



*Biuro Wyceny Nieruchomości
rzeczoznawca majątkowy
Ewelina Pawlińska
biurobwn@wp.pl
www.bwn-rzeczoznawca.com.pl*

OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

oznaczonej jako działka ew. nr 903, 1170, 1171, 1196, 1275, 1280,
1371, 1372, 1379, 1635, 684, 819, 821, 823, 894,
1317, 1319, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449
objętej KW Nr RA1G/00026903/2,
położonej w miejscowości Nowe Miasto nad Pilicą oraz Proсна
gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.



AUTOR OPERATU
Ewelina Pawlińska
nr uprawnień 6322

Kozienice, 23 styczeń 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	<p>Przedmiot wyceny stanowi:</p> <p>1.niezabudowana nieruchomość gruntowa leśna oznaczona jako dz. nr ew. 684 o pow. 2,08 ha, nr ew. 819 o pow. 0,18 ha, nr ew. 821 o pow. 0,08 ha, nr ew. 823 o pow. 0,06 ha, nr ew. 894 o pow. 4,59 ha, nr ew. 1317 o pow. 0,10 ha, nr ew. 1319 o pow. 0,03 ha, nr ew. 1410 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1412 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1414 o pow. 0,15 ha, nr ew. 1446 o pow. 0,15 ha i nr ew. 1449 o pow. 0,11 ha położona w obrębie Proсна, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie oraz</p> <p>2.zabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako dz. ew. nr 903 o pow. 1117 m2 oraz dz. ew. nr 1170 o pow. 0,4113 ha, nr ew. 1171 o pow. 0,5436 ha, nr ew. 1196 o pow. 1,2774 ha, nr ew. 1275 o pow. 0,3736 ha, nr ew. 1280 o pow. 0,3091 ha, nr ew. 1371 o pow. 0,5714 ha, nr ew. 1372 o pow. 0,5981 ha, nr ew. 1379 o pow. 9429 ha, nr ew. 1635 o pow. 0,3890 ha położona w obrębie Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych – RA1G, prowadzi księgę wieczystą: KW Nr RA1G/00026903/2.</p>
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
Wartość rynkowa nieruchomości	<p>Wartość rynkowa udziału w wysokości 3/16 w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ew. 684, 819, 821, 823, 894, 903, 1170, 1171, 1196, 1275, 1280, 1317, 1319, 1371, 1372, 1379, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449, 1635, obręb Proсна, ob. Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, objętej KW Nr RA1G/00026903/2, wynosi:</p> <p>WR3/16 udziału = 113 403 [PLN]</p> <p>Słownie złotych: sto trzynaście tysięcy czterysta trzy.</p>
Data sporządzenia operatu	23.01.2025r.
Autor operatu	Ewelina Pawlińska nr uprawnień 6322
Pieczętka rzeczoznawcy majątkowego	

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
2. CEL WYCENY	5
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU WYCENY	6
6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	41
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	42
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	47
8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości	47
8.2. Zastosowany rodzaj wyceny	47
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ	49
9.1. Określenie cech rynkowych	49
9.2. Określenie wag cech rynkowych	50
9.3. Zestawienie transakcji sprzedaży	50
9.4. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU	51
WYCENY	51
9.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	51
9.6. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	52
9.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m ²	52
9.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ	53
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZ. NR 1196, 1379, 1372	53
10.1. Określenie cech różnicujących i ich oceny	53
10.2. Określenie wag cech rynkowych	53
10.3. Zestawienie transakcji sprzedaży	54
10.4. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU	54
WYCENY	54
10.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	54
Nieruchomość nr 3	55
Nieruchomość nr 4	55
10.6. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	55
10.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m ² SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	55
10.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	56
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZ. NR 1170, 1171, 1275, 1280, 1371, 1635	56
11.1. Określenie cech różnicujących i ich oceny	56
11.2. Określenie wag cech rynkowych	61
11.3. Zestawienie transakcji sprzedaży	61
11.4. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU	61
WYCENY	61
11.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	62
11.6. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	62
11.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m ² SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI	63
11.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	63
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH Dz. NR 684, 894	63
12.1. Określenie cech rynkowych	63

12.2. Określenie wag cech rynkowych	64
12.3. Zestawienie transakcji sprzedaży	65
12.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	65
12.5. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU	66
WYCENY	66
12.6. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	66
12.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH, WARTOŚCI 1 m2 SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	67
12.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	67
13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH Dz. 819, 821,	67
823, 1317, 1319, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449	67
13.1. Określenie cech rynkowych	67
13.2. Określenie wag cech rynkowych	68
13.3. Zestawienie transakcji sprzedaży	69
13.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH	69
13.5. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU	70
WYCENY	70
13.6. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	70
13.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH, WARTOŚCI 1 m2 SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ	72
13.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	75
14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 3/16 W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁKACH	76
15. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	77
16. KLAUZULE I OGRANICZENIA	78
17. ZAŁĄCZNIKI	79

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa leśna oznaczona jako dz. nr ew. 684 o pow. 2,08 ha, nr ew. 819 o pow. 0,18 ha, nr ew. 821 o pow. 0,08 ha, nr ew. 823 o pow. 0,06 ha, nr ew. 894 o pow. 4,59 ha, nr ew. 1317 o pow. 0,10 ha, nr ew. 1319 o pow. 0,03 ha, nr ew. 1410 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1412 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1414 o pow. 0,15 ha, nr ew. 1446 o pow. 0,15 ha i nr ew. 1449 o pow. 0,11 ha położona w obrębie Proсна, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie oraz
2. zabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako dz. ew. nr 903 o pow. 1117 m² oraz dz. ew. nr 1170 o pow. 0,4113 ha, nr ew. 1171 o pow. 0,5436 ha, nr ew. 1196 o pow. 1,2774 ha, nr ew. 1275 o pow. 0,3736 ha, nr ew. 1280 o pow. 0,3091 ha, nr ew. 1371 o pow. 0,5714 ha, nr ew. 1372 o pow. 0,5981 ha, nr ew. 1379 o pow. 9429 ha, nr ew. 1635 o pow. 0,3890 ha położona w obrębie Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.

Dla wycenianej nieruchomości Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych – RA1G, prowadzi księgę wieczystą: KW Nr RA1G/00026903/2.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Formalną podstawę opracowania operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 05.12.2024 r.

Zamawiający: Adam Pasternak syndyk masy upadłości Pani Klementyny Bińkowskiej – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Wykonawca: Biuro Wyceny Nieruchomości rzeczoznawca Majątkowy Ewelina Pawlińska z siedzibą ul. Starowiejska 64, 26 – 900 Kozienice
NIP: 812-183-17-67
Tel.: 516 594 179

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceny Nieruchomości system, zasady, procedury Biblioteka Rzeczoznawcy Majątkowego, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer 2012,
- Szacowanie Nieruchomości. Rzeczoznawstwo Majątkowe. J. Dydenko. Wolters Kluwer. 2016

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 11.04.2024r,
- Wydruk treści księgi wieczystej z Podsystemu Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych KW Nr RA1G/00026903/2 prowadzonej przez nieruchomości Sąd Rejonowy w Kozienicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych – RA1K,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Informacje na temat kształtowania się cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych – Rejestr cen transakcyjnych i wartości prowadzony przez Biuro Geodezji i Katastru w Starostwie Powiatowym w Grójcu,
- Informacje uzyskane w drodze samodzielnego gromadzenia danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	23.01.2025 r.
Data, na którą określono wartość wyceny:	23.01.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości:	23.01.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	11.04.2024 r.

Przedmiot wyceny został obejrzany w dniu 11.04.2024r., (wycena została wówczas sporządzona do innego postępowania upadłościowego), stan techniczno – użytkowy przyjęto jako niezmieniony.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU WYCENY

Na opis stanu nieruchomości, według art. 4 pkt. 17 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, składają się: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Stan prawny nieruchomości określone na podstawie:

- Księgi Wieczystej KW Nr RA1G/00026903/2 prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych – RA1G.
- Wypisu z rejestru gruntów

5.1. Dane wynikające z KW Nr RA1G/00026903/2

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona w obrębie Prosna oraz w obrębie Nowe

Miasto nad Pilicą objęta jest księgą wieczystą KW Nr RA1G/00026903/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych RA1G.

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

Zgodnie z wpisami działu II w/w księgi wieczystej własność do przedmiotowych działek ewidencyjnych przysługuje:

1. 4/16 Zofia Świstak,
2. 3/16 Natalia Świstka,
3. **3/16 Klementyna Świstak,**
4. 3/16 Anna Świstak,
5. 3/16 Joanna Świstak.

Pozostałe wpisy zgodnie z wydrukiem treści księgi wieczystej z dnia 23.01.2025r. Wydruk badania treści w/w księgi wieczystej z Podsystemu Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono poprzez system elektronicznej bazy ksiąg wieczystych na stronie <https://ekw.ms.gov.pl>.

Stan prawny nieruchomości uregulowany.

5.2. Dane wynikające z rejestru gruntów

Własność :

1. Udział, 4/16 Zofia Świstak,
2. Udział, 3/16 Natalia Świstka,
3. Udział, 3/16 Klementyna Świstak,
4. Udział, 3/16 Anna Świstak,
5. Udział, 3/16 Joanna Świstak.

GRUNTY

Województwo: mazowieckie,

Powiat: grójcecki

Jednostka ewidencyjna: Nowe Miasto nad Pilicą - Miasto,

Obręb: Nowe Miasto nad Pilicą,

Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
903		Br - RIIIb 0,1117	0,1117	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1170		RIIIb 0,1513 RIVa 0,1691 RIVb 0,0909	0,4113	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW

1171		RIIIb 0,2375 RIVa 0,2185 RIVb 0,0876	0,5436	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1196		RIIIb 0,2938 RIVa 0,9836	1,2774	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
1275		RIVa 0,0925 RIVb 0,2811	0,3736	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1280		RIVa 0,0832 RIVb 0,2259	0,3091	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
1371		RIVa 0,1769 RIVb 0,3945	0,5714	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1372		RIVa 0,5688 RIVb 0,0293	0,5981	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
1379		RIVa 0,5203 RIVb 0,4226	0,9429	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1635		RIVa 0,2763 RIVb 0,1127	0,3890	RA1G/00026903/2

Budynki:

BUDYNKI

Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondg. nad/pod ziemią	Rok zakończenia budowy	KW lub inny dokument
903;1	Kolejowa 10	Budynki mieszkalne	1,5/1		RA1G/00026903/2
Powierzchnia zabudowy: 128,00 m ² .					
Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondg. nad/pod ziemią	Rok zakończenia budowy	KW lub inny dokument
903;2	Kolejowa 1	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1,0/0		RA1G/00026903/2
Powierzchnia zabudowy: 69,00 m ² .					
Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondg. nad/pod ziemią	Rok zakończenia budowy	KW lub inny dokument
903;3	Kolejowa	Budynki produkcyjne	1,0/0		RA1G/00026903/2

		usługowe i gospodarcze dla rolnictwa			
Powierzchnia zabudowy: 38,00 m2.					
Nr działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Liczba kondg. nad/pod ziemią	Rok zakończenia budowy	KW lub inny dokument
903;1	Kolejowa10	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1,0/0		RA1G/00026903/2
Powierzchnia zabudowy: 210,00 m2.					

GRUNTY

Województwo: mazowieckie,

Powiat: grójecki

Jednostka ewidencyjna: Nowe Miasto nad Pilicą – obszar wiejski,

Obręb: Proсна,

Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
684		LsV 2,08	2,08	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
819		LsV 0,18	0,18	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
821		LsV 0,06	0,06	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
823		LsV 0,06	0,06	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
894		LsIV 2,82 LsV 1,77	4,59	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1317		LzIV 0,02 LzV 0,01	0,03	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
1410		LsV 0,05	0,05	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW

1412		LsV 0,05	0,05	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Oznaczenie użytku/ pow. użytku (ha)	Pow. działki [ha]	KW
1414		LsV 0,15	0,15	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1446		LsV 0,15	0,15	RA1G/00026903/2
Nr działki	Położenie działki	Opis użytku/oznaczenie użytku	Pow. działki [ha]	KW
1449		LsV 0,11	0,11	RA1G/00026903/2

W/w dane są nie są zgodne z treścią KW Nr RA1G/00026903/2.

Zgodnie z treścią wypisu z rejestru gruntów nastąpiła aktualizacja ewidencji gruntów i budynków w wyniku, której:

- Działka nr 684 odpowiada dawnej działce nr 630,
- Działka nr 819 odpowiada dawnej działce nr 1207,
- Działka nr 821 odpowiada dawnej działce nr 1219,
- Działka nr 894 odpowiada dawnej działce nr 631,
- Działka nr 1317 odpowiada dawnej działce nr 1301/2,
- Działka nr 1319 odpowiada dawnej działce nr 1300/2,
- Działka nr 1410 odpowiada dawnej działce nr 1222,
- Działka nr 1412 odpowiada dawnej działce nr 1232,
- Działka nr 1414 odpowiada dawnej działce nr 1233/1,
- Działka nr 1446 odpowiada dawnej działce nr 1223/1,
- Działka nr 1449 odpowiada dawnej działce nr 1302/2.

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów stanowi załącznik nr 2 do niniejszego operatu szacunkowego.

5.4. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest w obrębie Proсна, oraz w obrębie Nowe Miasto Nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.

