

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości: nieruchomość gruntowa zabudowana.  
Adres nieruchomości: Śmiechówek 1, gmina Błędów, pow. grójecki, woj. mazowieckie.  
Oznaczenie ewidencyjne: działka nr 58, obręb 0039 ŚMIECHÓWEK, arkusz mapy 1.  
Księga Wieczysta: RA1G/00006474/9 prowadzona 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:  
- 33 ponumerowane strony oraz 5 ponumerowanych załączników  
Operat sporządzono w 2 egzemplarzach:  
- 1 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 58 z obr. 0039 o powierzchni 2,5900 ha) wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie budynków, położonego w Śmiechówku 1, gmina Błędów, powiat grójecki.</p> <p>Dla nieruchomości gruntowej (działka nr 58) urządzona jest księga wieczysta nr RA1G/00006474/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.</p>
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	Przy określaniu wartości rynkowej części zabudowanej zastosowano: podejście : dochodowe. 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	<p style="text-align: center;"><b>973 600 zł</b></p> <p style="text-align: center;">/słownie: dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych/</p>
Autor operatu	<p>Bożena Wlazło Rzecznik Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362</p> 

## 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	14
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnych zabudowanych i niezabudowanych z plantacjami kultur wieloletnich	15
8.	Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	18
9.	Określenie wartości rynkowej gruntu zabudowanego o powierzchni 4000 m <sup>2</sup>	20
10.	Określenie wartości rynkowej części rolnej z plantacjami sadowniczymi o powierzchni 2,19 ha	27
11.	Zestawienie obliczeń	32
12.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	32
12.	Klauzule i ograniczenia	32

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 *wydruk z elektronicznej księgi wieczystej RA1G/00006474/9*
- Załącznik. 2 *uproszczony wypis z rejestru gruntów*
- Załącznik. 3 *mapa ewidencyjna*
- Załącznik. 4 *dokumentacja fotograficzna*
- Załącznik. 5 *kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej*

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności gruntu (dz. ew. nr 58 z obr. 0039 o powierzchni 2,5900 ha) wraz z prawem własności posadowionych na tym gruncie budynków, położonego w Śmiechówku 1, gmina Błędów, powiat grójecki.

Dla nieruchomości gruntowej (działka nr 58) urządzona jest księga wieczysta nr RA1G/00006474/9 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

### 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. 1997 nr 115 poz. 741 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.
- Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia dochodowego 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,
- Księga Wieczysta,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błędów
- wywiad terenowy i oględziny nieruchomości
- mapa zasadnicza,

#### 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.

#### 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 we wsi Śmiechówek 1, gmina Błędów, powiat grójecki.

Śmiechówek to wieś położona w środkowej części gminy Błędów.

Nieruchomość położona jest przy lokalnej wiejskiej drodze. W sąsiedztwie dominują tereny rolnicze z uprawami sadowniczymi i zabudową siedliskową.

Tereny bardzo dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami gminy.

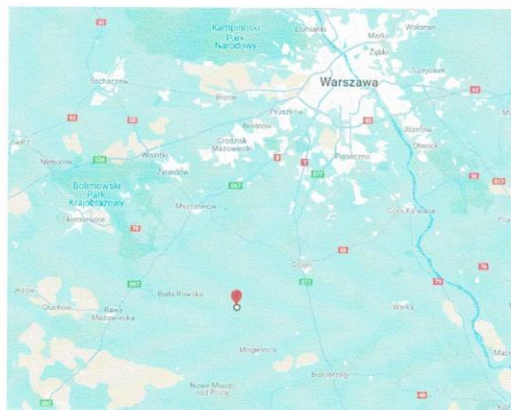
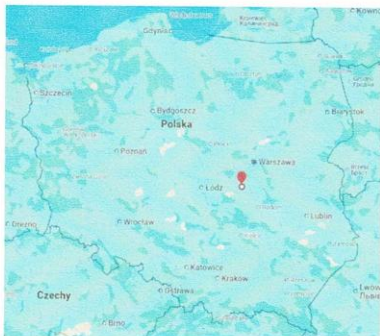
Dość bliskość do sieci placówek handlowo-usługowych, oświatowych i publicznych przeciętna.

Nieruchomość położona bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Odległości do:

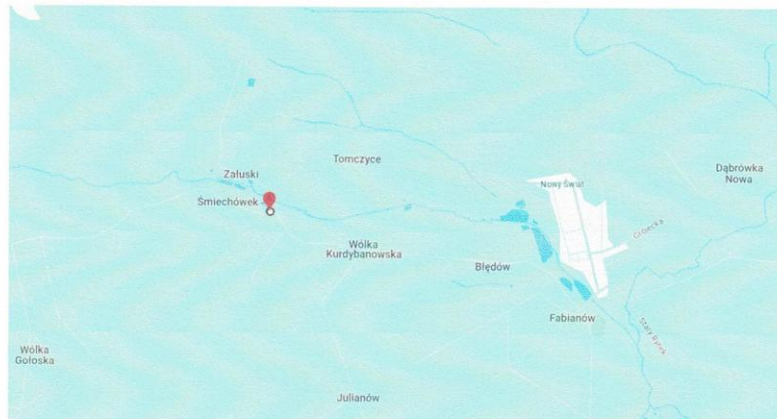
- Błędowa - 2,2 km
- Grójca - 19,50 km
- Warszawy - 65,8 km

Plan 1: Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

## Plan 2: Lokalizacja szczegółowa



Źródło: <https://www.google.com>

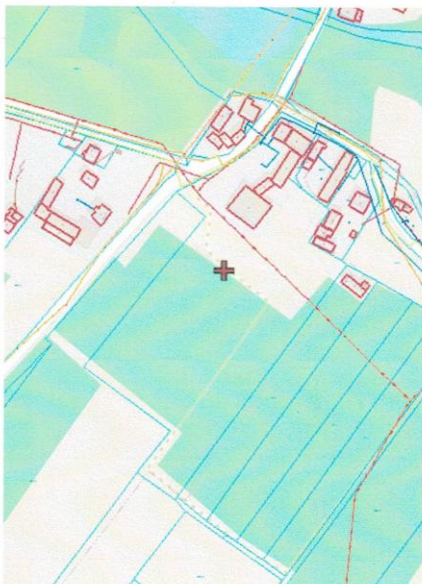
### Sytuacja demograficzna i społeczno - ekonomiczna Gminy Błędów – gmina wiejska:

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 działki





Działka o powierzchni 2,59 HA. Kształt działki bardzo nieregularny.  
Działka o ukształtowaniu terenu ze spadkiem kierunku północnym na części zagrodowej i nieco mniejszym spadkiem w kierunku południowym na części rolniczej. Poza zabudowaniami od strony południowej skarpa.



Różnica poziomu na terenie wynosi około 8 m. W części pod budynkiem magazynowym do przechowywania owoców teren został obniżony przed inwestycją.

Działka z wyraźnym podziałem na dwie części funkcjonalne:

- ✓ część zagrodową / o powierzchni około 4000 m<sup>2</sup> /
- ✓ część rolną / o powierzchni około 2,1900 ha..

W części frontowej działki zabudowana pięcioma budynkami. W części zagrodowej działka ogrodzona ogrodzeniem z pręseł stalowych na murowanych słupkach i murku. W części bocznej ogrodzenia dwie bramy wjazdowe i furtka. W pozostałej części działki nieogrodzona w znacznej części zagospodarowana plantacjami sadowniczymi. Pomiedzy częścią zagrodową a częścią rolniczą przebiega naziemna sieć energetyczna. W zasięgu nieruchomości sieć wodociągowa i telekomunikacyjna. Działka posiada przyłącze energetyczne i wodociągowe. Na działce studnia.

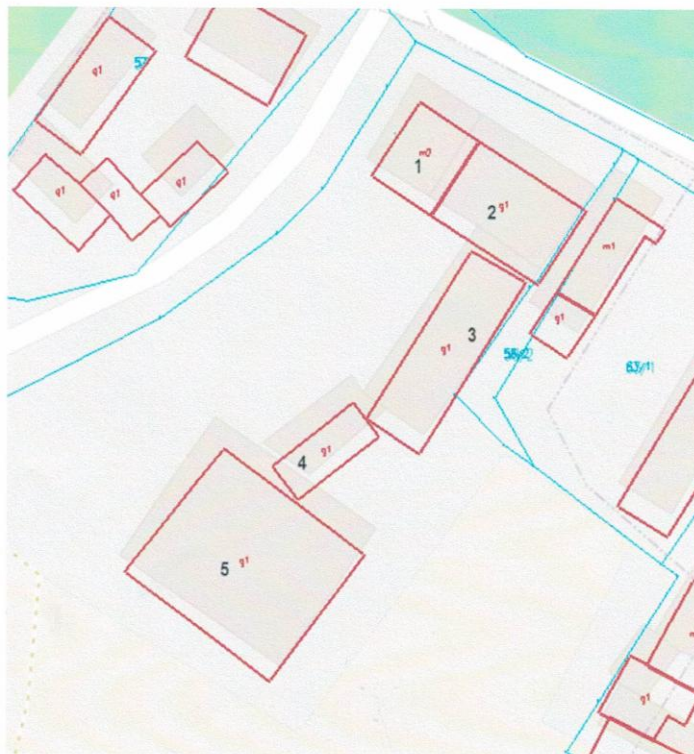
#### Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Ocena przydatności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania: nieruchomość może nadal pełnić dotychczasową rolę.

