSKA

Nr kancelaryjny : GK.6621.2025

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.01.2025

Jednostka rejestrowa : G.58

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	BOGUSŁAWA BARBARA KOŁAĆIŃSKA Rodzice:ZDZISŁAW,ZOFIA ŚMIECHÓWEK 1;	Własność	3/4
2	DOMINIK KOŁAĆIŃSKI Rodzice:KAZIMIERZ,BOGUSŁAWA ŚMIECHÓWEK 1;	Własność	1/4

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
129/2	1		grunty orne	RIVb	1,10	1,48	KW 29972
			grunty orne	RV	0,38		
Id działki: 140602_2.0051.129/2Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek : 1,48 ha
Słownie : jeden ha. czterdzieści osiem ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.01.2025
Sporządził : Beata Sygnarek

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO
23.01.2025
mgr inż. Renata Janeczka
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
P. CA NACZELNIK WYDZIAŁU
GEODEZJI KARTOGRAFII,
KATASTRU I NIERUCHOMOŚCI

06 156. kółka kurdybano kółka
gm. Białoból
Skala 1:5000
GK 6621.1-268 2025

STAROSTA GRÓJECKI

05-600 GRÓJEĆ

ul. Józefa Piłsudskiego 59

ZAŁĄCZNIK NR 5

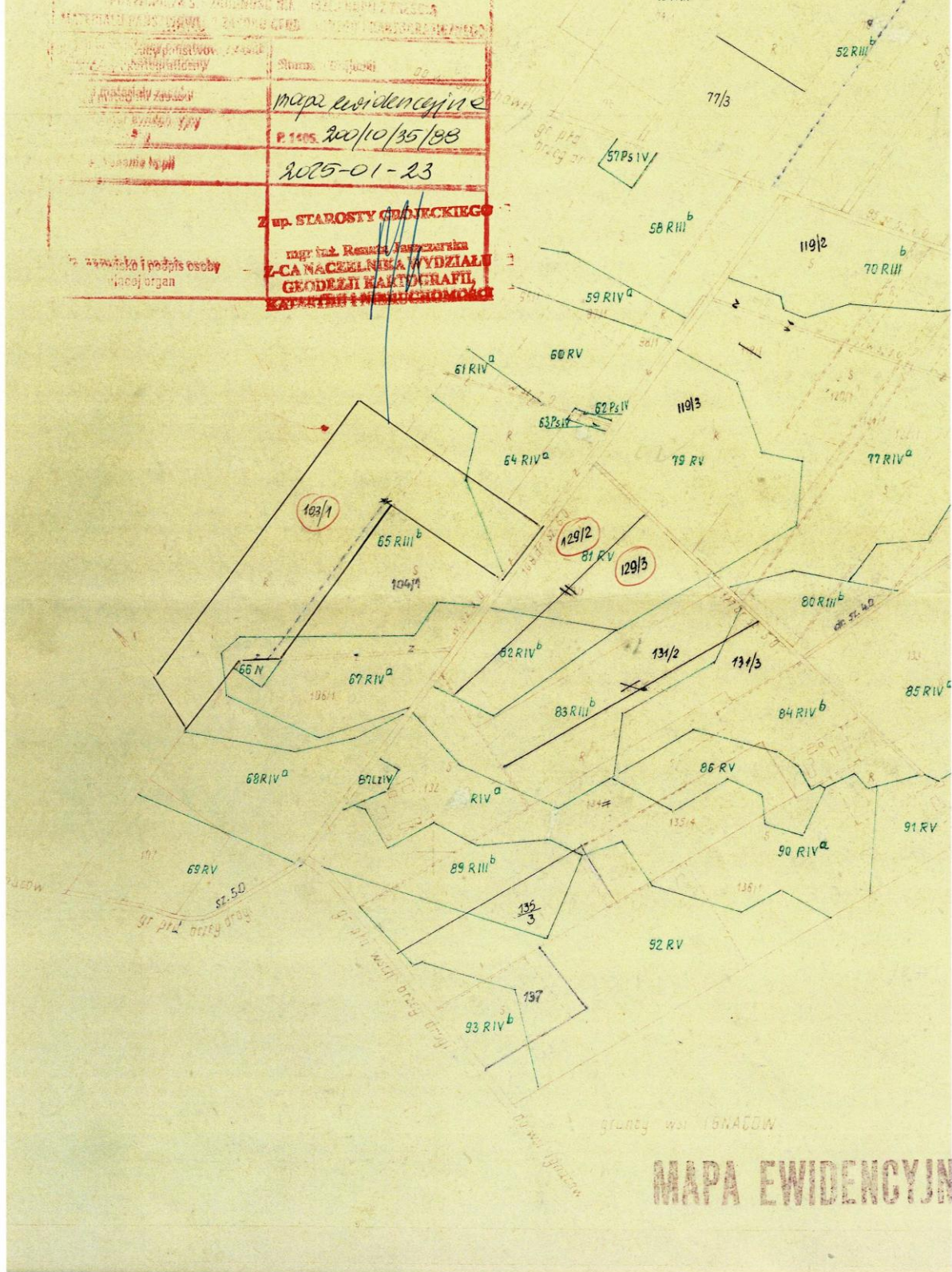
PROJEKTOWAŁ: ZADANIE NR: WYKONANO: ZWERYFIKOWAŁ:
MATERIAŁY PRACOWNIKA: ZAŁOŻENIE: DATA: WYKONANO: WZROST: WZROST:

Wzrost: 170 cm	Stwierdzono: 2025
Wzrost: 170 cm	Stwierdzono: 2025
Wzrost: 170 cm	Stwierdzono: 2025
Wzrost: 170 cm	Stwierdzono: 2025

Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO

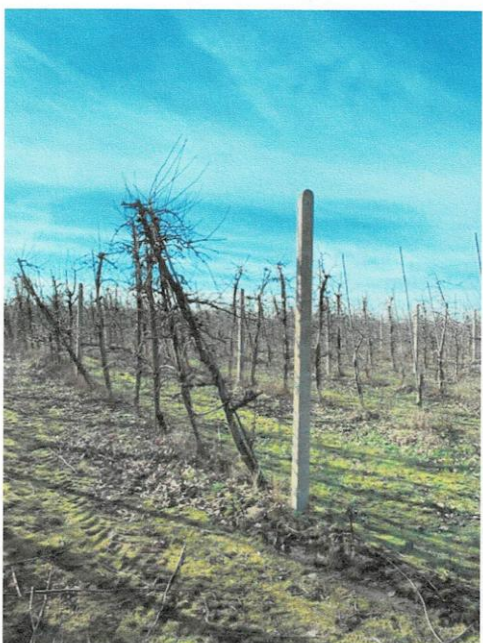
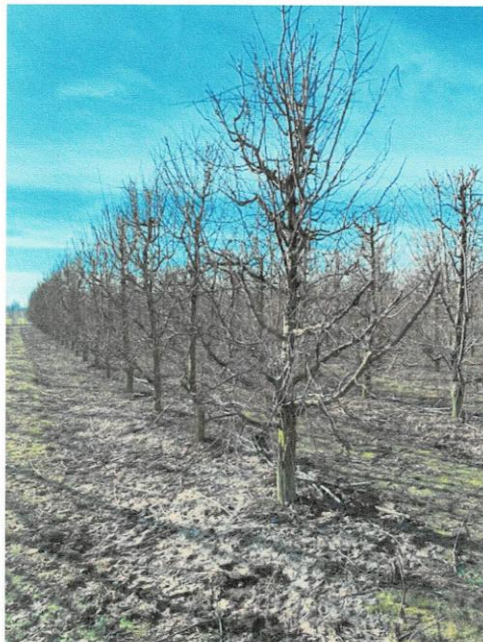
mgr inż. Renata Jaszczaraka
Z-CIA NAČEŁNIE SA WYDZIAŁU
GEODEZJI KARTOGRAFII
KAPITAŁU I NIERUCHOMOŚCI

Wzrost: 170 cm
Wzrost: 170 cm

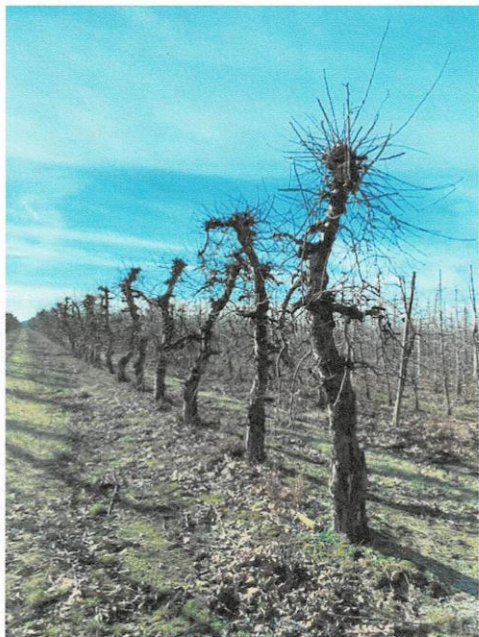
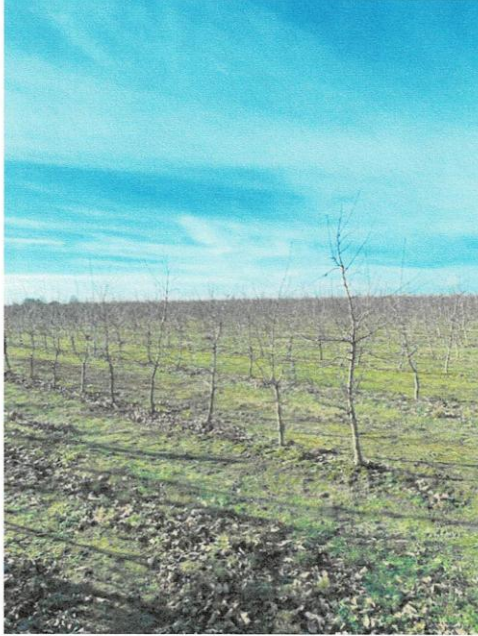