Nowe Miasto nad Pilicą – miasto w Polsce, w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, położone w Dolinie Białobrzeskiej, nad rzeką Pilicą, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Nowe Miasto nad Pilicą. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do woj. radomskiego, wcześniej do woj. łódzkiego. W mieście swój początek ma droga wojewódzka nr 707 do Skierniewic. Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 728 relacji Grójec – Jędrzejów. Na terenie miasta znajduje się nieczynne lotnisko wojskowe. Znajduje się tu również nieczynna stacja kolei wąskotorowej.

Gmina Nowe Miasto nad Pilicą – Gmina Nowe Miasto nad Pilicą położona jest w powiecie grójeckim, w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego. Powierzchnia gminy wynosi 15847 ha, z czego miasto zajmuje 1114 ha. Przez północno-zachodnią część gminy przebiega Centralna Magistrala Kolejowa łącząca Śląsk przez Warszawę z Wybrzeżem. Przez Miasto przebiegają ważne drogi łączące dwie dwupasmowe drogi ekspresowe tj.: Warszawa-Kraków [drogę nr 7] oraz Warszawa-Katowice [drogę nr 8]. Ponadto z Nowego Miasta nad Pilicą można wygodnie dojechać do Warszawy (79 km), Łodzi (90 km), Kielc (99 km), a także do dawnego miasta wojewódzkiego – Radomia (58 km) jak również do sąsiedzkich miast powiatowych – Grójca (36 km), Tomaszowa Mazowieckiego (45 km) i Rawy Mazowieckiej (29 km). Na terenie gminy funkcjonuje dobra sieć dróg lokalnych, sieć telekomunikacyjna, a także teren całej gminy leży w dobrym zasięgu wszystkich sieci telefonii komórkowych.

Na terenie gminy mieszka 8700 osób, z czego w samym mieście - 4050 osób. Gmina posiada charakter rolniczy jest tu około 1800 gospodarstw rolnych o powierzchni od 5 do 50 ha. Przeważają tu gleby o bonitacji IV, V i VI klasy. Obecnie powierzchnia użytków rolnych stanowi około 65% obszaru gminy, a lasów około 23% (urozmaica teren i podnosi atrakcyjności turystycznej). Południowa część to lasy wokół akwenów wodnych tworzące urocze zakątki i wspaniałe widoki, rzadko spotykane w tej części kraju.

Nowe Miasto nad Pilicą jest wymarzonym wprost miejscem do wypoczynku. Każdy znajdzie tu bowiem coś dla siebie. Południowa część to lasy wokół akwenów wodnych tworzące urocze zakątki i wspaniałe widoki. Najstarsze ślady osadnictwa na tych terenach pochodzą sprzed wielu tysięcy lat.



Prosna – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, w gminie Nowe Miasto nad Pilicą. W latach 1975–1998 miejscowość położona była w województwie radomskim. Wierni kościoła rzymskokatolickiego należą do parafii św. Jadwigi w Odrzywole.

Położenie na mapie Gminy.

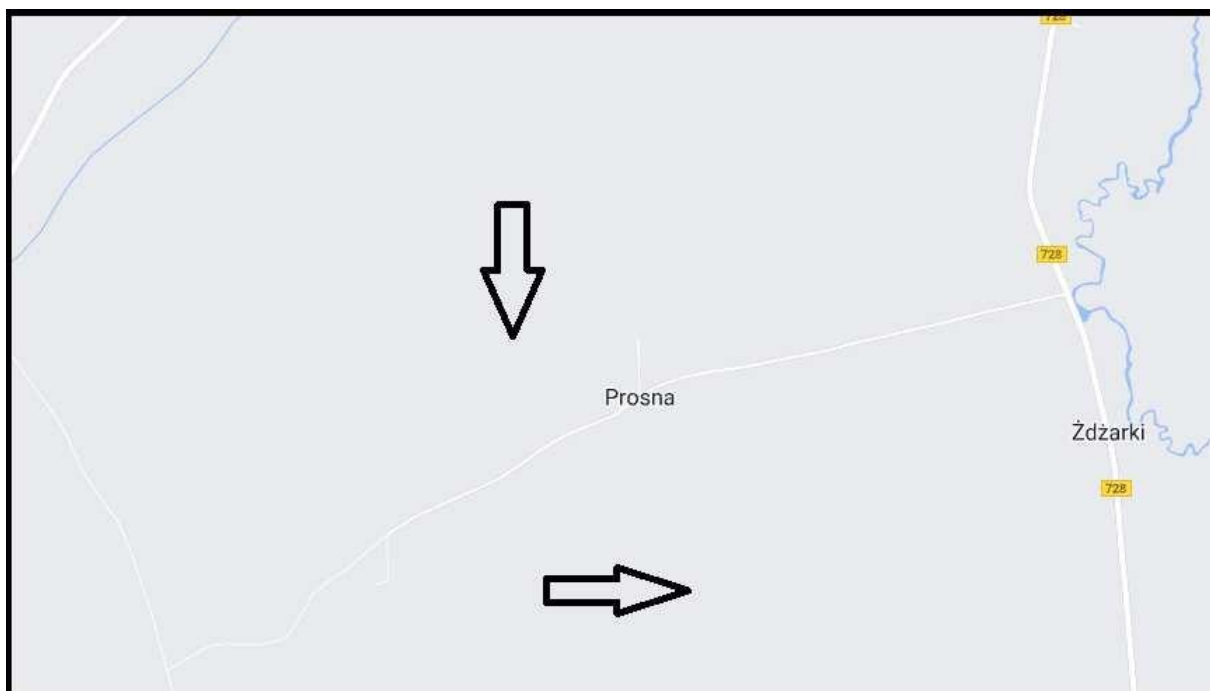


Zabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako dz. ew. nr 903 o pow. 1117 m² oraz dz. ew. nr 1170 o pow. 0,4113 ha, nr ew. 1171 o pow. 0,5436 ha, nr ew. 1196 o pow. 1,2774 ha, nr ew. 1275 o pow. 0,3736 ha, nr ew. 1280 o pow. 0,3091 ha, nr ew. 1371 o pow. 0,5714 ha, nr ew. 1372 o pow. 0,5981 ha, nr ew. 1379 o pow. 9429 ha, nr ew. 1635 o pow. 0,3890 ha położona w obrębie Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.



Rys. nr 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny w obrębie Nowe Miasto nad Pilicą.

Niezabudowana nieruchomość gruntowa leśna oznaczona jako dz. nr ew. 684 o pow. 2,08 ha, nr ew. 819 o pow. 0,18 ha, nr ew. 821 o pow. 0,08 ha, nr ew. 823 o pow. 0,06 ha, nr ew. 894 o pow. 4,59 ha, nr ew. 1317 o pow. 0,10 ha, nr ew. 1319 o pow. 0,03 ha, nr ew. 1410 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1412 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1414 o pow. 0,15 ha, nr ew. 1446 o pow. 0,15 ha i nr ew. 1449 o pow. 0,11 ha położona w obrębie Prosna, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.



Rys. nr 2. Lokalizacja przedmiotu wyceny w obrębie Prosna.

5.4. Stan techniczno - użytkowy

Przedmiot wyceny stanowi:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa leśna oznaczona jako dz. nr ew. 684 o pow. 2,08 ha, nr ew. 819 o pow. 0,18 ha, nr ew. 821 o pow. 0,08 ha, nr ew. 823 o pow. 0,06 ha, nr ew. 894 o pow. 4,59 ha, nr ew. 1317 o pow. 0,10 ha, nr ew. 1319 o pow. 0,03 ha, nr ew. 1410 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1412 o pow. 0,05 ha, nr ew. 1414 o pow. 0,15 ha, nr ew. 1446 o pow. 0,15 ha i nr ew. 1449 o pow. 0,11 ha położona w obrębie Prosna, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie oraz
2. zabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako dz. ew. nr 903 o pow. 1117 m² oraz dz. ew. nr 1170 o pow. 0,4113 ha, nr ew. 1171 o pow. 0,5436 ha, nr ew. 1196 o pow. 1,2774 ha, nr ew. 1275 o pow. 0,3736 ha, nr ew. 1280 o pow. 0,3091 ha, nr ew. 1371 o pow. 0,5714 ha, nr ew. 1372 o pow. 0,5981 ha, nr ew. 1379 o pow. 0,9429 ha, nr ew. 1635 o pow. 0,3890 ha położona w obrębie Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, woj. mazowieckie.

Działka o nr ew. 684

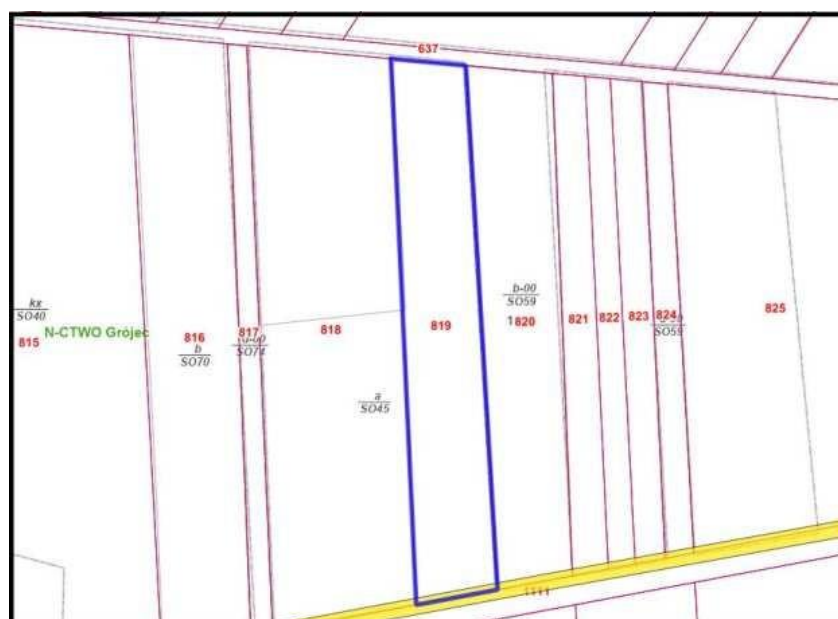
Działka o pow. 2,08 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 30 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 684.

Działka o nr ew. 819

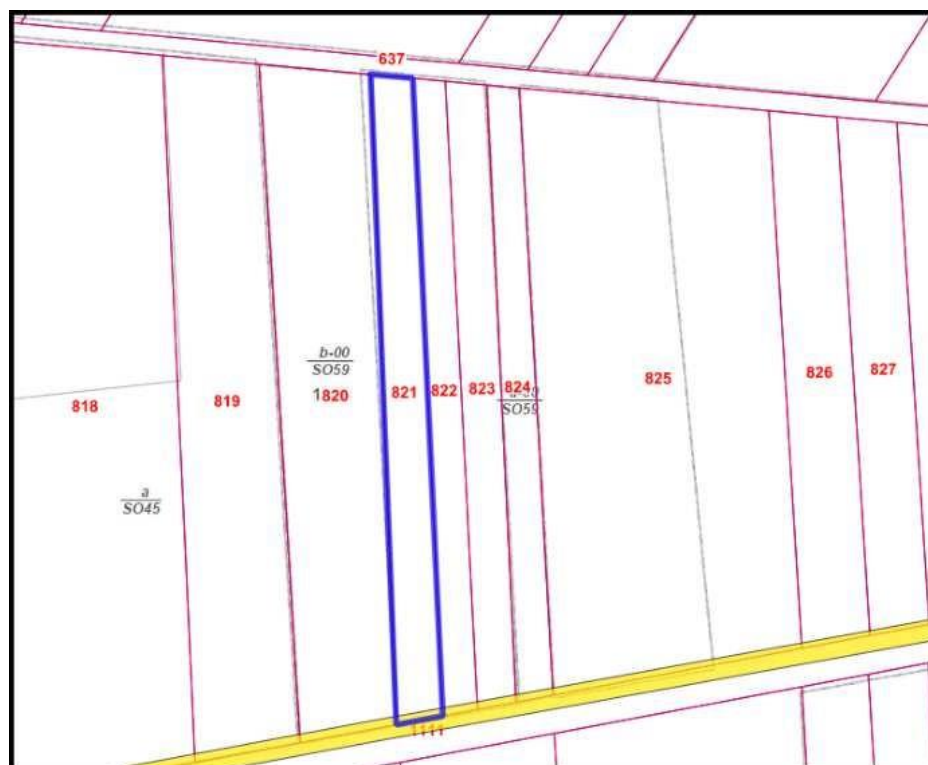
Działka o pow. 2,08 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 50 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą asfaltową. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów słabo zurbanizowanych oraz terenów leśnych, bezpośrednio we wsi Proсна.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 819.

Działka o nr ew. 821

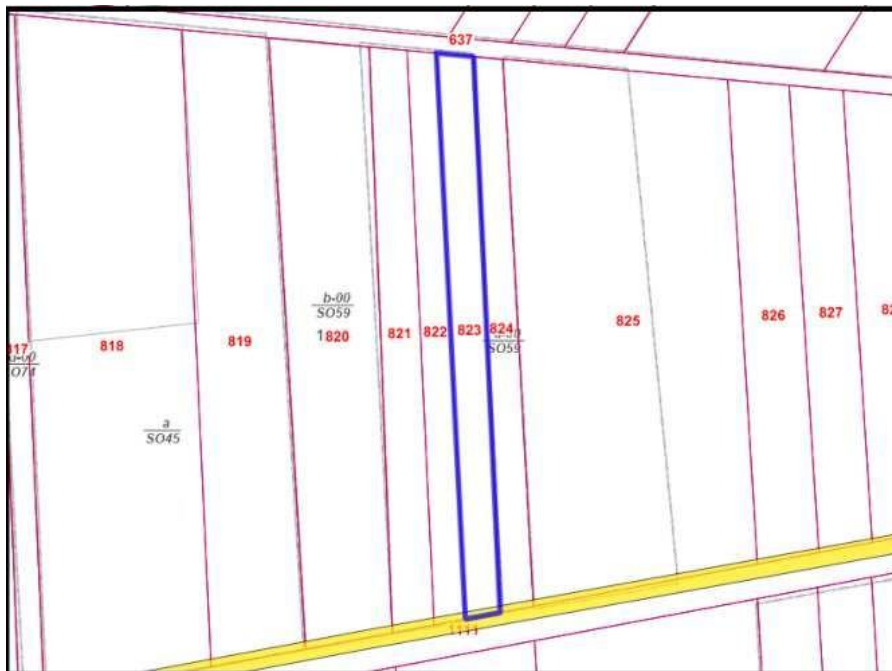
Działka o pow. 0,08 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 50 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą asfaltową. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów słabo zurbanizowanych oraz terenów leśnych, bezpośrednio we wsi Proсна.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 821.