### **5.3. Stan techniczno-użytkowy części zagrodowej nieruchomości**

#### **OPIS ZABUDOWAŃ**





Dla lepszej identyfikacji budynków posadowionych na części zagrodowej przedmiotowej działki budynki oznaczono cyframi 1-5.

Budynki nie są ujawnione w kartotece budynków. Nie zostały udostępnione żadne projekty techniczne ani decyzje administracyjne dla budynków. Do dalszych obliczeń wykorzystano pomiary wykonane podczas oględzin. Nie są to jednak pomiary geodezyjne i mogą służyć jedynie do szacunkowego wykonania obliczeń. Powierzchnie zabudowy przyjęto na podstawie

➤ **Budynek mieszkalny [ budynek nr 1 ]**



Budynek piętrowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.  
Konstrukcja budynku murowana, tradycyjna. Powierzchnia zabudowy 120 m<sup>2</sup>.  
Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z poszyciem z blachy trapezowej.  
Budynek pochodzący z dziewiątej dekady XX wieku.

Parametry techniczne budynku – przyjęte na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych

Powierzchnia zabudowy - 120 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa - 167,61 m<sup>2</sup>

▪ Program użytkowy

Parter	Pow [m <sup>2</sup> ]	Piętro	Pow [m <sup>2</sup> ]
wiatrołap	1,58	Korytarz	8,69
przedpokój	11,35	Pokój	39,34
Kuchnia	10,66	Łazienka	4,54
Pokój - przechodni	13,06	Pokój	26,34
Pokój	13,07	Pokój	11,93
Łazienka	5,11	Korytarz	4,08
Pokój	17,86	---	---
<b>RAZEM parter</b>	<b>72,69</b>	<b>RAZEM piętro</b>	<b>94,92</b>
Kotłownia	11,94	<b>Powierzchnię kotłowni i podest klatki schodowej przy kotłowni przyjęto jako powierzchnie pomocnicze.</b>	
Podest klatki schodowej	4,08		
<b>Łącznie powierzchnia przyjęta do obliczeń 167,61 m<sup>2</sup></b>			

Powierzchnia użytkowa budynku została określona na podstawie pomiarów wykonanych w trakcie oględzin przy zastosowaniu normy PN-ISO 9836:1997. Nie jest to jednak inwentaryzacja architektoniczna. Wykonano te pomiary jedynie na potrzeby informacyjne dla przedmiotowej wyceny.

Opis ( wg stanu z dnia oględzin nieruchomości)

element	opis
Posadowienie	Beton urabiany systemem gospodarczym
Ściany zewnętrzne	Pustak betonowy * 2, bez ocieplenia. Tynk minerały drapany
Ściany wewnętrzne	Pustak betonowy
Kominy i przewody wentylacyjne	Cegła ceramiczna
Stropy	Monolityczny z keramzytem
Dach – konstrukcja	Drewniana dwuspadowa z przesuniętą kalenicą
Balkony	Balustrady drewniane. Płytki miejscami odspojone. Stylistyka i kolekcje w wieku około 30 lat
Okna	Drewniane i PCV ze szprosami
Parapety wewnętrzne	Konglomerat kamienny
Drzwi zewnętrzne	Drewniane kasetonowe z naświetlem
Drzwi wewnętrzne	Drewniane i płytowe oszklone ze szprosami
Instalacje	Energetyczna, wodna, kanalizacyjna
Ogrzewanie	CO zasilane piecem na paliwo stałe
Kuchnia	Kuchenka gazowa zasilana z butli propan-butan
Ciepła woda	Bojler zasilany z pieca CO / dwa obiegi – co i cw /
Pokrycie dachowe	Błacha trapezowa ocynkowana pomalowana
Obróbki blacharskie	Z blachy powlekanej
Rynny i rury spustowe	Błacha ocynk pomalowana
Posadzki i podłogi	Na parterze w pokojach panele- około 10 lat. Na piętrze wykładzina linoleum na wylewce betonowej. W korytarzach i łazienkach płytki ceramiczne. Wszystkie zniszczone, z kolekcji około 30 letnich
Ściany wewnętrzne – wykończenie	Pokoje farba emulsyjna – powłoki stare. Na korytarzach i klatce chodowej panele PCV – w wieku około 25-30 lat. W łazienkach płytki ceramiczne glazurowane z kolekcji Opoczno w wieku około 30 lat.
Biały montaż	Wanna narożna pcv obudowana, umywalka, sedes z dolnopłukiem ceramicznym, na piętrze kabina prysznicowa z brodzikiem. Wszystko około w wieku około 30 lat.
Przyłącza do budynku	e, w, ks-lokalna
Przeprowadzane remonty i modernizacje	Panele podłogowe na parterze około 10 lat temu
Ocena stanu technicznego	Konstrukcja budynku w dobrym stanie. Budynek o bardzo niskiej izolacyjności termicznej ścian. Wykończenie wnętrz w bardzo niskiej jakości zarówno w rodzaju materiałów jak i jakości wykonania. Budynek go remontu kapitalnego.

Stopień zużycia technicznego

Stopień zużycia technicznego określono na poziomie średnim. Budynek w stanie do remontu kapitalnego. Ocene zużycia technicznego dokonano posilując się kryteriami zamieszczonymi w tabeli poniżej..

Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Ist	Klasyfikacja stanu technicznego elementu		Procentowe zużycie elementu	Kriterium oceny	
	1	2		1	2
1	dobry	średni	0-10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, funkcjonujący, nie wymaga żadnych napraw i uzupełnień. Cechy i właściwości użytkowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normy.	
2	zadowolony	średni	10-30	Element budynku utrzymany jest należyście. Ciekawy jest remont białawy polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.	
3	średni	średni	31-50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Ciekawy jest średni remont kapitalny.	
4	zły	średni	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości użytkowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny, usłupowe wymiana.	

Źródło: Znaczący stan techniczny elementów budynku, WACRTOB, Warszawa 1998, s. 43.

➤ **Budynek gospodarczy do przechowywania owoców [ budynek nr 2 ]**



Budynek murowany z pustaka betonowego. Dach dwuspadowy wykonany jako stropodach z płyt korytkowych. Poszycie z blachy trapezowej ocynkowanej. Nadproża przy bramach żelbetowe zbrojone. W kalenicy podciąg żelbetowy stanowiący oparcie dla belek stropowych dla płyt korytkowych. Brak tynków wewnętrznych. W ścianie szczytowej dwie bramy stalowe przesuwne o powierzchniach w świetle po 7 m<sup>2</sup> [ brak możliwości wyjazdu przez te bramy – sąsiedni budynek w odległości około 2,6 m. Posadzka cementowa zdylatowana . Od frontu brama stalowa przesuwna o powierzchni w świetle 15 m<sup>2</sup>. Elewacja z tynku mineralnego drapanego. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.  
Budynek pochodzący z dziewiątej dekady XX wieku.

Parametry techniczne budynku – przyjęte na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych

Powierzchnia zabudowy - 213 m<sup>2</sup>.  
Powierzchnia użytkowa - 199 m<sup>2</sup>

➤ **Budynek magazynowy [ budynek nr 3 ]**



Budynek murowany z pustaka betonowego wypełniającego konstrukcję ramową żelbetową.. Dach jednospadowy z blachy trapezowej na konstrukcji stalowej. Nadproża przy bramach żelbetowe zbrojone. Brak tynków wewnętrznych. W ścianie frontowej trzy bramy stalowe przesuwne o powierzchniach w świetle po 16 m<sup>2</sup> Posadzka cementowa. Elewacja frontowa z tynku mineralnego drapanego. Z pozostałych stron brak elewacji. W południowej części w ścianie frontowej drzwi drewniane boazeryjne i okno drewniane skrzynkowe polskie – była planowana adaptacja części budynku na pomieszczenia socjalne. Nie zostało to wykonane. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.  
Budynek pochodzący z dziewiątej dekady XX wieku.