MAPA EWIDENCYJNA

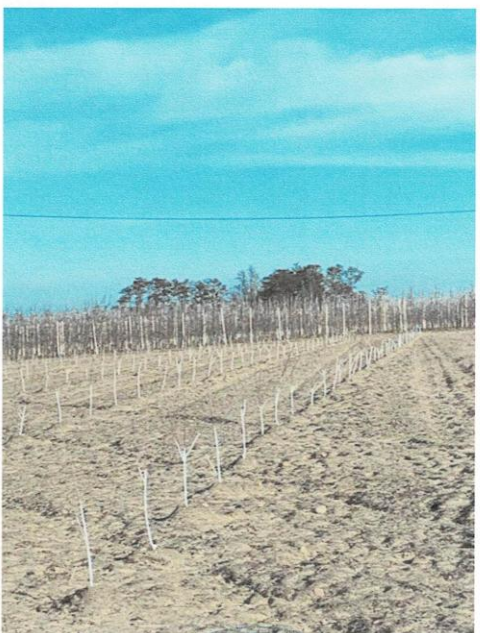
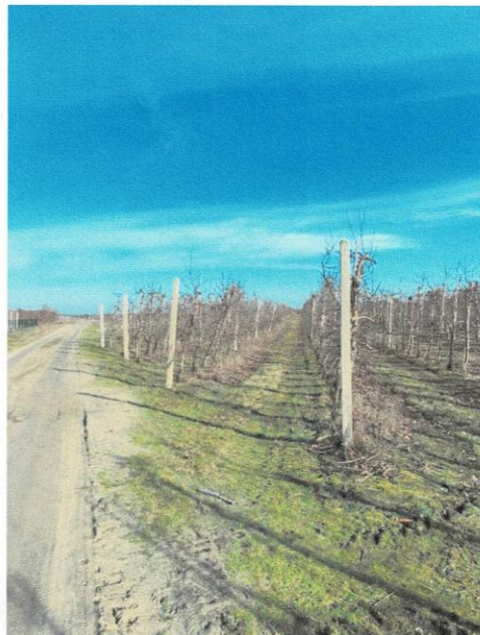
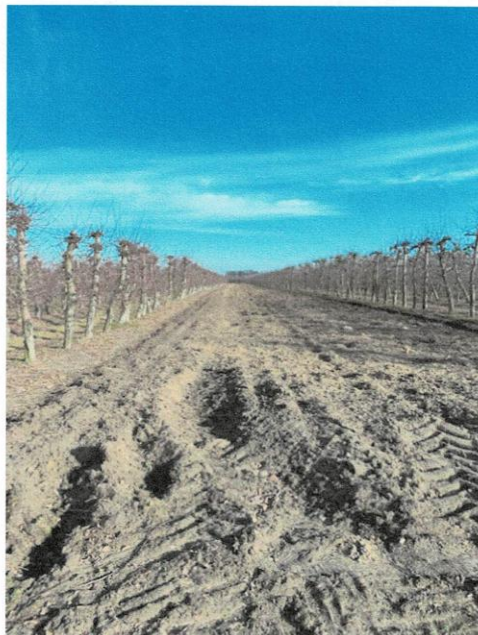
Dokumentacja fotograficzna



BOŻENA EWA
WŁAZŁO
26-600 RACOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 99 83 4 998
48 360 3 111
14834
R 5362



RZECZOWNICZKA MAJĄTKOWY
BOŻENA EWA
WŁAZŁO
26-600 RADOM
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 9/1
TEL. 955-840-438
48 360-36-16
(4834)
URZĄDZENIE
1982



Widok na nieruchomość i sąsiedztwo

OPRACOWANIE
RZECZNIKOWA MAJATKOWA
BOŻENA EWA
WŁAZŁO
25-600 RADOM
K. MAKUSZYŃSKIEGO
TEL. 696-640-498
48 360-35-11
URZĄDZENIE



ZAŁĄCZNIK NR ...7

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017930

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: 24/01/2025 - 23/01/2026
na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR
słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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



ZAŁĄCZNIK NR ...7

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Bożena Wlazło

26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017930

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: 24/01/2025 - 23/01/2026
na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR
słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczonych

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