Działka o nr ew. 823

Działka o pow. 0,06 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 50 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą asfaltową. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów słabo zurbanizowanych oraz terenów leśnych, bezpośrednio we wsi Proсна.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 823.

Działka o nr ew. 894

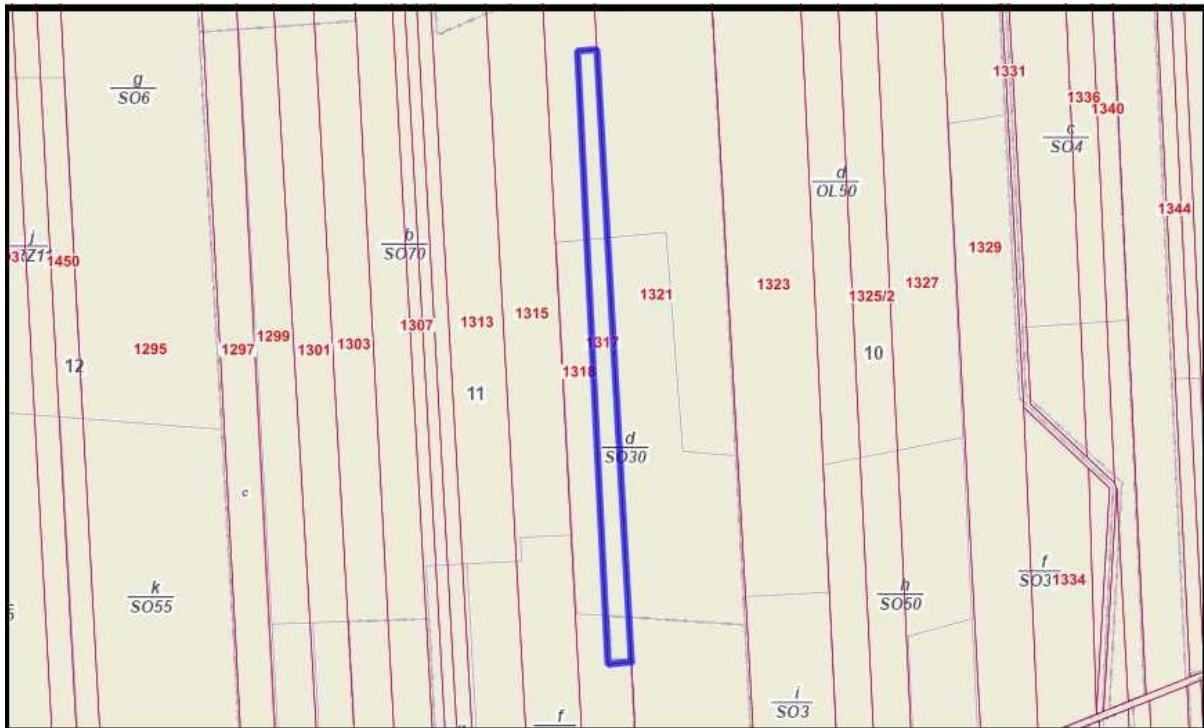
Działka o pow. 4,59 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 30 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 894.

Działka o nr ew. 1317

Działka o pow. 0,10 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 30 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1317.

Działka o nr ew. 1319

Działka o pow. 0,03 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 30 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1319.

Działka o nr ew. 1410

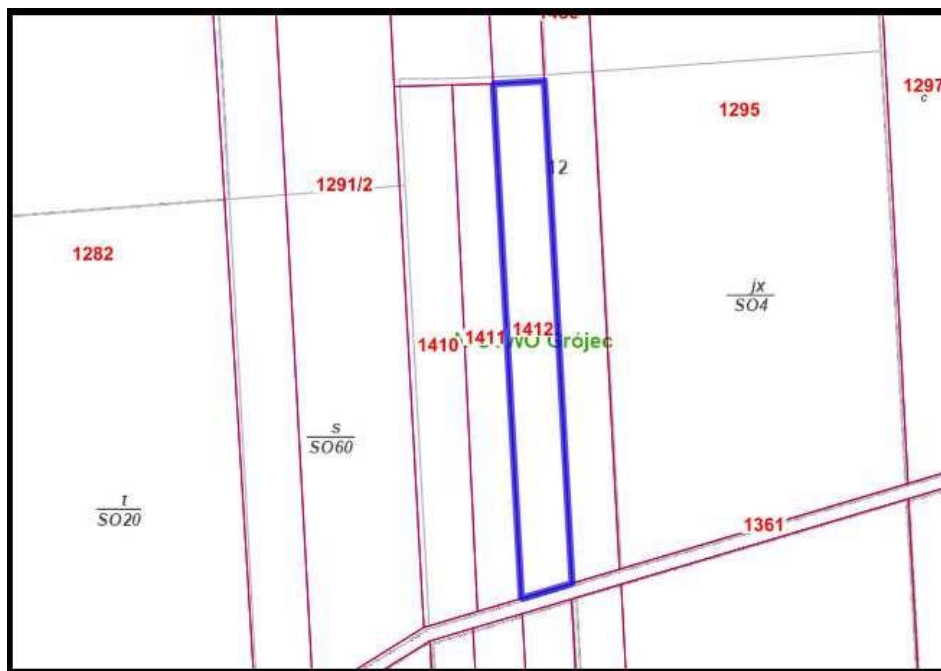
Działka o pow. 0,05 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 60 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1410.

Działka o nr ew. 1412

Działka o pow. 0,05 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 60 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1412.

Działka o nr ew. 1414

Działka o pow. 0,15 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 60 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1414.

Działka o nr ew. 1446

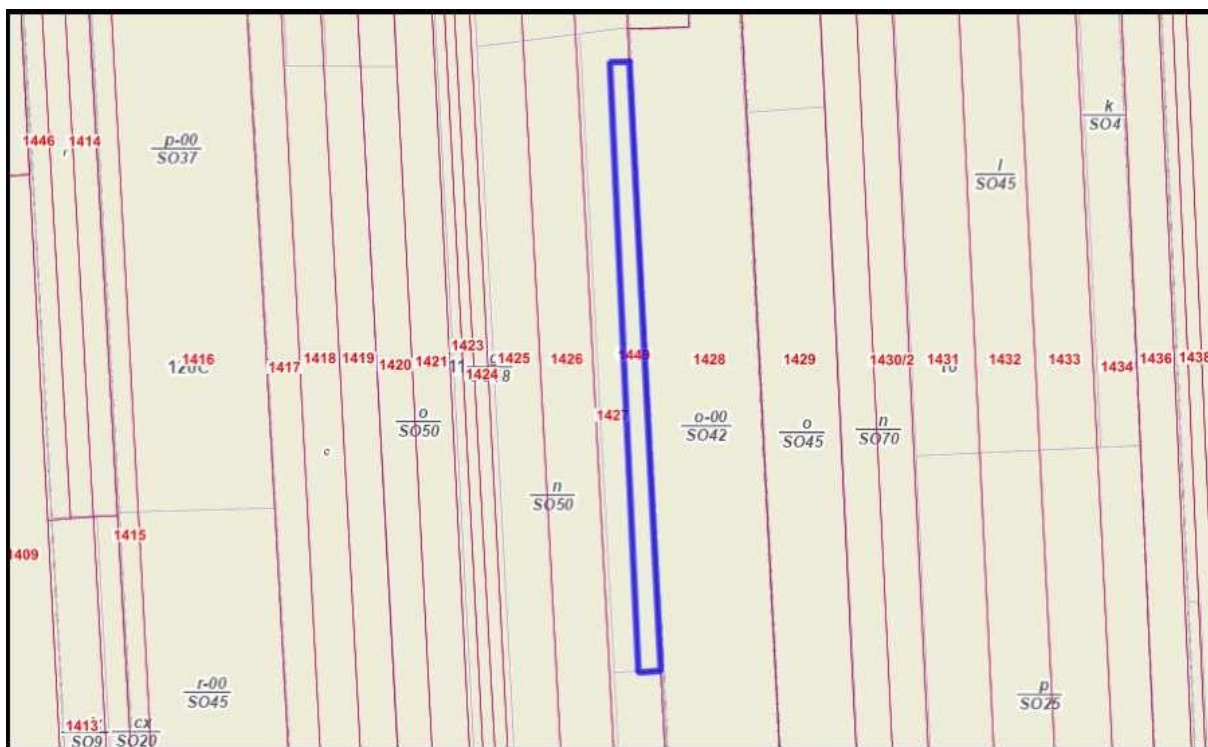
Działka o pow. 0,15 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 60 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Dostęp do działki drogą śródpolną. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1446.

Działka o nr ew. 1449

Działka o pow. 0,11 ha. Działka stanowi las, porośnięta jest drzewostanem sosny, w wieku ok. 50 lat. Kształt działki zbliżony do prostokąta. Stopień zadrzewienia 0,6. Dominujący gatunek sosna. Las utrzymany w dobrym stanie sanitarnym, położony poza strefą oddziaływania przemysłu na drzewostany. Brak zagrożenia ze strony szkodników pierwotnych i wtórnych. Możliwość przeprowadzenia zrywki – teren równy, brak podszytu. Brak cieków lub zbiorników wodnych w pobliżu. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi. Działka znajduje się w sąsiedztwie terenów leśnych, w dalszej odległości od zabudowań wsi.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1449.

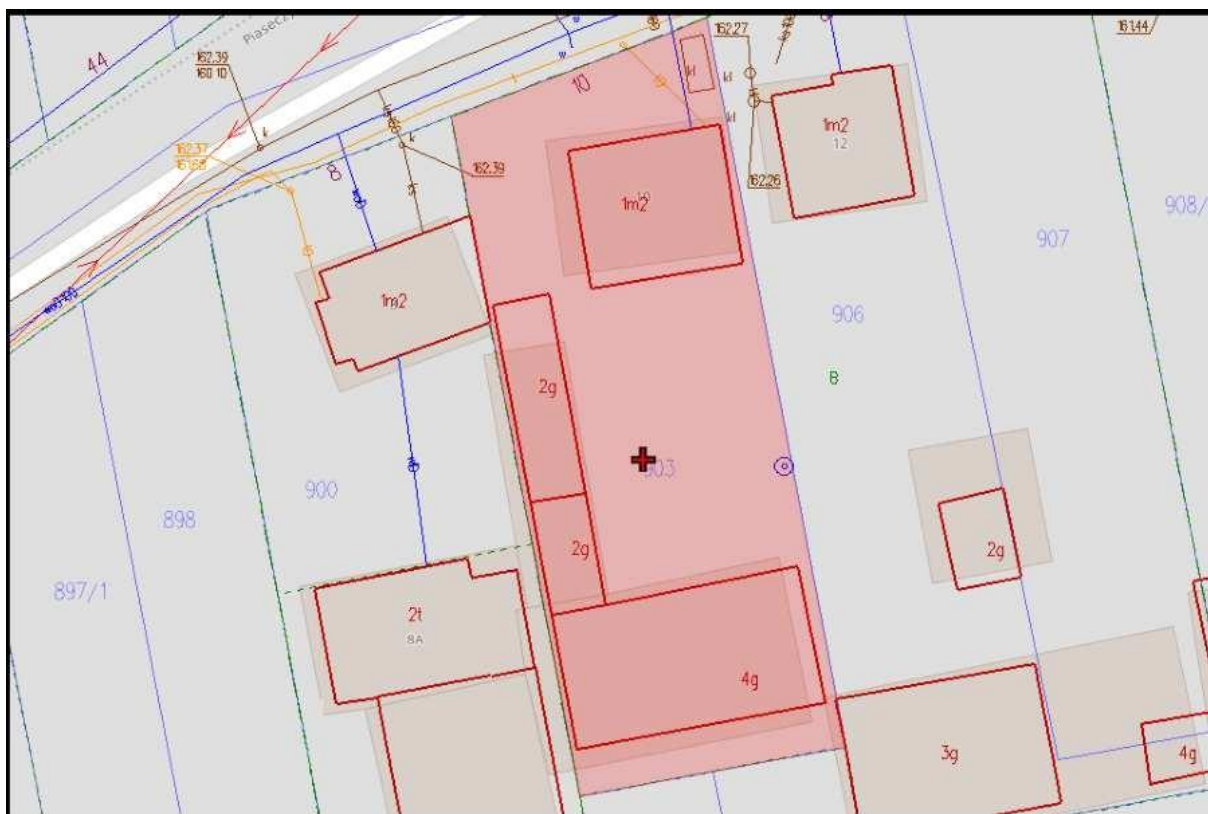
Działka o nr ew. 903

Działka o pow. 1117 m². Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren ogrodzony, nieutwardzony, częściowo ze spadkiem, porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami owocowymi. Działka jest nieuzbrojona; energia, woda sieciowe, własne szambo. Istnieje możliwość podłączenia kanalizacji z sieci Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, asfaltowej tj. ul. Kolejowej.