Parametry techniczne budynku – przyjęte na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych

Powierzchnia zabudowy - 240 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa - 223 m<sup>2</sup>

➤ **Budynek socjalno-gospodarczy [ budynek nr 4 ]**



Budynek murowany z materiałów różnorodnych, tj: kamień polny, cegła wypalana, pustaki Alfa. Dach jednospadowy z wałą się z pokryciem prowizorycznym z papy nieuszczelnym. Bardzo duże zawilgocenie ścian zarówno podciągnięte od gruntu jak i z przeciekającego dachu. W stropie pomiędzy parterem a poddaszem składowym widoczna bardzo wyraźne ugięcia grożące zawaleniem. W ścianie frontowej drzwi garażowe drewniane rozwierane oraz różnorodne dwoje drzwi wejściowych i małe okna. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. W pomieszczeniach od strony południowej otwory na rury spalinowe do piecyków typu KOZA. Wyraźnie wyczuwalny zapach dymu w jednym pomieszczeniu. Brak wentylacji. Budynek wyposażony w instalację elektryczną. Budynek pochodzący z lat 60 XX wieku.

Parametry techniczne budynku – przyjęte na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych

Powierzchnia zabudowy - 82 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa - 57,27 m<sup>2</sup>

Wykaz pomieszczeń	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
Magazyn	26,35
Pomieszczenie socjalne	15,85
Pomieszczenie socjalne	15,07
Σ	57,27

Budynek w stanie technicznym bardzo złym.



➤ Budynek przechowalni owoców [ budynek nr 5 ]



Budynek murowany z pustaka betonowego wypełniającego konstrukcję ramową żelbetową. Dach dwuspadowy z przesuniętą kalenicą z poszyciem z płyty warstwowej dachowej. Nadproża przy bramach żelbetowe zbrojone płytami warstwowymi ściennymi z wypełnieniem PIR 150mm, posadzki betonowe. W środkowej hali drzwi przesuwne z naświetlem. Duża przednia hala magazynowa nieocieplona. W niej posadzka cementowa z farbą żywiczną. Brama wjazdowa stalowa przesuwna. Przed halą podjazd betonowy. Budynek wyposażony w instalację elektryczną trzycząsową.

Budynek pochodzący z pierwszej dekady XXI wieku.

Parametry techniczne budynku – przyjęte na podstawie pomiarów inwentaryzacyjnych

Powierzchnia zabudowy - 535 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa - 493,77 m<sup>2</sup>

Wykaz pomieszczeń	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
Magazyn I	247,80
Magazyn II	81,68
Magazyn III	79,59
Magazyn IV	84,70
Σ	493,77

➤ Ogrodzenie terenu

W części zagrodowej przy drogach /działka narożna/ około 120 mb ogrodzenia z pręseł stalowych na murowanych słupkach obłożonych płytkami elewacyjnymi i murku betonowym otynkowanym tynkiem mineralnym drapanym. Murki przykryte płytkami ceramicznymi. W ogrodzeniu dwie bramy wjazdowe przesuwne i furka.

Od strony części rolniczej działka ogrodzona pręsełami betonowymi prefabrykowanymi.

Przy hali brama wjazdowa na część rolną. Długość tego ogrodzenia wynosi około 25 m.

#### 5.4. Stan zagospodarowania części rolnej działki nr 58



Działka o kształcie nieregularnym lecz wymiarach umożliwiającym prace maszynom rolniczym. Za budynkami wysoka skarpa i tereny po uprzętnionych plantacjach oraz plac do składowania karpów drzew sadowniczych.

Na powierzchni około 1,5 ha zasadzony 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:

- jabłonie Eliza i Jonagored w wieku 20 lat ; sztuk 1400
- wiśnie Łutówki w wieku 6 lat ; sztuk 674
- czereśnie w wieku 4 lata, 112 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.

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

Dla części z sadem jabłoniowym wykonane są budowle słupowo-drutowe podtrzymujące rośliny i gwarantujące prawidłowy kształt korony roślin

#### 5.5. Stan prawny

Stan prawny dla działki ustalono na podstawie księgi wieczystej nr RA1G/00006474/9 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

Wydruk z <https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl> stanowią załącznik nr 1 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 07-02-2025 r.

### 5.6. Dane z rejestru gruntów

Stan według rejestru gruntów:

Numer działki	58
Powierzchnia działki	2,59 ha
Opis użytku	Br-IVa 0,15 ha; RV1 – 0,59 ha; S-RIIIb – 0,59 ha; S-RIVa – 0,34 ha; S-RIVb – 0,43 ha; S-RV – 0,49 ha;
Nr KW	6474

### 6. Wskazanie przeznaczenia

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami 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 w części przy drodze leży na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej. W pozostałej części 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 zabudowanych i niezabudowanych z plantacjami kultur wieloletnich

### 7.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych typowych dla regionu sadowniczego grójeckiego

W wyniku przeglądania aktów notarialnych powiatu grójeckiego stwierdzono bardzo znikomy obrót nieruchomościami rolnymi zabudowanymi budynkami w zestawieniu mieszkalnym i rolniczo-sadowniczym – do przechowywania owoców. Znaleziono jedynie dwie transakcje z ostatniego roku.

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia gruntu [ha]	Powierzchnia zabudowy mieszkalna + gospodarcza [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Funkcja
1	grójecki	JASIENIEC	11-IGNACÓW 19-MICHAŁÓWKA	09.10.2024	22,6521	m=229 * 2 kondygnacje g=968	850 000.00	gunty rolne zabudowane, sady, grunty leśne (9 ha Ls)
2	grójecki	JASIENIEC	21-MIEDZECHÓW	15.10.2024	9,3400	m=85*1 kondygnacja g=465	900 000.00	gunty rolne zabudowane, sady

Po przeanalizowaniu rodzaju zabudowy, powierzchni gruntu oraz sposobu użytkowania gruntów [rodzaju i wieku kultur wieloletnich sadowniczych] stwierdzono iż rynek obrotu gospodarstwami rolniczo sadowniczymi z zabudowaniami jest znikomy i bardzo niejednorodny. Brak możliwości uchwycenia cech wspólnych nieruchomości. Wycena nieruchomości z uprawnieniami sadowniczymi z częścią siedliskową z zabudową mieszkalną i składową dla przechowywania owoców w podejściu porównawczym nie jest możliwa.

### 7.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

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

Zbrano 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 kilkadziesiąt 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, budowle 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-TRZYŁATKÓW	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-TRZYŁATKÓW	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-SĄDKÓW	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 SOGLE	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. We wszystkich przypadkach na gruntach, które były przedmiotem obrotu rynkowego były różnorodne plantacje na częściowych częściach powierzchni tych gruntów. Ponadto istotnie różniły się w kwestii budowy i urządzeń technicznych do nawadniania i ewentualnej ochrony roślin. Zatem nie można było uchwycić miarodajnych cech definiujących różnicowanie 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 bez plantacji 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 drogi dojazdowej
- przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych
- ograniczenia i utrudnienia
- kształt i wielkość nieruchomości
- otoczenie i sąsiedztwo użytków 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.

### **7.3. Analiza rynku najmu powierzchni najmu hal/magazynów do składowania oraz powierzchni mieszkalnych w domach pod wynajem**

Ponieważ nie znaleziono transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o parametrach zbliżonych do nieruchomości wycenianej badano rynek najmu powierzchni składowych. Nie badano rynku gmin położonych na północ od powiatu grójeckiego ze względu na bliskość centrów handlowo-magazynowych i usługowych w niedalekiej odległości od Warszawy. Tamten region ma zupełnie inne wskaźniki mikro i makroekonomiczne, a zatem nie jest rynkiem podobnym.

Obecnie w gminach badanego rynku lokalnego brak jest dużego przemysłu, jednakże ostatnio obserwuje się znaczny wzrost rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Są też obiekty przemysłowe po byłych zakładach przemysłowych zrewitalizowane i przystosowane do działalności gospodarczej. Często są to powierzchnie z podziałem na mniejsze do dowolnej adaptacji. Ceny ofertowe wynajmu tych powierzchni nie są wygórowane, jednakże zainteresowanie potencjalnych nabywców lub najemców jest niewielkie.

Ceny ofertowe najmu tych powierzchni zawierają się w przedziale 14-20 zł/m<sup>2</sup> w zależności od cech, jakimi się charakteryzują. Na cenę najmu w znaczny sposób wpływają takie elementy jak: położenie, dostępność komunikacyjna, możliwości parkowania dla klienta, widoczność szyldów i reklam z dróg dojazdowych oraz stan techniczny i infrastruktura obiektu najmu. Obecnie potencjalny najemca oczekuje również pewnych zwolnień czynszowych w okresie początkowym wynikających z kosztów poniesionych na adaptację pomieszczeń na swoją działalność.