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków, nie jest też wpisana do gminnej ewidencji zabytków, ani nie podlega ochronie konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022, poz. 840 z późn. zm.)

Działka w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2021r., poz. 485 z późn. zm.) nie znajduje się w obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji ani obszarze rewitalizacji.

Działka zabudowana jest siedliskiem gospodarstwa. W skład gospodarstwa wchodzi: budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 3 budynki gospodarcze.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 903.

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, podpiwniczony wybudowany w latach 60 – tych XX w. w technologii tradycyjnej, murowanej, dach dwuspadowy kryty eternitem.

Powierzchnia zabudowy: 128,00 m²

Opis konstrukcji:

Fundamenty: betonowe

Ściany: murowane z cegły pełnej

Strop: żelbetowy wylewany

Dach: konstrukcja drewniana, kryty eternitem

Schody: betonowe

Obróbki blacharskie: blach ocynkowana

Stolarka okienna: PCV

Posadzki: betonowe

Podłogi: panele, deska drewniana, w kuchni i łazienkach – płytki ceramiczne

Tynki i okładziny ścian: tynki cementowo – wapienne, ściany malowane farbą emulsyjną, w łazience płytki ceramiczne do pełnej wysokości,

Instalacje:

- energia elektryczna (sieciowa),
- wodno – kanalizacyjna (woda z sieci, własne szambo),
- ogrzewanie z własnej kotłowni.

Stan techniczno – użytkowy ocenia się jako do kapitalnego remontu.

Zabudowania towarzyszące - siedlisko gospodarstwa rolnego

Budynek gospodarczy nr 1

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy kryty eternitem.

Powierzchnia zabudowy: 69,00 m². (na podstawie wypisu z rejestru budynków)

Opis konstrukcji:

Fundamenty: betonowe

Ściany: murowane z cegły pełnej

Strop: żelbetowy wylewany

Dach: konstrukcja drewniana, kryty eternitem

Posadzki: betonowe

Stolarka drzwiowa: drewniana

Instalacje: elektryczna,

Stan techniczny oceniono jako zły, do rozbiórki.

Budynek gospodarczy nr 2

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy kryty eternitem.

Powierzchnia zabudowy: 38,00 m². (na podstawie wypisu z rejestru budynków)

Opis konstrukcji:

Fundamenty: betonowe

Ściany: murowane z cegły pełnej

Strop: żelbetowy wylewany

Dach: konstrukcja drewniana, kryty eternitem

Posadzki: betonowe

Stolarka drzwiowa: drewniana

Stan techniczny oceniono jako zły, do rozbiórki.

Budynek gospodarczy nr 3

Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowany, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy kryty eternitem.

Powierzchnia zabudowy: 210,00 m². (na podstawie wypisu z rejestru budynków)

Opis konstrukcji:

Fundamenty: betonowe

Ściany: murowane z cegły pełnej

Strop: żelbetowy wylewany

Dach: konstrukcja drewniana, kryty eternitem

Posadzki: betonowe

Stolarka drzwiowa: drewniana

Stan techniczny oceniono jako zadowalający, do remontu.

Ocena stanu technicznego budynków

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów. Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

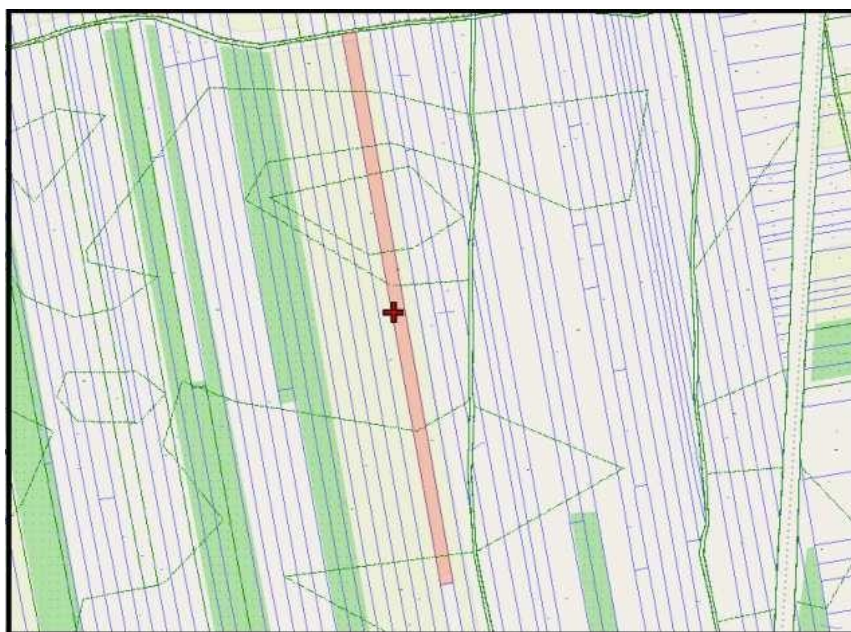
Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-10	Budynek nowo powstały, którego elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 11-25	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Konserwacja elementów prowadzona regularnie.
Średni 26-50	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zadawalający 51-60	Elementy budynku utrzymane zadawalająco. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Zły 61-80	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

Oceny stanu technicznego obiektów budowlanych dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku. Zatem stan techniczny budynku mieszkalnego oceniono jako **zadawalający**. Przyjęto 55% zużycie. Stan techniczny budynków gospodarczych oceniono jako zły, budynki wymagają kompleksowego remontu kapitalnego (przyjęto 65 % zużycie), zaś stan techniczny budynku stodoły oceniono również jako zły przyjmując 80 % zużycie.

Działka o nr ew. 1170

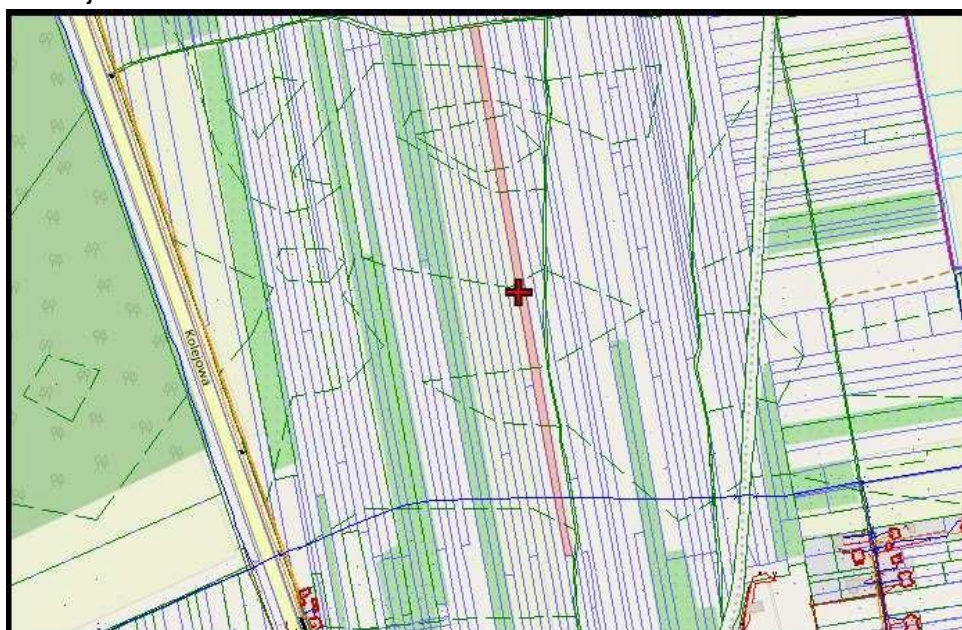
Działka o pow. 0,4113 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zsuchają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Rozłóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną. Brak uzbrojenia w rejonie.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1170.

Działka o nr ew. 1171

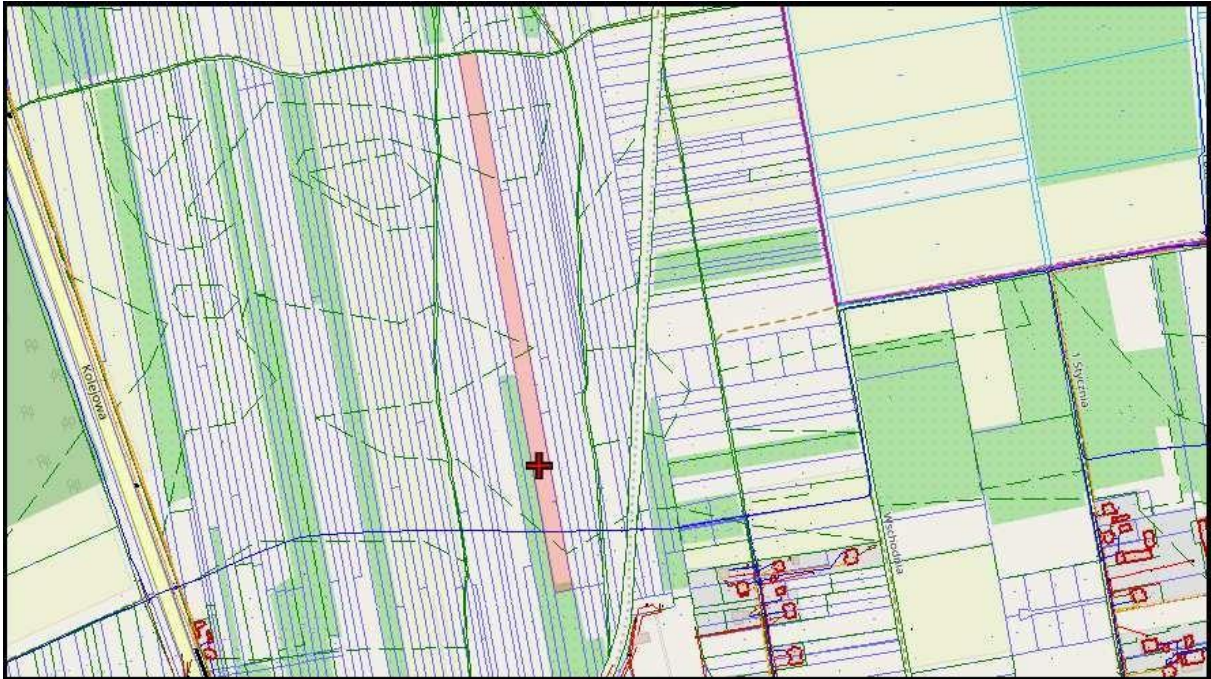
Działka o pow. 0,5436ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Rozłóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną. Brak uzbrojenia w rejonie.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1171.

Działka o nr ew. 1196

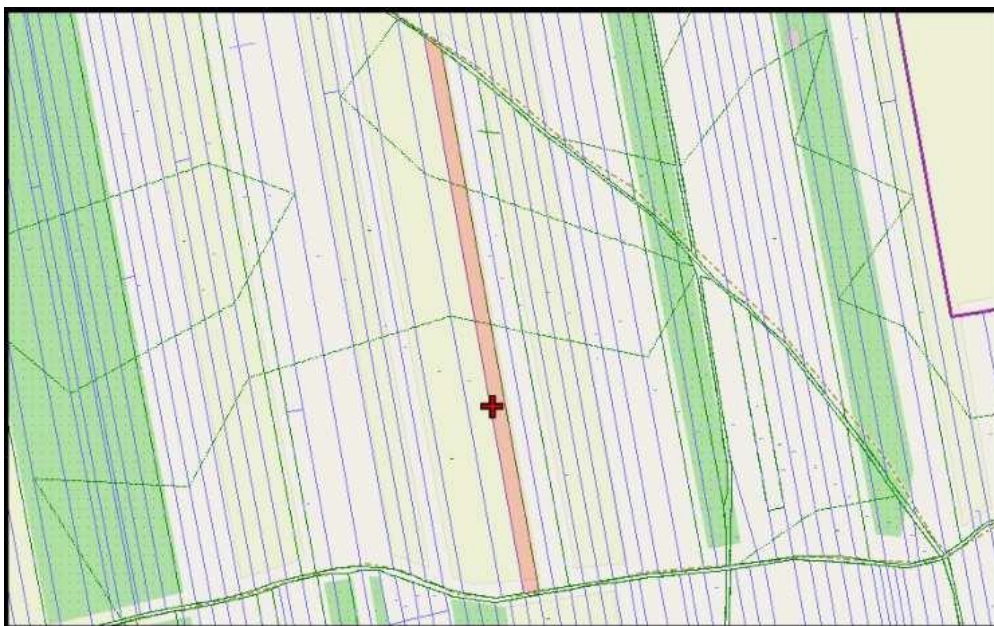
Działka o pow. 1,2774 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest korzystny. Dojazd do działki drogą śródpolną. Brak uzbrojenia w rejonie.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1196.

Działka o nr ew. 1275

Działka o pow. 0,3736 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1275.

Działka o nr ew. 1280

Działka o pow. 0,3091 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zsuchają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1280.

Działka o nr ew. 1371

Działka o pow. 0,5714 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1371.

Działka o nr ew. 1372

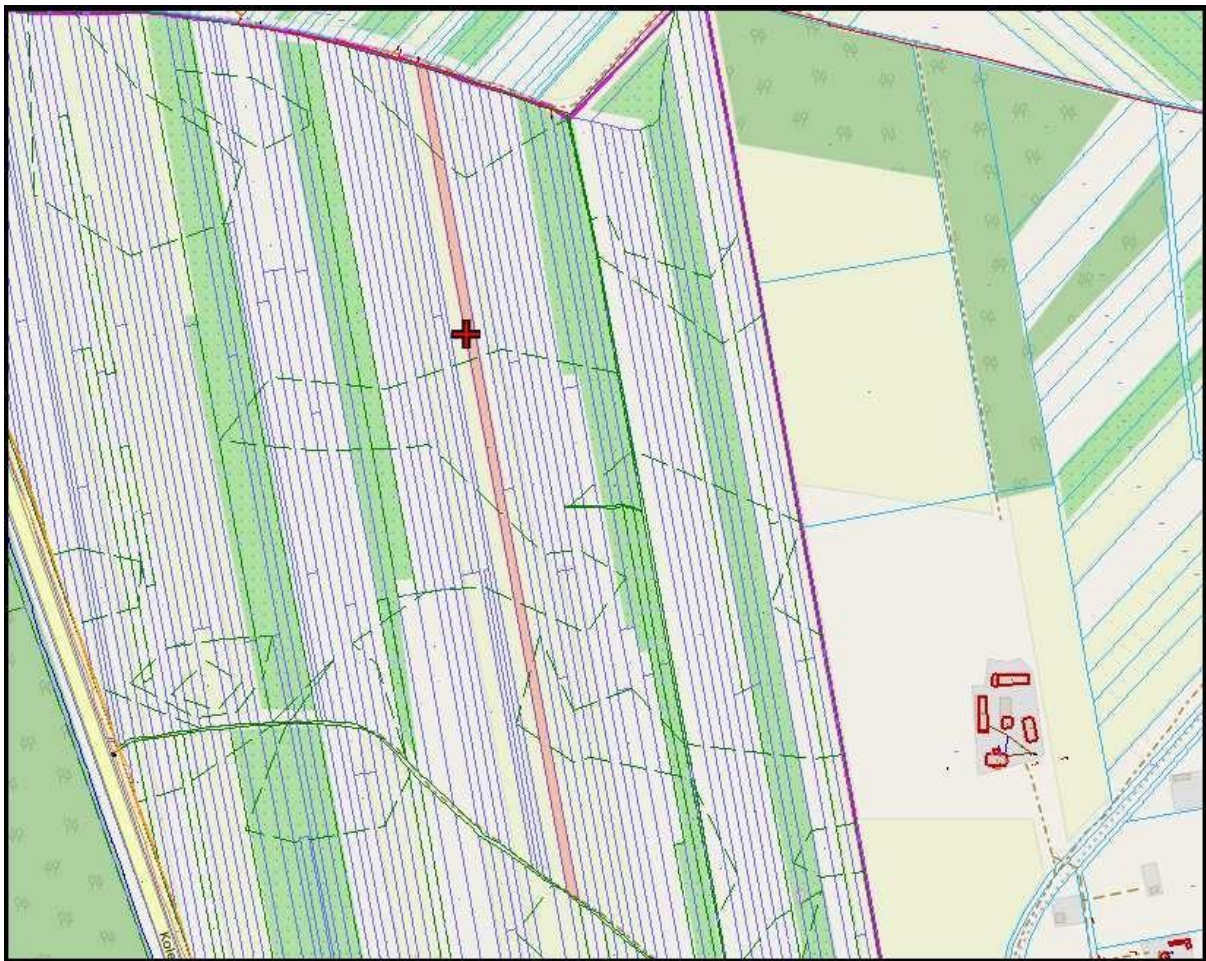
Działka o pow. 0,5981 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest korzystny. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1372.

Działka o nr ew. 1379

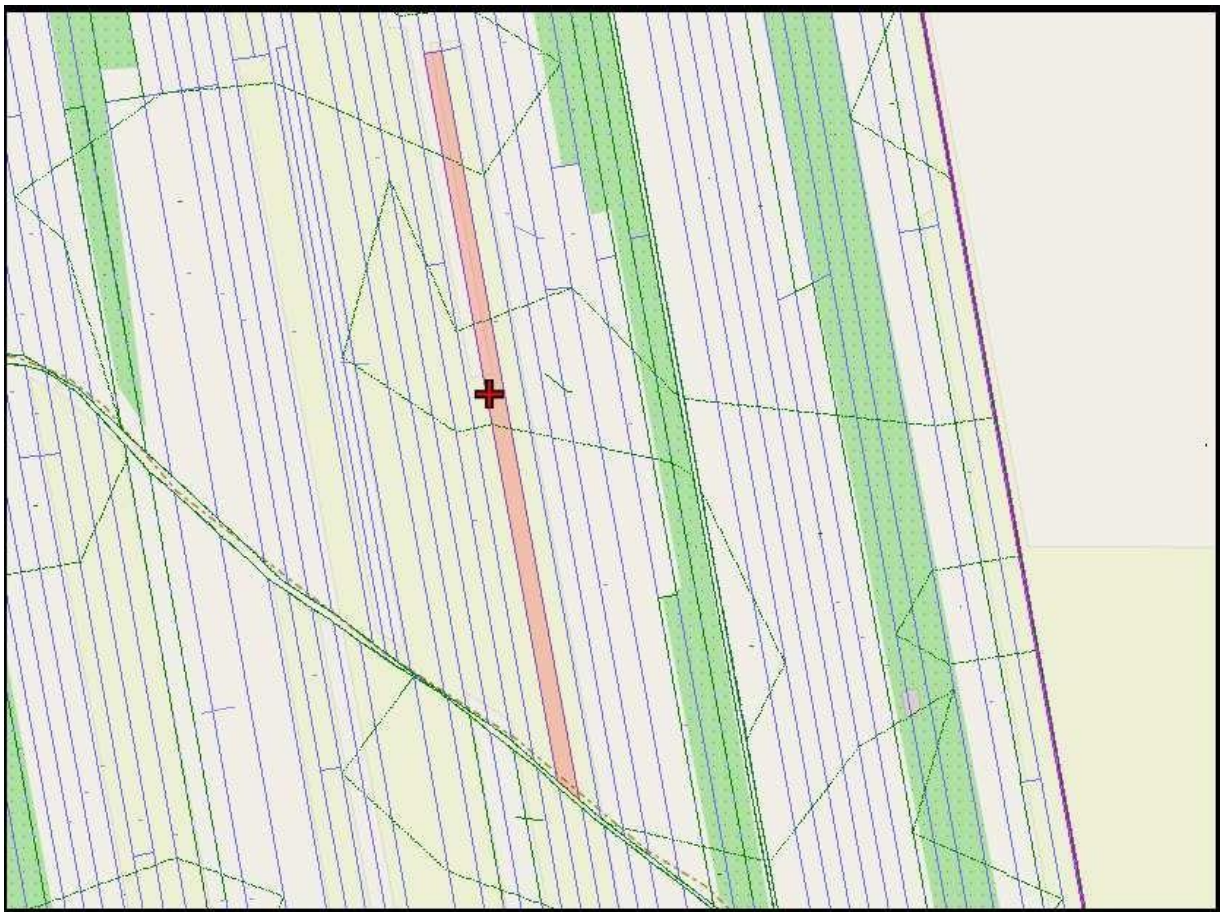
Działka o pow. 0,9429 ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zsuchają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1379.

Działka o nr ew. 1635

Działka o pow. 0,3890ha. Jakość gruntów słaba, przeważającą część stanowią gleby klasy IVa i IVb. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji, są mało przewiewne, zimne i mało czynne pod względem biologicznym, przeważnie ciężkie w uprawie. W okresach upałów zysychają się tworząc głębokie pęknięcia i szczeliny lub bryły trudne do rozbicia. Uprawiane na mokro mażą się. Rozlóg gruntów jest niekorzystny, działka o kształcie wąskiego prostokąta. Dojazd do działki drogą śródpolną.



Rys. nr 4. Działka ew. nr 1635.

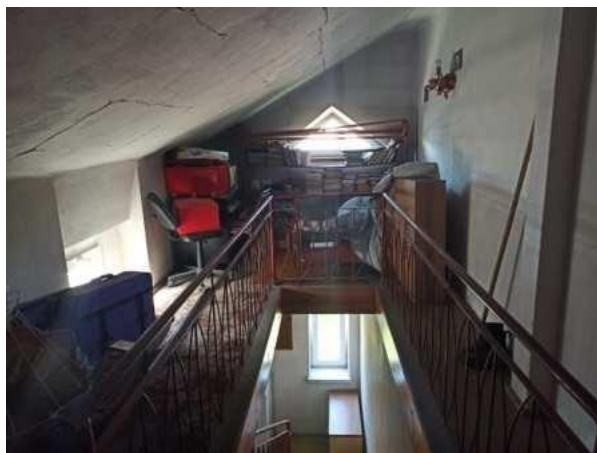
W dniu 11.04.2024r. odbyła się wizja lokalna przedmiotu wyceny. Zdjęcia przedstawiające nieruchomość zamieszczono poniżej.





















6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy*.

* UWAGA: zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Na dzień wyceny Gmina Nowe Miasto nad Pilicą posiada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest działka ew. nr 903, 1170, 1171, 1196, 1275, 1280, 1371, 1372, 1379, 1635 z ob. Nowe Miasto nad Pilicą.

Zgodnie z planem miejscowym podjętym Uchwałą Nr LIX/428/2023 z dnia 2023-03-30 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowe Miasto nad Pilicą teren gdzie położona jest dz. nr:

- 903 oznaczono symbolem 9.MN/U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- 1170, 1171, 1196 oznaczono symbolem 2.P/U - Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oraz symbolem R – Tereny rolnicze,
- 1275, 1280, 1371, 1372, 1379, 1635 oznaczono symbolem R – Tereny rolnicze.

Na dzień wyceny Gmina Nowe Miasto nad Pilicą posiada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest działka ew. nr 684, 819, 821, 823, 894, 1317, 1319, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449 z ob. Proсна.

Zgodnie z planem miejscowym podjętym Uchwałą Nr XX/128/2004 z dnia 2004-10-08 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Pilicą teren gdzie położona jest dz. nr:

- 684, 819, 821, 823, 894, oznaczono symbolem ZL – tereny lasów,
- 1319, 1412, 1414, 1446, 1449 oznaczono symbolem ZD - Tereny dolesień.
- 1317, 1410 oznaczono symbolem ZL – tereny lasów oraz symbolem ZD – tereny dolesień.

Działki wyceniono zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów pozyskanych przez Wykonawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, otoczenia i sąsiedztwa, dojazdu,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. przeznaczenie nieruchomości, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku –nieruchomości gruntowe zabudowane siedliskami gospodarczymi w stanie do remontu, częściowego remontu, częściowej rozbiórki,
- obszar rynku – pow. grójecki,
- okres badania cen – 04. 2020 – 01. 2025,
- jednostka odniesienia –cena za 1 m2 pow. zabudowy budynku mieszkalnego,
- stan prawny – prawo własności,

W pierwszym etapie objęto monitoringiem objęto lokalny rynek tj. Nowe Miasto nad Pilicą w okresie od stycznia 2023 r. do stycznia 2025 r., z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji sprzedaży i względną stabilność cen analizę rynku poszerzono o lata 2020 – 2022. W tym, okresie nie odnotowano również wystarczającej liczby transakcji porównawczych, zatem analizę rynku poszerzono o teren całego powiatu.

Lokalny rynek nieruchomości zabudowanych siedliskami gospodarczymi w stanie do remontu, częściowo do remontu, częściowo do rozbiórki jest rynkiem niezbyt często występującym w obrocie. W analizowanym okresie na terenie pow. grójeckiego odnotowano 8 transakcji kupna

- sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej.

Poniżej podano przykłady transakcji w przedmiotowym rejonie, przy czym ceny nieruchomości podano w przeliczeniu na 1 m² powierzchni zabudowy budynku.

Tabela nr 1. Odnotowane transakcje.

L.p	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina, obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Pow. zabud. [m ²]	CT netto [PLN]	Cena [zł/m ²]
1	2024.01.29	317/2024	Goszczyn	165	1094	81	350 000	4 321
2	2022.04.20	3869/2022	Nowe Miasto	162/5	1606	81	250 000	3 086
3	2020.07.20	5615/2020	Nowe Miasto	153	769	92	160 000	1 739
4	2020.06.23	4830/2020	Nowe Miasto	921/2	2216	147	170 000	1 156
5	2022.06.27	5676/2022	Mogielnica	1849/4	2106	128	360 000	2 813
6	2021.09.16	9601/2021	Warka	311/1	13506	73	360 000	4 932
7	2023.03.14	1641/2023	Grójec	3706	5507	131	308 300	2 353
8	2021.12.02	4763/2021	Pniewy, ob. Jeziora	81	1500	71	260 000	3 662

Rynek lokalny nieruchomości jest zróżnicowany, a cena transakcyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej o analizowanym przeznaczeniu, uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji, stanu technicznego budynku, zagospodarowania gruntu, dostępu do mediów oraz drogi dojazdowej. Popyt na poziomie podaży. Ceny kształtowały się na poziomie od 1 56 zł/m² do 4 932 zł/m², przy średniej cenie 3008 zł/m².

Popyt ukierunkowany jest przeważnie na działki o powierzchni z przedziału do ok.2500 m², położone w dalszej odległości od miejscowości gminnej z co najmniej dobrym dostępem do tras komunikacyjnych umożliwiającymi szybki dojazd do punktów handlowo - usługowych. Przeciętna płynność nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości to ok. 6-12 miesięcy.