W centrum regionu obserwuje się dość dużą ilość pustostanów nieco większą w strefie pośredniej i peryferyjnej. Podaż znacznie przewyższa popyt. Jednakże wynajmujący nie obniżają cen ofertowych najmu. Znacznie wpływa to na poziom pustostanów oraz okres oczekiwania na następnego najemcę w przypadku wypowiedzenia umowy przez poprzedniego.

Na potrzeby przedmiotowej wyceny badano również rynek najmu dużych lokali mieszkalnych. Podaż lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup> jest niewielka jednakże zrównoważona z ewentualnym popytem. Badano w tym zakresie rynek wynajmu domów mieszkalnych, z możliwością wynajmu lokalu mieszkalnego na wyodrębnionej kondygnacji na wyłączność dla jednego najemcy. Znalaziono zaledwie kilka.

### **7.4. Analiza rynku budowlanego**

W związku z zakresem wyceny przeanalizowano również lokalny rynek budowlany, pod kątem cen materiałów, robocizny, sprzętu oraz narzutów. Na rynku lokalnym działa wiele firm budowlanych oferujących usługi budowlane w pełnym zakresie. Z wywiadu przeprowadzonego w kilku firmach wynika: ceny stawki roboczogodziny oscylują wokół 34 zł/rg; zysk naliczany jest na poziomie 11,5%, koszty ogólne na poziomie około 68,8% a koszty zakupu są na poziomie 7,5%. Ceny materiałów natomiast nie odbiegają od przeciętnych cen krajowych.

### **7.5. Określenie trendu czasowego w analizowanym obszarze rynku.**

Na podstawie analizy lokalnego rynku wynajmu powierzchni magazynowych i wywiadu w agencjach pośrednictwa nieruchomości nie obserwuje się wyraźnego wzrostu cen wynajmu. Nieruchomości przyjęte do porównań są z ostatnich kilkunastu miesięcy.

Z wywiadu przeprowadzonego wśród najemców wynika iż ceny najmu są aktualizowane w rocznicę umowy najmu. Ceny wynajmu mają dużą rozpiętość i są ściśle zależne od cech jakimi się charakteryzują. Baza danych jest mała. W związku z powyższym do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy wynajmie są aktualne na datę wyceny.



## 8. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

### 8.1. Rodzaj określonej 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 rozeznanie 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 rynkową nieruchomości określa się w podejściu dochodowym lub w podejściu porównawczym. Podejście dochodowe stosuje się do nieruchomości, które przynoszą dochód, lub mogą przynosić dochód. Podejście porównawcze stosuje się przy znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W niniejszym przypadku nie można zastosować podejścia porównawczego, ponieważ w okresie ostatnich dwóch lat nie było wystarczającej ilości transakcji obejmujących nieruchomości zabudowane obiektami podobnymi do wycenianego, celem jest zastosowanie podejścia dochodowego, gdyż nieruchomość może stanowić źródło generowania dochodu.

Ze względu na specyfikę przedmiotowej nieruchomości dla celu wyceny podzielono ją na części funkcjonalne zgodnie z opisem zawartym w punkcie 5.2, działka z wyraźnym podziałem na dwie części funkcjonalne:

- ✓ część zagrodowa o powierzchni 4000 m<sup>2</sup>
- ✓ część rolna o powierzchni 2,1900 ha.

Przy określaniu wartości rynkowej części zabudowanej zastosowano:

podejście : **dochodowe**  
metoda: **inwestycyjna**  
technika: **kapitalizacji prostej netto**

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości.

Metodę inwestycyjną, stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów. W przedmiotowym przypadku nieruchomość przynosi dochód ponieważ stanowi ona magazyn wraz z zapleczem socjalno-biurowym dla prowadzonej działalności gospodarczej związanej z obsługą techniczno-motoryzacyjną dla rolnictwa.

Technikę kapitalizacji prostej można stosować w przypadku, gdy z przeprowadzonej analizy stanu nieruchomości wynika, iż zasadnym jest przyjęcie założenia, że dochód przyjmowany do kapitalizacji jest stabilny w nieskończenie długim okresie czasu. Możliwe zmiany poziomu dochodu wynikające ze zmian na rynku nieruchomości uwzględnia się w stopie kapitalizacji. W ramach techniki kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości określa się jako iloczyn Dochodu Operacyjnego Netto i odpowiedniego współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz wyżej opisanego dochodu i odpowiedniej stopy kapitalizacji.

Wartość rynkową nieruchomości określoną w technice kapitalizacji prostej określa wzór:

$$WR = DON \times \frac{1}{R} \quad \equiv \quad WR = DON \times Wk,$$

gdzie:

WR - wartość rynkowa nieruchomości,  
DON – dochód operacyjny netto przyjmowany do kapitalizacji,  
R – stopa kapitalizacji,  
Wk – współczynnik kapitalizacji.

Preferowanym sposobem określenia stopy kapitalizacji jest obliczenie jej jako ilorazu dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku i rynkowej ceny nieruchomości. Przyjęta do obliczeń stopa kapitalizacji powinna uwzględniać w szczególności różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami stanowiącymi przedmiot analizy stóp kapitalizacji. Podstawowymi czynnikami ryzyka, wpływającymi na poziom stopy kapitalizacji są między innymi: lokalizacja, stan techniczny, standard użytkowy, wiarygodność najemców, warunki zawartych umów najmu w wycenianej nieruchomości, wielkość budynków i ich funkcje. Przyjęty w wycenie poziom stopy kapitalizacji powinien uwzględnić ryzyko dotyczące zmienności dochodu z wycenianej nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto, jaki może być osiągnięty w ciągu roku z nieruchomości,
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi,
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości (podatki, koszty utrzymania),
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych,
- ustalenie stopy kapitalizacji,
- określenie wartości nieruchomości.

Przy określaniu wartości gruntu rolnego z plantacjami kultur wieloletnich zastosowano „metodę skierniewicką” polegającą na określeniu wartości gruntu bez roślin i wartości roślin sadowniczych. Wartość pojedynczej rośliny sadowniczej określono stosując następujący wzór:

$$Wrs = Wb * Wbwb + Wuk * W bwuk * Wzco$$

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 plantacji kultur wieloletnich” Krzysztofa Zmarlickiego. ( PFSRM Warszawa 2024).

Przy określaniu wartości rynkowej gruntu zastosowano:

**podejście – porównawcze**

**metodę – porównywania parami**

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.

## 9. Określenie wartości rynkowej gruntu zabudowanego o powierzchni 4000 m<sup>2</sup>

### 9.1. Ustalenie rynkowej ceny najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla powierzchni części magazynowej wycenianej nieruchomości

Ceny najmu nieruchomości- hale magazynowo - składowe

L.P.	Gmina	Położenie	Dostępność komunikacyjna	Rodzaj powierzchni	Stan techniczny obiektu	Miejsca parkingowe dla klientów	PU wraz z zapleczem [m <sup>2</sup> ]	Cena zł/mc	Cena najmu zł/m <sup>2</sup> PU
1	Grójec	Lisówek	droga powiatowa	hala/magazyn	średni	są - wiele	350	4900,00	14,00
2	Grójec	Grójec	droga powiatowa	hala/magazyn	bdb	są - wiele	910	16000,00	17,58
A 3	Jasieniec	Wola Boglewiska	DW730	hala/magazyn	średni	są - wiele	619	10000,00	16,16
4	Jasieniec	Jasieniec	DW730	hala/magazyn	bdb	są - wiele	256	4600,00	17,97
B 5	Jasieniec	Jasieniec	DW730	hala/magazyn	bdb	są - wiele	500	7200,00	14,40
C 6	Biała Rawska	Chodnów	droga powiatowa	hala/magazyn	bdb	są - wiele	1654	26000,00	15,72
									95,82
									śr//6 15,97
									min 14,00
									max 17,97

We wszystkich przypadkach są to czynsze najmu, do których dochodzą opłaty związane z opłatami licznikowymi za wszystkie media. Rozliczane jest to licznikowo wg. zużycia.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych najemców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny najmu lokali przemysłowych przyjętych do analizy oraz wpływające na wartość nieruchomości wycenianej a także ich udział procentowy.