Analizując rynek nieruchomości gruntowych pamiętać, należy że cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Na podstawie analizy transakcji, jakie wystąpiły na rynku lokalnym w badanym okresie oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, które przedstawiono w dalszej części opracowania.

Kolejnym analizowanym rynkiem był rynek niezabudowanych nieruchomości rolnych.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – rynek niezabudowanych nieruchomości rolnych,
- obszar rynku – Gmina Nowe Miasto nad Pilicą,

- okres badania cen – 2021 – 2025 (z uwagi na ograniczoną ilość transakcji nieruchomości podobnych),
- jednostka odniesienia – cena za 1 m² działki gruntu,
- stan prawny – prawo własności,

Analizowano lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych wykorzystywanych rolnych, podobnych do nieruchomości szacowanej, w latach 2021-2025 na rynku lokalnym (teren gminy Nowe Miasto nad Pilicą).

Podstawą analizy rynku nieruchomości były dane uzyskane w Wydziale Geodezji w Starostwie Powiatowym w Grójcu dotyczące cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku. Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą transakcji na rynku nieruchomości. Zgodnie z zapisami NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” pkt. 3.3. „do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, który były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Zatem do obliczeń wykorzystano transakcje, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich dwóch latach poprzedzających datę wyceny. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki 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.

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości rolnych cechuje relatywnie niewielki obrót. Znalaziono kilka wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnymi do przedmiotu wyceny. Potencjalni nabywcy to przede wszystkim rolnicy chętni na powiększenie areалу swojego gospodarstwa rolnego. Dopłaty do upraw ze środków strukturalnych Unii Europejskiej spowodowały zainteresowanie zakupem ziemi. W sferze gruntów rolnych najważniejszym atrybutem cenotwórczym jest oczywiście lokalizacja oraz rodzaj użytku i jakość gleby następnym w kolejności jest kształt rozłogu oraz dostęp do drogi.

Na przedmiotowym rynku lokalnym odnotowano kilka wiarygodnych transakcji sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu podobnym do przedmiotu wyceny.

Poniżej podano przykłady transakcji w przedmiotowym rejonie, przy czym ceny nieruchomości podano w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki gruntu

Tabela nr 2. Odnotowane transakcje.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	CT	Cena zł/m ²	m.p.z.p lub studium
1	2024.08.27	7518/2024	NOWE MIASTO	1156	7673	57000	7,43	U/P
2	2024.01.23	813/2024	NOWE MIASTO	1145/2	7445	22 600	3,04	R
3	2022.12.15	10416/2022	NOWE MIASTO	1263, 1265	6302	19 700	3,13	R
4	2022.03.08	2365/2022	NOWE MIASTO	1236	3546	6 000	1,69	R
5	2021.08.19	8450/2021	NOWE MIASTO	1315, 1232	4 011	4 000	1,00	R
6	2023.06.01	4924/2023	POBIEDNA	94	9100	35 000	3,85	R

7	2022.12.13	10355/2023	POBIEDNA	166	18400	65 000	3,53	R
8	2021.06.25	6439/2021	POBIEDNA	185	8900	25 000	2,81	R
9	2021.03.31	3174/2021	POBIEDNA	194/2	14800	45 000	3,04	R
10	2020.12.30	10793/2020	NOWE MIASTO	1197	9963	1108	8,99	R
11	2020.12.30	10801/2020	NOWE MIASTO	1200	7 503	842	8,91	

Analizowany rynek cechuje relatywnie niewielki obrót. Z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego wynika, że ceny na rynku lokalnym są zróżnicowane i zawierają się w przedziale 1,00 zł/m² - 6,42 zł/m², przy średniej cenie 2,76 zł/m².

Kolejnym analizowanym rynkiem był rynek niezabudowanych nieruchomości leśnych.

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przyjęto następujące cechy rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe niezabudowane nieruchomości leśne,
- obszar rynku – powiat grójecki,
- okres badania cen – 04.2022 – 01.2025 (z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny),
- jednostka odniesienia – cena za 1 m² powierzchni działki gruntu,
- stan prawny – prawo własności,

W celu zbadania rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych zdefiniowano rynek lokalny obejmujący swym obszarem teren powiatu grójeckiego. Podstawą analizy rynku nieruchomości były dane uzyskane w Wydziale Geodezji w Starostwie Powiatowym w Grójcu dotyczące cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku. Transakcje porównawcze wyłaniane są z bazy umów sprzedaży nieruchomości zawieranych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy w procesie wyceny może uwzględnić w operacie szacunkowym jedynie takie transakcje, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być jednak informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Dobór transakcji porównawczych uzależniony jest ponadto od dnia wyceny. Skoro bowiem obowiązkiem rzeczoznawcy majątkowego jest ustalenie wartości nieruchomości, jaką można uzyskać w dniu wyceny to bezsprzecznym jest, że baza transakcji porównawczych musi być jak najbliższa tej dacie. Zasadą jest, że rzeczoznawca majątkowy może uwzględnić w wycenie transakcje zawarte maksymalnie dwa lata przed dniem sporządzenia operatu szacunkowego. Niemniej jednak należy zauważyć, iż żaden przepisów rozporządzenia nie zabrania przyjmowania transakcji z dłuższego okresu. Ze względu na stabilność rynku w ostatnim czasie, monitoringiem objęto okres od kwietnia 2022r. do daty wyceny. Analizy danych rynkowych dokonano na podstawie informacji uzyskanych z aktów notarialnych.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości utworzono zbiór transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej. Poniżej podano przykłady transakcji w analizowanym rejonie, przy czym ceny nieruchomości podano w przeliczeniu na 1 m² powierzchni działki gruntu. Transakcje te zostały przedstawione w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3. Odnotowane transakcje niezabudowanych nieruchomości gruntowych leśnych.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina/obręb/	Nr działki	Pow. [m ²]	CT [PLN]	Cena [zł/m ²]
1	2024.01.24	558/2024	Prosna	244, 355, 431	32600	80 000	2,45
2	2023.10.17	9286/2023	Świdrygały	53	1700	4 500	2,65
3	2023.04.28	2839/2023	Rokitnica	713/1	8545	20 000	2,34
4	2022.11.25	9942/2022	Rokitnica	940, 942	4 100	10 000	2,44
5	2023.09.29	3584/2023	Mogielnica, Świadno	461	1400	4 000	2,86
6	2023.03.31	2058/2023	Mogielnica, Ziarnów	1320/2	3000	6 100	2,03
7	2022.08.17	5424/2022	Mogielnica, Gracjanów	38	25200	70 000	2,78
8	2022.08.02	6787/2022	Mogielnica, Ulaski Gostomskie	84	10500	27 000	2,57

Rynek lokalny nieruchomości jest zróżnicowany, a cena transakcyjna nieruchomości gruntowej o analizowanym przeznaczeniu, uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji, bonitacji, powierzchni, dostępu do drogi oraz sąsiedztwa użytków sąsiednich. Popyt na poziomie podaży. Ceny kształtowały się na poziomie od 2,03 zł/m² do 2,86 zł/m², przy średniej cenie 2,52 zł/m².

Analizując rynek nieruchomości gruntowych pamiętać, należy że cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Na podstawie analizy transakcji, jakie wystąpiły na rynku lokalnym w badanym okresie oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, które przedstawiono w dalszej części opracowania.

Trend czasowy

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na analizowanym rynku. W związku z ilością zgromadzonych danych jak i również analizą rynku nie można dokonać aktualizacji cen transakcyjnych w związku z upływem czasu. Ponad to w analizowanym okresie występuje względna stabilizacja w związku z obawą spadku cen nieruchomości co związane jest z wysokimi stopami procentowymi NBP oraz trudnościami w pozyskaniu kredytu hipotecznego. Tendencje te potwierdzają raporty specjalistyczne publikowane w internecie. Wobec powyższego zasadnym nie jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny, gdyż nieruchomości porównawcze pochodzą z niedalekiego okresu poprzedzającego datę wyceny. Do dalszego procesu wyceny, przyjęto iż ceny nieruchomości porównawczych są aktualne na datę wyceny, zatem nie aktualizowano ich z tytułu upływu czasu.

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Stosownie do art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. *Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.*
2. *Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.*
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.*

8.1. Rodzaj określanej wartości nieruchomości

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r, **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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Zgodnie z pkt 2.2.4 KSWP - wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży. W przypadku przedmiotowej nieruchomości najkorzystniejszym sposobem użytkowania jest funkcja mieszkaniowa, rolno - usługowa oraz rolna i leśna.

8.2. Zastosowany rodzaj wyceny

Zgodnie z art. 154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Wycenę nieruchomości jako przedmiotu prawa własności przeprowadzono przy zastosowaniu

podejścia porównawczego, metody porównywania parami. Zastosowanie tego podejścia uzasadnia cel wyceny, rodzaj nieruchomości oraz dostęp do transakcji porównawczych.

Zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „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”.

W myśl § 7. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku”.

Na mocy § 8. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości „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”.

Metoda porównywania parami obejmuje:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizację cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocenę wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- Charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenia wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Przy zastosowaniu powyższej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,1]. Współczynnik ten może być zastosowany wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy nieruchomość posiada wady lub

zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji między popytem a podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego „K” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

9.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ

9.1.Określenie cech rynkowych

Po przeanalizowaniu:

- Lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej:

Tabela nr 4. Cechy rynkowe.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobra	Przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, oświatowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
		Dobra	Przy ulicach o mniejszym natężeniu ruchu z gorszym dostępem do obiektów handlowo-usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
		Słaba	Nieruchomość zlokalizowana w znacznej odległości od głównych tras komunikacyjnych, w znacznej odległości od miasta/ siedziby gminy.
2.	Stan techniczny budynku	Dobra	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia) nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Budynek wymaga drobnych napraw, ulepszeń lub konserwacji, będących wynikiem dostosowania budynku do potrzeb nabywcy lub utrzymania jego poszczególnych elementów w stanie niepogorszonym.
		Przeciętna	Elementy budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia) utrzymane są zadowalająco. Budynek wymaga częściowego remontu będącego wynikiem zużycia poszczególnych jego elementów
		Słaba	Budynek do remontu.
3.	Zagospodarowanie gruntu	Bardzo dobra	Kształt działki regularny prostokąt lub kwadrat, teren płaski, optymalna powierzchnia dająca możliwość racjonalnego zagospodarowania. Teren uporządkowany, ogrodzony, utwardzony.
		Dobra	Kształt działki nieregularny, zbliżony do prostokąta teren płaski, dobra powierzchnia dająca możliwości racjonalnego zagospodarowania. Teren częściowo uporządkowany, nieutwardzony.
		Słaba	Kształt działki, nieregularny, nieforemny, kształt litery L, trójkątny, zbliżony do trapezu lub długi wąski pas gruntu, znaczny spadek terenu, uniemożliwiający racjonalne zagospodarowanie. Teren nieogrodzony, wymagający uporządkowania, zachwaszczony.
4.	Media	Bardzo dobra	Dostępność wszystkich mediów (sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna) na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia.
		Dobra	Dostępność min. dwóch z sieci w/w na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia.
		Słaba	Dostępność min. jednej z sieci w/w lub brak mediów na działce lub brak możliwości podłączenia.

5.	Droga dojazdowa	Bardzo dobra	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.
		Dobra	Bezpośredni dostęp do drogi gruntowej, drogi wewnętrznej, utwardzonej kostką.
		Słaba	Brak bezpośredniego dostępu do drogi lub dostęp do drogi na zasadzie służebności przejścia i przejazdu lub brak dostępu do drogi.

9.2. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenie w dostępie do informacji źródłowych wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego typu nieruchomości.

W wyniku analizy przyjęto następujące wagi cech i ich procentowy udział:

1. Lokalizacja 30 %
2. Stan techniczny budynków 25 %
3. Stan techniczny budynków gospodarczych 20 %
4. Media 15 %
5. Droga dojazdowa 10 %

9.3. Zestawienie transakcji sprzedaży

Tabela nr 5. Zestawienie transakcji.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina, obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Pow. zabud. [m ²]	CT netto [PLN]	Cena [zł/m ²]
1	2020.07.20	5615/2020	Nowe Miasto	153	769	92	160 000	1 739
2	2022.06.27	5676/2022	Mogielnica	1849/4	2106	128	360 000	2 813
3	2023.03.14	1641/2023	Grójec	3706	5507	131	308 300	2 353

W zbiorze tym określono:

cenę minimalną $C_{\min} = 1\,739 \text{ zł/m}^2$

cenę maksymalną $C_{\max} = 2\,813 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1074 \text{ zł/m}^2$$

9.4.OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 6. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny.

L.p.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na cenę[%]	Kwotowy wpływ na cenę [zł]
1.	Lokalizacja i otoczenie	30	322,20
2.	Stan techniczny budynku	25	268,50
3.	Zagospodarowanie gruntu	20	214,80
4.	Media	15	161,10
5.	Droga dojazdowa	10	107,40
	Razem	100	1074

9.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Nowe Miasto na Pilicą w gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki. Nieruchomość zlokalizowana w bliskiej odległości od głównych tras komunikacyjnych i punktów handlowo - usługowych. Lokalizacja na przyjętym rynku: dobra. Powierzchnia działki 769 m². Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Teren płaski, częściowo ogrodzony, uporządkowany. Działka jest uzbrojona: energia, woda. Kanalizacja własne szambo. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym 1,5 kondygnacyjnym, podpiwniczonym o pow. zabudowy 92 m² w słabym stanie technicznym oraz siedliskiem gospodarstwa tj. budynkami gospodarczymi o łącznej pow. zabudowy 127 m² w stanie do rozbiórki.

Nieruchomość nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Mogielnica w gm. Mogielnica, pow. grójecki. Nieruchomość zlokalizowana w bliskiej odległości od głównych tras komunikacyjnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: dobra. Nieruchomość o pow. 2106 m². Kształt działek regularny, foremny, zbliżony do prostokąta. Działka jest uzbrojona: energia, woda, gaz. Kanalizacja własne szambo. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjny, niepodpiwniczonym o pow. zabudowy 128 m². Budynek w słabym stanie technicznym. Standard wykończenia ocenia się jako słaby. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy o pow. zabudowy 74 m² w słabym stanie technicznym. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Grójec w gm. Grójec, pow. grójecki. Nieruchomość zlokalizowana w bliskiej odległości od głównych tras komunikacyjnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: dobra. Nieruchomość o pow. 5507 m². Kształt działek regularny, foremny, zbliżony do prostokąta, jednakże wąski. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny piętrowym, niepodpiwniczonym o pow. zabudowy 131 m². Budynek w słabym stanie technicznym. Standard wykończenia ocenia się jako słaby.

Na działce znajdują się również budynki gospodarcze o łącznej pow. 317 m² w słabym stanie technicznym. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Media: energia, woda, kanalizacja.

9.6.ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 7. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Stan techniczny budynków gospodarczych	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
4.	Media	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
5.	Droga dojazdowa	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

9.7.OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m²

Tabela nr 8. *Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m².*

L.p	Rodzaj cechy	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość 1	Nieruchomość 2	Nieruchomość 3
1.	Lokalizacja i otoczenie	322,20	0,00	0,00	0,00
2.	Stan techniczny budynku	268,50	0,00	0,00	0,00
3.	Stan techniczny budynków gospodarczych	214,80	0,00	0,00	0,00
4.	Media	161,10	0,00	0,00	0,00
5.	Droga dojazdowa	107,40	0,00	0,00	0,00
Suma		1074	0,00	0,00	0,00
Cena transakcyjna nieruchomości [zł/m ²]			1 739	2 813	2 353

Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek [zł/m ²]	1 739	2 813	2 353
Wartość rynkowa 1 m ² szacowanej nieruchomości [zł/m ²]	2 302		

9.8.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ

Tabela nr 9. Określenie wartości rynkowej w PLN.

Dz. ew. nr	W1m ²	Pow. zabudowy[m ²]	WR [PLN]	WR [PLN] ZAOKRĄGLONA
903	2 302	128	294 656	295 000

10.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZ. NR 1196, 1379, 1372

10.1.Określenie cech różnicujących i ich oceny

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 niezabudowanych nieruchomości rolnych:

- Lokalizacja
 - Rodzaj użytków, jakość gleby
 - Kształt rozłogu
 - Dostęp do drogi

Charakterystyka poszczególnych cech przedstawiona została w Tabeli 10.

Tabela 10. Charakterystyka cech rynkowych.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Położenie w odległości do 500 m od zabudowy siedliskowej wsi.
		Dobra	Położenie w odległości od 500 do 1500 m od zabudowań wsi.
		Słaba	Położenie w odległości od 1500 do 2500 m od zabudowań wsi.
2.	Rodzaj użytków, jakość gleby	Bardzo dobra	Jednorodność użytków, grunty orne, gleby dobrej jakości
		Dobra	jednorodność użytków przy małej powierzchni / rozproszenie użytków, grunty orne, łąki, ps; gleby zadowalającej jakości;
		Słaba	rozproszenie użytków łąki, pastwiska, nieużytki, lasy; grunty orne w niewielkiej części lub brak, gleby średniej jakości
3.	Kształt rozłogu	Bardzo dobra	nieruchomość stanowi zwarty kompleks gruntowy o regularnym kształcie, szerokim froncie, areal umożliwiający racjonalne wykorzystanie
		Dobra	nieruchomość stanowi zwarty kompleks gruntowy lub przedzielony drogą polną, o kształcie wydłużonego prostokąta, areal umożliwiający racjonalne wykorzystanie
		Słaba	nieruchomość nie stanowi zwanego kompleksu gruntowego lub zwarty kompleks gruntowy o nieregularnym kształcie, areal uniemożliwiający racjonalne wykorzystanie w ograniczonym zakresie np. długie, wąskie pasy gruntu, kształt nieforemny, zbliżony do trójkąta, trapezu
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.
		Dobra	Dojazd droga o nawierzchni utwardzonej.
		Słaba	Dojazd drogą śródpolną lub brak bezpośredniego dostępu do drogi.

10.2.Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są

cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenie w dostępie do informacji źródłowych wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego typu nieruchomości.

W wyniku analizy przyjęto następujące wagi cech i ich procentowy udział:

1. Lokalizacja 25 %
2. Rodzaj użytków, jakość gleby 40 %
3. Kształt rozłogu 20 %
4. Dostęp do drogi 15 %

10.3. Zestawienie transakcji sprzedaży

Tabela nr 11. Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjęte do wyceny.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	CT	Cena zł/m ²
1	2024.01.23	813/2024	NOWE MIASTO	1145/2	7445	22 600	3,04
2	2023.06.01	4924/2023	POBIEDNA	94	9100	35 000	3,85
3	2022.12.13	10355/2023	POBIEDNA	166	18400	65 000	3,53
4	2021.03.31	3174/2021	POBIEDNA	194/2	14800	45 000	3,04

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 3,04 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 3,85 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 0,81 \text{ zł/m}^2$$

10.4. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 12. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny.

L.p.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na cenę[%]	Kwotowy wpływ na cenę [zł]
1.	Lokalizacja	25	0,20
2.	Rodzaj użytków, jakość gleby	40	0,32
3.	Kształt rozłogu	20	0,16
4.	Dostęp do drogi	15	0,12
	Razem	100	0,81

10.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nie zabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 1145/2 o pow. 0,7445 ha zlokalizowana w miejscowości Nowe Miasto. Grunty położone w bliskiej odległości od

zabudowań. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest niekorzystny, wąski, długi prostokąt. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

Nieruchomość nr 2.

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 94 o pow. 0,9100 ha zlokalizowana w obrębie Pobiedna. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań wsi. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest korzystny. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Nieruchomość nr 3.

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 166 o pow. 1,8400 ha zlokalizowana w miejscowości Pobiedna. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań wsi. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest korzystny. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

Nieruchomość nr 4.

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 194/2 o pow. 1,4800 ha zlokalizowana w miejscowości Pobiedna. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań wsi. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest korzystny. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

10.6. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 13. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – 1379, 1372	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Rodzaj użytków, jakość	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Kształt rozłogu	Bardzo dobra	Słaba	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
4.	Dostęp do drogi	Słaba	Słaba	Bardzo dobra	Słaba	Słaba

10.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m² SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela nr 14. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej dz. ew. 1379, 1372.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1.	Lokalizacja	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00

2.	Rodzaj użytków, jakość	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Kształt rozłogu	0,16	+ 0,16	0,00	0,00	0,00
4.	Dostęp do drogi	0,12	0,00	- 0,12	0,00	0,00
Suma poprawek [zł/m2]		0,81	+ 0,16	- 0,12	0,00	0,00
Cena transakcyjna nieruchomości [zł/m2]			3,01	3,44	3,53	3,04
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek [zł/m2]			3,17	3,32	3,53	3,04
Średnia cena 1 m2 nieruchomości szacowanej [zł/m2]		3,27				

10.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Tabela nr 15. Określenie wartości rynkowej w PLN.

Dz. ew. nr	W1m2	Pow. [m2]	WR [PLN]	Przyjęto WR
1196	3,27	12774	41 770,98	41 800
1379	3,27	9429	30 832,83	30 800
1372	3,27	5981	19 557,87	19 600

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZ. NR 1170, 1171, 1275, 1280, 1371, 1635

11.1. Określenie cech różnicujących i ich oceny

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 niezabudowanych nieruchomości rolnych:

- Lokalizacja
 - Rodzaj użytków, jakość gleby
 - Kształt rozłogu
 - Dostęp do drogi

Charakterystyka poszczególnych cech przedstawiona została w Tabeli 16.

Tabela 16. Charakterystyka cech rynkowych.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Położenie w odległości do 500 m od zabudowy siedliskowej wsi.
		Dobra	Położenie w odległości od 500 do 1500 m od zabudowań wsi.
		Słaba	Położenie w odległości od 1500 do 2500 m od zabudowań wsi.
2.	Rodzaj użytków, jakość gleby	Bardzo dobra	Jednorodność użytków, grunty orne, gleby dobrej jakości
		Dobra	jednorodność użytków przy małej powierzchni / rozproszenie użytków, grunty orne, łąki, ps; gleby zadowalającej jakości;
		Słaba	rozproszenie użytków łąki, pastwiska, nieużytki, lasy; grunty orne w niewielkiej części lub brak, gleby średniej jakości
3.	Kształt rozłogu	Bardzo dobra	nieruchomość stanowi zwarty kompleks gruntowy o regularnym kształcie, szerokim froncie, areal umożliwiający racjonalne wykorzystanie
		Dobra	nieruchomość stanowi zwarty kompleks gruntowy lub przedzielony drogą polną, o kształcie wydłużonego prostokąta, areal umożliwiający racjonalne wykorzystanie
		Słaba	nieruchomość nie stanowi zwanego kompleksu gruntowego lub zwarty kompleks gruntowy o nieregularnym kształcie, areal

			uniemożliwiający racjonalne wykorzystanie w ograniczonym zakresie np. długie, wąskie pasy gruntu, kształt nieforemny, zbliżony do trójkąta, trapezu
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.
		Dobra	Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej.
		Słaba	Dojazd drogą śródpolną lub brak bezpośredniego dostępu do drogi.

11.2. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenie w dostępie do informacji źródłowych wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego typu nieruchomości.

W wyniku analizy przyjęto następujące wagi cech i ich procentowy udział:

1. Lokalizacja 25 %
2. Rodzaj użytków, jakość gleby 40 %
3. Kształt rozłogu 20 %
4. Dostęp do drogi 15 %

11.3. Zestawienie transakcji sprzedaży

Tabela nr 17. Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjęte do wyceny.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m ²]	CT	Cena zł/m ²
1	2022.03.08	2365/2022	NOWE MIASTO	1236	3546	6 000	1,69
2	2021.08.19	8450/2021	NOWE MIASTO	1315, 1232	4 011	4 000	1,00
3	2021.06.25	6439/2021	POBIEDNA	185	8900	25 000	2,81

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{\min} = 1,00 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną $C_{\max} = 2,81 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1,81 \text{ zł/m}^2$$

11.4. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 18. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny.

L.p.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na cenę [%]	Kwotowy wpływ na cenę [zł]
1.	Lokalizacja	25	0,45

2.	Rodzaj użytków, jakość gleby	40	0,72
3.	Kształt rozłogu	20	0,36
4.	Dostęp do drogi	15	0,27
	Razem	100	1,81

11.5. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 1236 o pow. 0,3546 ha zlokalizowana w miejscowości Nowe Miasto. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest niekorzystny, wąski, długi prostokąt. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

Nieruchomość nr 2

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 1315, 1232 o pow. 0,4011 ha zlokalizowana w miejscowości Nowe Miasto. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest niekorzystny, wąski, długi prostokąt, ponadto nieruchomość nie stanowi zwartego kompleksu i jest przedzielona drogą. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

Nieruchomość nr 3

Niezabudowana nieruchomość rolna oznaczona jako działka ew. nr 185 o pow. 0,8900 ha zlokalizowana w miejscowości Pobiedna. Grunty położone w bliskiej odległości od zabudowań wsi. Jakość gruntów słaba. Z gleb tych można uzyskać słabe plony. Gleby te są mało żyzne, słabo urodzaje, zbyt lekkie, suche, przydatne głównie do uprawy żyta i łubinu. Nie wykazują większego zakwaszenia i nie wymagają melioracji. Rozłóg gruntów jest korzystny. Dojazd do nieruchomości drogą śródpolną.

11.6. ZESTAWIENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ I NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 19. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
2.	Rodzaj użytków, jakość	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Kształt rozłogu	Słaba	Słaba	Słaba	Bardzo dobra
4.	Dostęp do drogi	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba

11.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH I WARTOŚCI 1 m2 SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

Tabela nr 20. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m2 szacowanej dz. ew.

L.p.	Rodzaj cechy	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1.	Lokalizacja	0,45	0,00	0,00	0,00
2.	Rodzaj użytków, jakość	0,72	0,00	0,00	0,00
3.	Kształt rozłogu	0,36	0,00	0,00	- 0,36
4.	Dostęp do drogi	0,27	0,00	0,00	0,00
Suma poprawek [zł/m2]		1,81	0,00	0,00	- 0,36
Cena transakcyjna nieruchomości [zł/m2]			1,69	1,00	2,81
Cena transakcyjna nieruchomości skorygowana o sumę poprawek [zł/m2]			1,69	1,00	2,45
Średnia cena 1 m2 nieruchomości szacowanej [zł/m2]			1,71		

11.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Tabela nr 21. Określenie wartości rynkowej w PLN.