Obliczenie współczynnika ΔC:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 17,97 \text{ zł/m}^2 - 14,00 \text{ zł/m}^2 = 3,97 \text{ zł/m}^2$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena		Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	25%	3	Wysoka	Miejscowość powiatowa. Nieruchomość dobrze widoczna z dróg.
			2	Przeciętna	Miejscowość mniejsza, nieruchomość dobrze widoczna z dróg
			1	Niska	W strefie peryferyjnej lub na uboczu. Dalej od głównych ulic. Nieruchomość niewidoczna dla przejeżdżającego.
2	Stan techniczny obiektu	20%	3	Bardzo dobry	Budynek nowy
			2	Średni	Budynek kilkudziesięcioletni - dobrze utrzymany z prawidłową gospodarką remontową

			1	Słaby	Budynek kilkudziesięcioletni - nieprawidłowo prowadzona gospodarka remontową
3	Dostępność komunikacyjna	25%	3	Bardzo dobra	Droga wojewódzka
			2	Dobra	Droga powiatowa
			1	Większa	Droga gminna
4	Powierzchnia użytkowa hali	10%	3	Bardzo dobra	300-600 m <sup>2</sup>
			2	Dobra	600-900 m <sup>2</sup>
			1	Przeciętna	Poniżej 300 m <sup>2</sup> i powyżej 900 m <sup>2</sup>
5	Miejsca parkingowe	10%	3	Dobre	Przynależne do nieruchomości
			2	Przeciętne	Tylko ogólnodostępne na ulicy
			1	Ograniczone	Brak
6	Plac manewrowy	10%	2	Bardzo dobry	Przynależny do nieruchomości
			1	Dobry	Wspólny z innymi obiektami
			1	Słaby	brak

#### OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości, które były przedmiotem najmu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do lokalu wycenianego.

#### Nieruchomość A

Lokalizacja	Wola Boglewska, gm. Jasieniec
Powierzchnia hali [m <sup>2</sup> ]	619
Sposób użytkowania	hala magazynowo - składowa
Cena najmu całościowa	10000,00 zł
Cena najmu jednostkowa	16,16 zł/m <sup>2</sup>

#### Nieruchomość B

Lokalizacja	Jasieniec, gm. Jasieniec
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	500
Sposób użytkowania	hala magazynowo - składowa
Cena najmu całościowa	7200,00 zł
Cena najmu jednostkowa	14,40 zł/m <sup>2</sup>

#### Nieruchomość C

Lokalizacja	Chodnów, gm. Jasieniec
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	1654
Sposób użytkowania	hala magazynowo - składowa
Cena najmu całościowa	26000,00 zł
Cena najmu jednostkowa	15,72 zł/m <sup>2</sup>

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

Cechy różniące	wyceniany obiekt	A	B	C
Atrakcyjność lokalizacji	1	2	2	2
Stan techniczny obiektu	3	2	2	3
Dostępność komunikacyjna	2	3	3	3
Powierzchnia użytkowa hali	1	2	2	1
Miejsca parkingowe	3	3	3	3
Plac manewrowy	3	3	3	3

Obliczenie wartości rynkowej czynszu najmu magazynów nieruchomości na dzień wyceny

OBLICZENIA:				Nieruchomość		
Cechy różniące	%	ZŁ	Zakres kwotowy	A	B	C
Atrakcyjność lokalizacji	25	0,99	0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Stan techniczny obiektu	20	0,79	0,40	0,40	0,40	0,00
Dostępność komunikacyjna	25	0,99	0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Powierzchnia użytkowa hali	10	0,40	0,20	-0,20	-0,20	0,00
Miejsca parkingowe	10	0,40	0,20	0,00	0,00	0,00
Plac manewrowy	10	0,40	0,20	0,00	0,00	0,00
Razem:	100	3,97	xxx	-0,80	-0,80	-1,00
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )				16,16	14,40	15,72
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> ) [Wn]				15,36	13,60	14,719
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m <sup>2</sup> ) [W1+W2+W3]/3				14,56		
				PU=915,77		
				WRczynszu najmu = 13 333,61 zł/m-c		

## 9.2. Ustalenie rynkowej ceny najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu mieszkalnego wycenianej nieruchomości

Czynsz najmu lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie dostępnych danych o czynszach najmu dla lokali mieszkalnych o powierzchniach użytkowych większych niż 100 m<sup>2</sup> położonych w budynkach jednorodzinnych. Nie wykorzystano bazy czynszów najmu dla lokali mniejszych położonych w budynkach wielorodzinnych ponieważ są to lokale niepodobne oraz do czynszów najmu często dochodzą również opłaty administracyjne, które są naliczane dodatkowo. W przypadku wybranych transakcji najmu nie było dodatkowych opłat administracyjnych.



Ceny najmu nieruchomości – lokale mieszkalne

L.P.	Położenie lokalu	Odległość od Warszawy [km]	Rodzaj powierzchni	Kondygnacja	Niezależne wejścia	Stan techniczny obiektu	PU lokalu [m2]	Ilość pokoi	Cena najmu zł/mc	Cena najmu zł/m2 PU
A 1	Różan, pow makowski	100	mieszkalny	parter,piętro,poddasze	3	średni	190	7	3900,00	20,53
B 2	Skuszew, koło Wyszkowa	62	mieszkalny	parter, piętro	2	bdb	247	8	5000,00	20,24
3	Mogielnica	68	mieszkalny	parter, poddasze	2	bdb	164	5	3500,00	21,34
4	Kopiska pod Grodziskiem Mazowieckim	50	mieszkalny	parter	1	bdb	110	4	2800,00	25,45
C 5	Jedlanka Kępiny	85	mieszkalny	parter/poddasze	2	bdb	160	5	4000,00	25,00
										112,56
										średnio 22,51
										min 20,24
										max 25,45

We wszystkich przypadkach są to czynsze najmu, do których dochodzą opłaty związane z opłatami licznikowymi za wszystkie media – w, e, g, CO. Rozliczane jest to licznikowo wg. zużycia. Opłaty za CO ponoszą również najemcy zgodnie z ustalonymi warunkami umowy. Do dyspozycji najemcy jest również działka – w zakresie zwykłego, rekreacyjnego korzystania.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 25,45 \text{ zł/m}^2 - 20,24 \text{ zł/m}^2 = 5,21 \text{ zł/m}^2$$

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

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	20%	3 Wysoka	Miejscowość zurbanizowana. Blisko sklepy i szkoła
			2 Przeciętna	W strefie pośredniej. W oddaleniu od szkół i sklepów
			1 Niska	W strefie peryferyjnej. Daleko do placówek oświatowych i sklepów
2	Stan techniczny budynku	30%	3 Bardzo dobry	Budynek dobrze utrzymany z prawidłową gospodarką remontową
			2 Dobry	Budynek kilkudziesięcioletni - dobrze utrzymany z prawidłową gospodarką remontową
			1 Średni	Budynek kilkudziesięcioletni - nieprawidłowo prowadzona gospodarka remontowa
3	Powierzchnia lokalu	15%	3 Średnia	100 m <sup>2</sup> ≤ powierzchnia ≤ 120 m <sup>2</sup>
			2 Duża	120 m <sup>2</sup> ≤ powierzchnia ≤ 150 m <sup>2</sup>
			1 Bardzo duża	Powyżej 150 m <sup>2</sup>
4	Standard wykończenia lokalu	30%	3 Dobry	Lokal po remoncie z nowymi aranżacjami
			2 Przeciętny	Typowy dla pierwszych dekad obecnego wieku
			1 Poniżej przeciętnego	Rozwiązania przestarzałe
5	Pomieszczenia przynależne i balkon	5%	2 Są	Piwnica lub komórka/strych i balkon
			1 Brak	W ograniczonym zakresie lub nie występują

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

**Nieruchomość A**

Lokalizacja	Różan, powiat makowski
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	190
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny – domek jednorodzinny
Cena najmu całościowa	3900,00 zł
Cena najmu jednostkowa	20,53 zł/m <sup>2</sup>

**Nieruchomość B**

Lokalizacja	Skuszew koło Wyszkowa
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	247
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny – domek jednorodzinny
Cena najmu całościowa	5000,00 zł
Cena najmu jednostkowa	20,24zł/m <sup>2</sup>

**Nieruchomość C**

Lokalizacja	Jedlanka Kępiny, gmina Jedlińsk
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]	160
Sposób użytkowania	Lokal mieszkalny – domek jednorodzinny
Cena najmu całościowa	4000,00 zł
Cena najmu jednostkowa	25,00 zł/m <sup>2</sup>

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

Cechy różniące	wyceniany lokal	A	B	C
Atrakcyjność lokalizacji	1	2	2	2
Stan techniczny budynku	2	2	2	2
Powierzchnia lokalu	1	2	1	1
Standard wykończenia lokalu	1	1	3	3
Pomieszczenia przynależne i balkon	2	2	2	2

Obliczenie wartości rynkowej czynszu najmu lokalu mieszkalnego na dzień wyceny

OBLICZENIA:				Nieruchomość			
Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	A	B	C	
Atrakcyjność lokalizacji	20	1,04	0,52	-0,52	-0,52	-0,52	
Stan techniczny budynku	30	1,56	0,78	0,00	0,00	0,00	
Powierzchnia lokalu	15	0,78	0,39	-0,39	0,00	0,00	
Standard wykończenia lokalu	30	1,56	0,78	0,00	-1,56	-1,56	
Pomieszczenia przynależne i balkon	5	0,26	xxx	0,00	0,00	0,00	
Razem:	100	5,21	xxx	Różnice kwotowe	-0,91	-2,08	-2,08
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )				20,53	20,24	25,00	
Cena skorygowana (zł/m <sup>2</sup> ) [Wn]				19,616	18,16	22,92	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/m <sup>2</sup> ) [(W1+W2+W3)/3]				20,23			
				PU=167,61 m <sup>2</sup>			
				WRczynszu najmu = 3 390,75 zł/m-c			

### 9.3. Obliczenie dochodu operacyjnego netto (DON)

Z informacji uzyskanych od właściciela nieruchomości oraz danych rynkowych wynika iż wynajmujący ponosi następujące koszty;

- Podatek od nieruchomości
- Ubezpieczenie OC
- Koszty zarządu nieruchomością
- Bieżące konserwacje

Obecnie obiekt jest wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem i na nieruchomości brak jest zawartych umów najmu z osobami innymi. Właściciel prowadzi działalność gospodarczą rolniczą na części nieruchomości oraz mieszka w części mieszkalnej.

Powierzchnia gruntu: 4000 m<sup>2</sup>. W tym 1500 m<sup>2</sup> Br-RiVa ; 2500 m<sup>2</sup> S-RiVa. Przy wynajmie nieruchomości należy zapłacić podatek zgodny ze stawkami dla prowadzenia działalności gospodarczej.

Powierzchnia użytkowa budynków przyjęta z pomiarów inwentaryzacyjnych dla celów wyceny

- Część magazynowa – 915,77 m<sup>2</sup>
- Część mieszkalna – 167,61 m<sup>2</sup>

Podatek od nieruchomości na 2025 rok – stawki przyjęte na podstawie informacji w sprawie wysokości stawek podatkowych w 2025 roku. Źródło: <https://bip.bledow.pl/259-podatki.html>

**UCHWAŁA NR XI.59.2024  
RADY GMINY BŁĘDÓW**

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie określenia stawek i zwolnień w podatku od nieruchomości od roku 2025

Grunty:

a) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób sklasyfikowania w ewidencji gruntów i budynków za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, stawka 1,38 zł/m<sup>2</sup>

$$4000 * 1,38 = 5520 \text{ zł}$$

Budynki lub ich części:

a) mieszkalne za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, stawka 1,19 zł/m<sup>2</sup>

$$167,61 * 1,19 = 199,56 \text{ zł}$$

b) związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej: 32,00 zł/m<sup>2</sup>

$$915,77 * 32,00 = 29304,64 \text{ zł}$$

**Razem podatek za rok 2025 wyniesie: 5520 + 199,56 + 29304,64 = 35024,20 zł.**

Z analizy lokalnego rynku najmu powierzchni usługowo-mieszkalniowych wynika iż przeciętny okres trwania umowy wynosi około 36 miesięcy. W ostatnim okresie na następnego najemcę czeka się średnio około 8 miesięcy. Prowizja pośrednika wynosi najczęściej wysokość jednomiesięcznego czynszu. Zaległości czynszowe przeciętnie kształtują się na poziomie dwóch miesięcy. W związku z powyższym pustostany i zaległości czynszowe oraz koszty ponownego wynajęcia kształtują się na poziomie:

$$(8+1+2) / (8+1+2+36) = 0,23404 \approx 23,4\%$$

Zestawienie wyników dla czynszów miesięcznych z nieruchomości

L.P.	lokal	Szacowany czynsz miesięczny [zł]
2	Powierzchnie magazynowe o powierzchni 915,77 m <sup>2</sup>	3 390,75
3	Lokal mieszkalny o powierzchni 167,61 m <sup>2</sup>	13 333,61
	<b>Razem</b>	<b>16724,36</b>



#### Dochód z czynszu

Lp.	Dochód i jego elementy	Składniki
1.	POTENCJALNY DOCHÓD BRUTTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>Czynsz 16 724,36 x 12 miesięcy = 200 692,32 zł</li> </ul>
	STRATY (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pustostany i zaległości czynszowe 23,4% PDB 46 962,00 zł</li> </ul>
2.	EFEKTYWNY DOCHÓD BRUTTO (EDB)	200 692,32 zł - 46 962,00 zł = 153 730,32 zł
	WYDATKI OPERACYJNE (-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podatek od nieruchomości 35024,20 zł</li> <li>Ubezpieczenie nieruchomości 6000,00 zł</li> <li>Koszty zarządu nieruchomością 2% EDB 3074,61 zł</li> <li>Bieżące konserwacje i remonty, utrzymanie pustostanów 4% EDB 6149,21 zł</li> </ul>
3.	DOCHÓD OPERACYJNY NETTO ((DON))	<b><u>103 482,30 zł</u></b>

#### 9.4. Ustalenie stopy kapitalizacji

Stopa kapitalizacji na rynku przedstawia relacje dochodu z tych obiektów (DON) do ceny transakcyjnej za obiekt podobny pod względem:

- charakteru i sposobu użytkowania,
- lokalizacji,
- standardu i stanu techniczno-użytkowego,
- sąsiedztwa,
- i innych cech wpływających na cenę.

W ciągu ostatnich kilku lat w południowej strefie Mazowska obserwuje się wzmożoną aktywność inwestowania w powierzchnie usługowo-przemysłowe zarówno w strefie centralnej jak również w strefach peryferyjnych. Szczególnie widoczna jest aktywność inwestowania w nowe powierzchnie przeznaczone pod wynajem. Istotną rolę w tym segmencie rynku odgrywa również rewitalizacja budynków po byłych zakładach przemysłowych. Jednakże te nieruchomości są w znacznie odbiegającym stanie od stanu nieruchomości wycenianej. Często również są to transakcje w warunkach wymuszonej sprzedaży ( od syndyka). W bazie danych szukano transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami usługowymi i usługowo-mieszkalnymi pochodzącymi z ostatnich 3-4 dekad. Nie znaleziono transakcji nieruchomościami o podobnych cechach gruntu i podobnym zestawie zabudowy.

W związku z powyższym stopę kapitalizacji określono z rynku kapitałowego. Przyjęto założenie, iż nieruchomość będzie utrzymywana w stanie nie gorszym niż obecnie i będzie miała możliwość generowania dochodów na stałym

obecnym poziomie, a zatem można przyjąć iż stopa kapitalizacji jest równa stopie dyskonta określanej z rynku kapitałowego. Stopę kapitalizacji określono metodą sumowania na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

$$r = r_b + r_r + r_k$$

$r_b$  - stopa bazowa obliczona na podstawie średniej rentowności obligacji skarbowych, rozumiana jako;  $r_b = [(1 + r_n) / (1 + r_i)] - 1$

#### Oprocentowanie obligacji Skarbu Państwa

2 letnie	5,90 %
3 letnie	5,95%
4 letnie	6,30 %
10 letnie	6,55 %
	średnio $r_n = 6,175\%$

Źródło: <https://www.obligacjeskarbowe.pl/> dane z dnia 11-02-2025

stopa inflacji za rok 2023 / 2024  $r_i = 3,6\%$

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-pot-inflacja-roczne-wskazniki> styczeń 2025

w związku z powyższym  $r_b = [(1 + 0,06175) / (1 + 0,036)] - 1 = 0,024855212 \approx 2,4855\%$

$r_r$  - stopa ryzyka płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomości przyjęto jako wysokie:  $r_r = 3,00\%$

$r_k$  - ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjęto jako wysokie:  $r_k = 3,00\%$

$$r = 2,4855 + 3,00 + 3,00 = 8,9855\%$$

stopa kapitalizacji  **$R = r = 8,9855\%$**

#### 9.5. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny obliczona według formuły:

$$W_R = DON \times \frac{1}{R}$$

wyniesie:

$$W_R = 103\,482,30 \text{ zł} \times 1/0,089855 = 1\,151\,658,78 \text{ zł}$$

$$W_R = 1\,151\,658,78 \text{ zł}$$

Przyjęto:

$$1\,152\,000 \text{ zł}$$

/słownie: jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące złotych/.

#### 10. Określenie wartości rynkowej części rolnej z plantacjami sadowniczymi o powierzchni 2,19 ha

##### 10.1. Obliczenie wartości rynkowej gruntu bez upraw

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyczeń 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  $\Delta C$

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

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 dłuższe 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	dobrze - grunty przyległe użytkowane podobnie
		2	średnie – grunty użytkowane inaczej lecz nie oddziałujące 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 cech
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 <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	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 drogi dojazdowej	3	2	3	3
Przydatność rolnicza - współczynnik klas	2	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:

Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	Nieruchomość			
				A	B	C	
Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	25	4813,51	2406,75	2406,75	0	0	
Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	25	4813,51	2406,75	-2406,75	0	2406,75	
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 użytkowników przyległych	10	1925,40	962,70	0	0	0	
Razem:	100	19254,03	xxx	Różnice kwotowe	0	0	2406,75
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/ha)				36764,71	31007,75	50261,78	
Cena skorygowana (zł/ha) [Wn]				36764,71	31007,751	52668,53	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/ha) [(W1+W2+W3)/3]				40147,00			
				PU=2,19 ha			
				WR = 87 921,92 zł			

### 10.2. Oszacowania wartości upraw sadowniczych

Wartość plantacji określono tzw. metodą skierniewicką (podejście kosztowo-dochodowe). Opisane w punkcie 8.2.

Opis	Wartość bieżąca [zł/szt]	Wartość utraconych korzyści [zł/szt]	Suma [zł/szt]	Ilość [szt]	Wartość całkowita [zł]
Jabłonie Eliza i Jonagored w wieku 20 lat; 1400 sztuk (0 zł * 0,35 + 5,89 zł * 0,40 * 1,00) * 1400 szt.	0	2,356	2,356	1400	3298,40
Wiśnie Łutówki w wieku 6 roku; sztuk 674 (52,26 zł * 0,35 + 85,43 zł * 0,40 * 1,00) * 674 szt.	18,291	34,172	52,463	674	35360,06
Czereśnie w wieku 4 lat; sztuk 112 (95,25 zł * 0,35 + 179,40 zł * 0,40 * 1,00) * 112 szt.	33,3375	71,76	105,0975	112	11770,98
				<b>SUMA</b>	<b>50429,44</b>

### 10.3. 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 58					
Jabłonie Eliza i Jonagored w wieku 20 lat	156	9	1404	142	1404
Wiśnie Łutówki w wieku 1 roku					0
brak urządzeń	0	0	0	0	0
Czereśnie w wieku 4 lat					
brak urządzeń	0	0	0	0	0
				142	1404
				*28zł/szt	*0,43zł/mb
				3976,00	603,72
słupy	3976,00				
drut ocynkowany 2,5 mm	603,72				
wężyk do mocowania drzewek 50m = 30 zł ***1=30 zł	30,00				
zapinka sadownicza do słupków 165 zł/250 szt * 0,568=93,72 zł	93,72				
Razem materiały	4703,44				
M	4827,16				
Kz=7,5%	359,79				
R = 10 zł/szt	1420,00				
Ko=68,8%	976,96				
Z=11,5%	275,65				
<b>Σ</b>	<b>7859,56</b>				

### 10.3. Wartość całkowita części rolnej o powierzchni 2,19 ha

Opis	Wartość [zł]
Grunt rolny bez upraw	87921,92
Uprawy sadownicze	50429,44
Budowle słupowo-drutowe	7829,56
<b>Σ</b>	<b>146180,92</b>

Przyjęto 146 180 zł



## 11. Zestawienie obliczeń

Element składowy	Wartość
Wartość rynkowa gruntu zabudowanego o powierzchni 4000 m <sup>2</sup>	1 152 000
Wartość rynkowa części rolnej z plantacjami sadowniczymi o powierzchni 2,19 ha	146 180
Σ	1 298 180
<b>Udział 3/4</b>	<b>973 635</b>

**Przyjęto 973 600 zł**

## 12. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową udziału wynoszącego 3/4 w prawie własności nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów jako działkę ewidencyjną nr 58, z obr. 0039 ŚMIECHÓWEK (o powierzchni 2,5900 ha), położonej w Śmiechówku 1, Gmina Błędów, na poziomie:

**973 600 zł**



/słownie: dziewięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych/

Aktualną wartość rynkową nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności gruntu wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie, stosując podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej w zakresie części siedliskowej oraz podejście kosztowo dochodowe [metodą skierniewicką] dla części rolnej z plantacjami kultur wieloletnich.

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości podobnych. Określona wartość nieruchomości jest zbliżona do nieruchomości o średnich cenach transakcyjnych, gdyż posiada większość ich cech. Uzyskany wynik można uznać za poprawny gdyż odpowiada poziomowi cen na rynku lokalnym.

## 13. Klauzule i ograniczenia

### 13.1. 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 podlegać 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 obciążona 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.**

### 13.2. 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) Wyłącza 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. Wyłącza 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. Wyłącza 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/00006474/9
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	RADOMSKIE, BŁĘDÓW, ŚMIECHÓWEK
Właściciel / użytkownik wieczyste / uprawniony	KOŁAĆIŃSKI DOMINIK KOŁAĆIŃSKA BOGUSŁAWA BARBARA

### Przeglądanie treści księgi wieczyste

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ](#)[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)KAPITAŁ LUDZKI  
OPRAWNIENIE WYKONAWCZOŚCIMINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCIUNIA EUROPEJSKA  
EUROPEJSKI  
FUNDUSZ SPOŁECZNY

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 : 0039 ŚMIECHÓWEK

Nr kancelaryjny : GK.6621.1.2025

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 23.01.2025

Jednostka rejestrowa : G.16

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
58	1		grunty rolne zabudowane	Br-RIVa	0,15	2,59	KW 6474
			grunty orne	RVI	0,59		
			sady	S-RIIIb	0,59		
			sady	S-RIVa	0,34		
			sady	S-RIVb	0,43		
			sady	S-RV	0,49		
Id działki: 140602_2.0039.58 Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

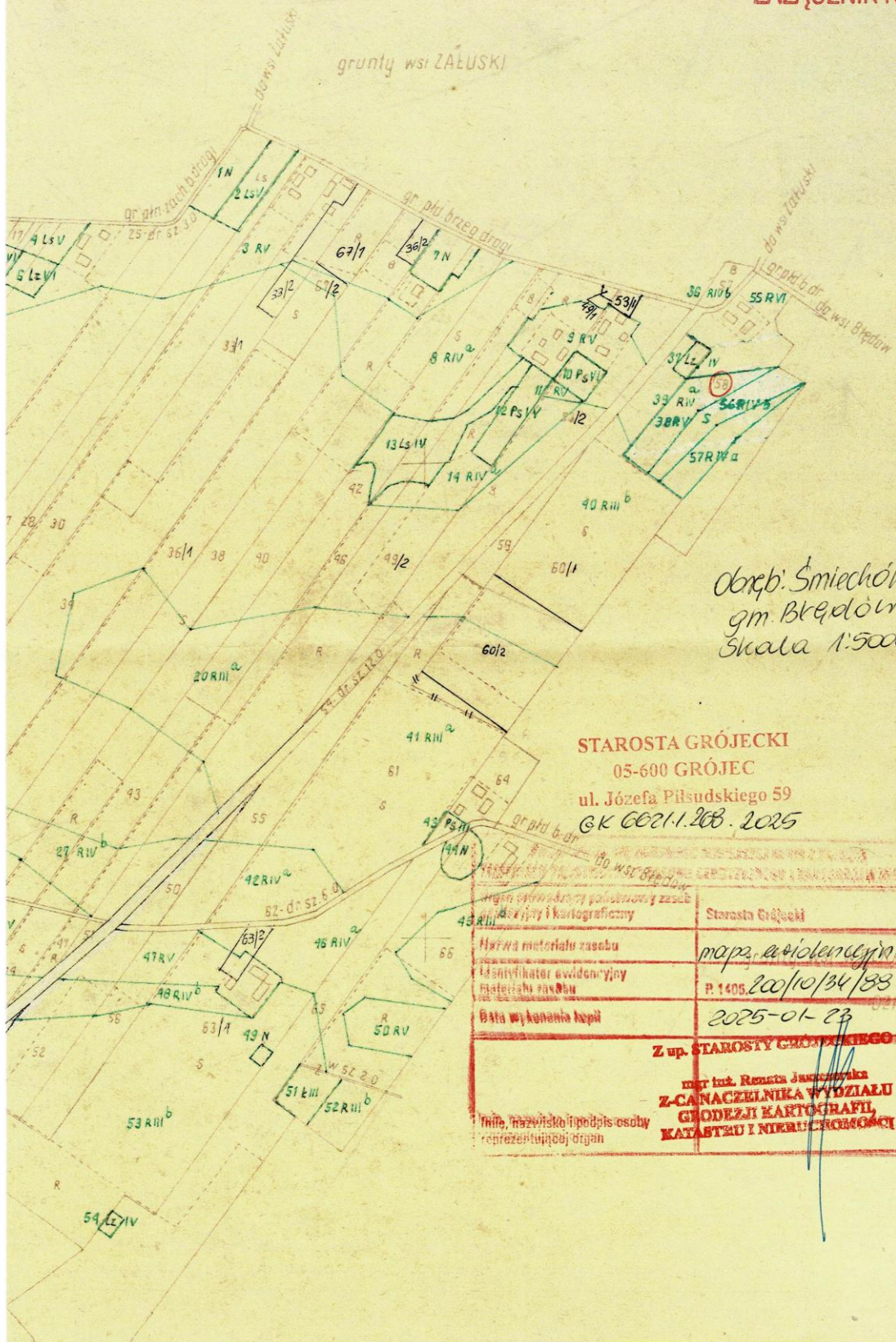
2,59 ha

Słownie : dwa ha. pięćdziesiąt dziewięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 23.01.2025

Sporządził : Beata Sygnarek

Z. sp. STAROSTY GRÓJECKIEGO  
23.01.2025  
mgr inż. Renata Jarczyńska  
KANCELARIA WYDZIAŁU  
GEODEZJI KARTOGRAFII  
KATASTRU I NIEZUCIEMNOŚCI



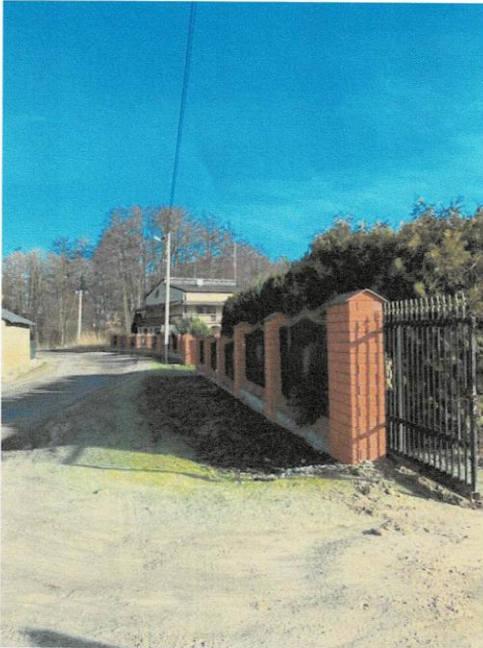
Obsep. Śmiechówek  
gm. Będów  
Skala 1:5000

STAROSTA GRÓJECKI  
05-600 GRÓJEC  
ul. Józefa Piłsudskiego 59  
GK 0021.1.208. 2025

Organ prowadzący pomiarowy i zasobowy i kartograficzny	Starosta Grójecki
Materiał materiału zasobu	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1405.200/10/34/88
Data wykonania kopii	2025-01-23
<b>Z up. STAROSTY GRÓJECKIEGO</b>	
mgr inż. Renata Janowska <b>Z-CANNACZELNIKA WYDZIAŁU GEODEZJI KARTOGRAFII, KATASTRU I NIEMUCHOŚCI</b>	
Miejsce, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	



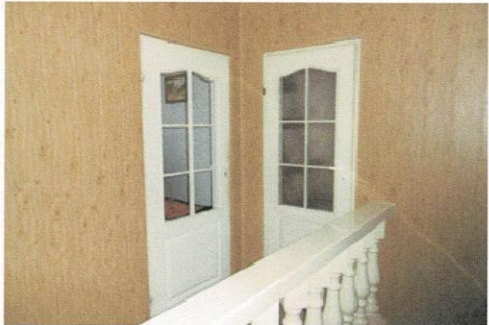
Dokumentacja fotograficzna





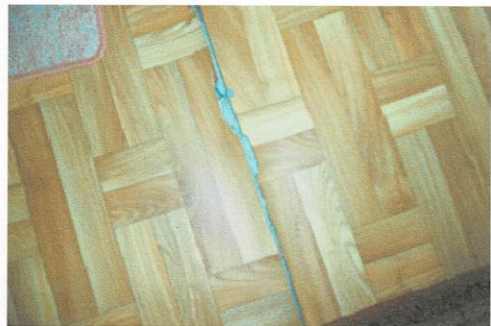
Budynek nr 1





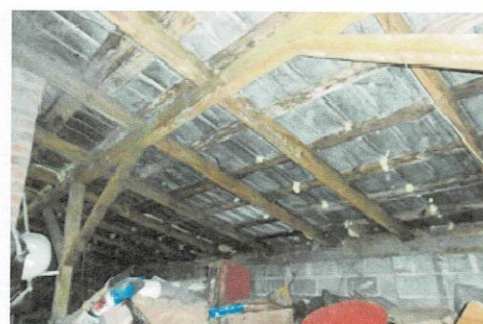
PIECZOŃNICA MIAŁKOWA  
BOŻENA EWA  
WŁAZŁO  
25-800 RAROM  
UL. K. MAKUSZYŃSKIEGO 1  
596-24 198  
596-25 341  
UPRAWNIENIA  
1562





RZECZOZNAWA  
WLAZLO  
26-400 PADOB  
UL. K. MARUSZEWSKIEGO 9/11  
TEL. 69 33 36 45  
49 33 36 16  
14 33 36 16  
5367



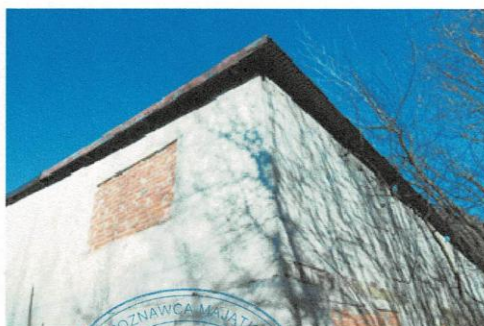


Budynek nr 2





Budynek nr 3





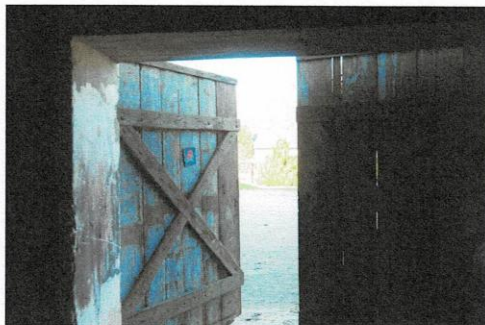


Budynek nr 4



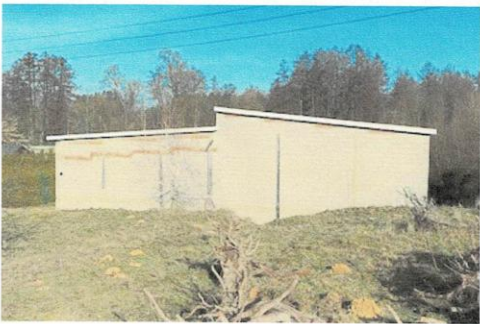
RZECZNIOWNIA MAJĄTKOWY  
 BOŻENA EWA  
 WŁAZŁO  
 26-600 RADOM  
 UL. KUSZYŃSKIEGO 11  
 TEL. 46-843-498  
 46-860-35-15  
 46-860-35-14  
 46-860-35-13  
 46-860-35-12  
 46-860-35-11  
 46-860-35-10  
 46-860-35-09  
 46-860-35-08  
 46-860-35-07  
 46-860-35-06  
 46-860-35-05  
 46-860-35-04  
 46-860-35-03  
 46-860-35-02  
 46-860-35-01







Budynek nr 5







RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
BOŻENA EWA  
WŁAZŁO  
26-600 RADOM  
UL. K. MAKUSZANSKIEGO 91  
TEL. 51 73 11 11  
KRAKÓW, WENK 5362

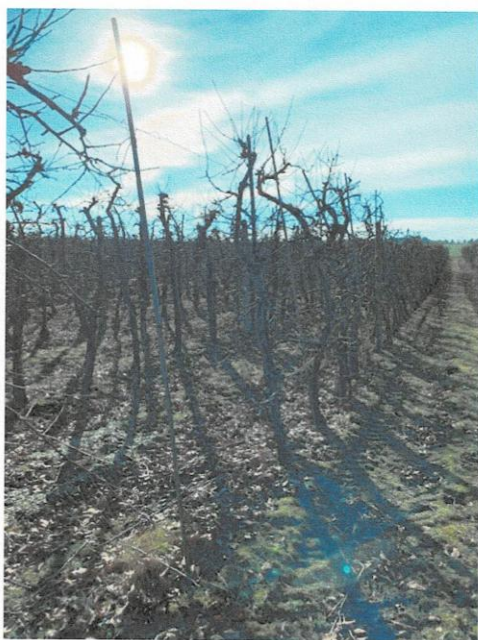




SAD







Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR 5

# 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