Dz. ew. nr	W1m2	Pow. [m2]	WR [PLN]	Przyjęto WR
1170	1,71	4113	7033,23	7000
1171	1,71	5436	9295,56	9300
1275	1,71	3736	6388,56	6400
1280	1,71	3091	5285,61	5300
1371	1,71	5714	9770,94	9800
1635	1,71	3890	6651,90	6700

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH Dz. NR 684, 894

12.1. Określenie cech rynkowych

Po przeanalizowaniu:

- rynku niezabudowanych nieruchomości leśnych
 - zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej
- ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej:

Tabela nr 22. Cechy rynkowe.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja nieruchomości w odniesieniu do dróg głównych lub działek siedliskowych	Bardzo dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio przy działkach siedliskowych od strony głównej drogi dojazdowej.
		Dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio za działkami siedliskowymi.
		Słaba	Nieruchomość położona w dalszej odległości od działek siedliskowych.
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Bardzo dobra	Klasa I – II dla sosny oraz modrzewia oraz klasa I – II dla pozostałych, stopień zadrzewienia > 8, zwarcie pełne, wiek drzew rębny
		Dobra	Klasa II-III, stopień zadrzewienia = 7-6, zwarcie umiarkowane lub przerywane, wiek drzew od 50 lat do wieku rębnego,
		Słaba	Klasa IV, stopień zadrzewienia < 5, zwarcie przerywane, wiek drzew do 50 lat,
3.	Powierzchnia	Bardzo dobra	Powyżej 2 ha
		Dobra	Od 0,5 ha do 2 ha
		Słaba	Poniżej 0,5 ha
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Dojazd drogą gminną o nawierzchni asfaltowej.
		Dobra	Dojazd drogą gminną o nawierzchni gruntowej.
		Słaba	Dojazd drogą śródpolną.
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Nieruchomość położona wewnątrz ekosystemu leśnego.
		Dobra	Nieruchomość przylega jednym bokiem do obcego ekosystemy np. agroekosystemu lub obszaru zurbanizowanego.
		Słaba	Nieruchomość przylega do drogi o znacznym natężeniu ruchu lub nieruchomość stanowi enklawę wśród użytków rolnych.

12.2. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenie w dostępie do informacji źródłowych wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego typu nieruchomości.

W wyniku analizy przyjęto następujące wagi cech i ich procentowy udział:

1. Lokalizacja nieruchomości w odniesieniu do dróg głównych lub działek siedliskowych 30 %
2. Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew 25 %
3. Powierzchnia 20 %
4. Dostęp do drogi 15 %
5. Sąsiedztwo użytków przyległych 10 %

12.3. Zestawienie transakcji sprzedaży

Tabela nr 23. Zestawienie transakcji przyjęte do wyceny.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina/obręb/	Nr działki	Pow. [m ²]	CT [PLN]	Cena [zł/m ²]
1	2024.01.24	558/2024	Prosna	244, 355, 431	32600	80 000	2,45
2	2022.08.17	5424/2022	Mogielnica, Gracjanów	38	25200	70 000	2,78
3	2022.08.02	6787/2022	Mogielnica, Ulaski Gostomskie	84	10500	27 000	2,57

W zbiorze tym określono:

cenę minimalną

$$C_{\min} = 2,45 \text{ zł/m}^2$$

cenę maksymalną

$$C_{\max} = 2,78 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 0,33 \text{ zł/m}^2$$

12.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Prosna, gmina Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu lasów. Lokalizacja na przyjętym rynku: słaba. Nieruchomość o pow. 32600 m². Kształt działki regularny, foremny, zbliżony do prostokąta, nieruchomość nie stanowi zwartej kompleksu, działki przedzielone są drogami dojazdowymi. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 60 lat. Stopień zadrzewienia 0,7, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi polnej. Brak cieków wodnych w pobliżu. Las w dobrym stanie sanitarnym.

Nieruchomość 2

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Gracjanów, gmina Mogielnica, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu terenów rolnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: słaba. Nieruchomość o pow. 25200 m². Kształt działki regularny, foremny, zbliżony do prostokąta. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 60 lat. Stopień zadrzewienia 0,7, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi polnej. Brak cieków wodnych w pobliżu. Las w dobrym stanie sanitarnym.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Ulaski Gostomskie, gmina Mogielnica, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu terenów mieszkaniowych

oraz rolnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: bardzo dobra. Nieruchomość o pow. 10500 m². Kształt działki regularny, foremny, zbliżony do kwadratu. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 60 lat. Stopień zadrzewienia 0,6, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi asfaltowej. Las zlokalizowanym w pobliżu rzeki. Las w dobrym stanie sanitarnym.

12.5. OKREŚLENIE WPŁYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 24. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny.

L.p.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na cenę[%]	Kwotowy wpływ na cenę [zł]
1.	Lokalizacja	30	0,10
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,08
3.	Powierzchnia	20	0,07
4.	Dostęp do drogi	15	0,05
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,03
	Razem	100	0,33

12.6. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 25. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – dz. 684, 894	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Dobra	Słaba	Słaba	Bardzo dobra
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
3.	Powierzchnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Słaba	Słaba

12.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH, WARTOŚCI 1 m² SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ

Tabela nr 26. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej nieruchomości – dz. ew. nr 684, 894.

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę nieruchomości		Różnica kwotowa poprawki (zł/m ²)		
		waga cechy [%]	kwotowy udział w Δ C w zł	X-1	X-2	X-3
1.	Lokalizacja	30	0,10	+ 0,05	+ 0,05	- 0,05
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,08	0,00	0,00	0,00
3.	Powierzchnia	20	0,07	0,00	0,00	+ 0,04
4.	Dostęp do drogi	15	0,05	0,00	+ 0,03	0,00
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,03	0,00	+ 0,03	+ 0,03
Suma		100	0,33	+ 0,05	+ 0,11	+ 0,02
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,45	2,78	2,57
Wartość poprawiona 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,50	2,89	2,59
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości szacowanej po uśrednieniu				2,66		

12.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 27. Określenie wartości rynkowej w PLN.

Dz. ew. nr	W1m ²	Pow. [m ²]	WR [PLN]	Przyjęto WR[PLN]
684	2,66	20800	55 328	55 300
894	2,66	45900	122 094	122 000

13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LEŚNYCH Dz. 819, 821, 823, 1317,1319, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449

13.1. Określenie cech rynkowych

Po przeanalizowaniu:

- rynku niezabudowanych nieruchomości leśnych
 - zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej
- ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej:

Tabela nr 28. Cechy rynkowe.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja nieruchomości w odniesieniu do dróg głównych lub działek siedliskowych	Bardzo dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio przy działkach siedliskowych od strony głównej drogi dojazdowej.
		Dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio za działkami siedliskowymi.
		Słaba	Nieruchomość położona w dalszej odległości od działek siedliskowych.
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Bardzo dobra	Klasa I – II dla sosny oraz modrzewia oraz klasa I – II dla pozostałych, stopień zadrzewienia > 8, zwarcie pełne, wiek drzew rębny
		Dobra	Klasa II-III, stopień zadrzewienia = 7-6, zwarcie umiarkowane lub przerywane, wiek drzew od 50 lat do wieku rębnego,
		Słaba	Klasa IV, stopień zadrzewienia < 5, zwarcie przerywane, wiek drzew do 50 lat,
3.	Powierzchnia	Bardzo dobra	Powyżej 2 ha
		Dobra	Od 0,5 ha do 2 ha
		Słaba	Poniżej 0,5 ha
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Dojazd drogą gminną o nawierzchni asfaltowej.
		Dobra	Dojazd drogą gminną o nawierzchni gruntowej.
		Słaba	Dojazd drogą śródpolną.
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Nieruchomość położona wewnątrz ekosystemu leśnego.
		Dobra	Nieruchomość przylega jednym bokiem do obcego ekosystemy np. agroekosystemu lub obszaru zurbanizowanego.
		Słaba	Nieruchomość przylega do drogi o znacznym natężeniu ruchu lub nieruchomość stanowi enklawę wśród użytków rolnych.

13.2. Określenie wag cech rynkowych

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ceny nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku nieruchomości, z uwagi na jego stan oraz duże ograniczenie w dostępie do informacji źródłowych wyliczenie analityczne tych wag cech jest niemożliwe. W związku z czym, dla potrzeb niniejszego opracowania wagi cech określono w oparciu o analizę preferencji potencjalnych uczestników rynku nieruchomości podobnych rodzajowo oraz w oparciu o analizę rynku ofert sprzedaży tego typu nieruchomości.

W wyniku analizy przyjęto następujące wagi cech i ich procentowy udział:

1. Lokalizacja nieruchomości w odniesieniu do dróg głównych lub działek siedliskowych 30 %
2. Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew 25 %
3. Powierzchnia 20 %
4. Dostęp do drogi 15 %
5. Sąsiedztwo użytków przyległych 10 %

13.3. Zestawienie transakcji sprzedaży

Tabela nr 29. Zestawienie transakcji przyjęte do wyceny.

L.p.	Data transakcji	Nr Rep.	Gmina/obręb/	Nr działki	Pow. [m ²]	CT [PLN]	Cena [zł/m ²]
1	2023.10.17	9286/2023	Świdrygały	53	1700	4 500	2,65
2	2023.09.29	3584/2023	Mogielnica, Świdno	461	1400	4 000	2,86
3	2023.03.31	2058/2023	Mogielnica, Dziarnów	1320/2	3000	6 100	2,03

W zbiorze tym określono:

cenę minimalną

$$C_{\min} = 2,03 \text{ zł/m}^2$$

cenę maksymalną

$$C_{\max} = 2,86 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 0,83 \text{ zł/m}^2$$

13.4. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Nieruchomość nr 1

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Świdrygały, gmina Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu terenów rolno - leśnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: bardzo dobra. Nieruchomość o pow. 1700 m². Kształt działki regularny, foremny, zbliżony do prostokąta. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 40 lat. Stopień zadrzewienia 0,7, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi gruntowej. Brak cieków wodnych w pobliżu. Las w dobrym stanie sanitarnym.

Nieruchomość 2

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Świdno, gmina Mogielnica, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu terenów rolno - leśnych. Lokalizacja na przyjętym rynku: bardzo dobra. Nieruchomość o pow. 1400 m². Kształt działki regularny, foremny, zbliżony do prostokąta. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 30 lat. Stopień zadrzewienia 0,7, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi asfaltowej. Brak cieków wodnych w pobliżu. Las w dobrym stanie sanitarnym.

Nieruchomość nr 3

Nieruchomość gruntowa leśna położona w obrębie Dziarnów, gmina Mogielnica, pow. grójecki. Nieruchomość położona bezpośrednio w otoczeniu terenów rolno - leśnych.

Lokalizacja na przyjętym rynku: bardzo dobra. Nieruchomość o pow. 3000 m². Kształt działki nieregularny, zbliżony do trójkąta ostrokątnego. Działka porośnięta drzewostanem sosny w wieku ok. 40 lat. Stopień zadrzewienia 0,7, bonitacja II. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi dostęp do drogi asfaltowej. Brak cieków wodnych w pobliżu. Las w dobrym stanie sanitarnym.

13.5. OKREŚLENIE WPLYWU CECH RYNKOWYCH NA WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 30. Określenie wpływu cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny.

L.p.	Nazwa cechy	Procentowy wpływ na cenę[%]	Kwotowy wpływ na cenę [zł]
1.	Lokalizacja	30	0,25
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,21
3.	Powierzchnia	20	0,17
4.	Dostęp do drogi	15	0,12
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,08
	Razem	100	0,83

13.6. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Tabela nr 31. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – dz. 819, 821, 823	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Dobra	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Powierzchnia	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
4.	Dostęp do drogi	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Dobra	Słaba	Dobra	Bardzo dobra
----	--------------------------------	-------	-------	-------	--------------

Tabela nr 32. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – dz. 1317, 1319	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Słaba	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Powierzchnia	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
4.	Dostęp do drogi	Słaba	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Słaba	Dobra	Bardzo dobra

Tabela nr 33. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – dz. 1410, 1412, 1414, 1446	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Słaba	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Dobra	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Powierzchnia	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
4.	Dostęp do drogi	Słaba	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra

5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Słaba	Dobra	Bardzo dobra
----	--------------------------------	--------------	-------	-------	--------------

Tabela nr 34. Zestawienie nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniana – dz. 1449	Nieruchomości porównawcze		
		X	1	2	3
1.	Lokalizacja	Słaba	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	Dobra	Słaba	Słaba	Słaba
3.	Powierzchnia	Słaba	Słaba	Słaba	Słaba
4.	Dostęp do drogi	Słaba	Dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	Bardzo dobra	Słaba	Dobra	Bardzo dobra

13.7. OKREŚLENIE POPRAWEK KORYGUJĄCYCH, CEN NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH, WARTOŚCI 1 m² SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANEJ

Tabela nr 35. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej nieruchomości – dz. ew. nr 819, 821, 823.

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę nieruchomości		Różnica kwotowa poprawki (zł/m ²)		
		waga cechy [%]	kwotowy udział w Δ C w zł	X-1	X-2	X-3
1.	Lokalizacja	30	0,25	0,00	0,00	0,00
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,21	+ 0,11	+ 0,11	+ 0,11
3.	Powierzchnia	20	0,17	0,00	0,00	0,00
4.	Dostęp do drogi	15	0,12	+ 0,12	+ 0,06	0,00
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,08	+ 0,04	0,00	- 0,04

Suma	100	0,83	+ 0,27	+ 0,17	+ 0,07
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej			2,65	2,86	2,03
Wartość poprawiona 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej			2,92	3,03	2,10
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości szacowanej po uśrednieniu			2,68		

Tabela nr 36. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej nieruchomości – dz. ew. nr 1317, 1319.

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę nieruchomości		Różnica kwotowa poprawki (zł/m ²)		
		waga cechy [%]	kwotowy udział w Δ C w zł	X-1	X-2	X-3
1.	Lokalizacja	30	0,25	- 0,25	- 0,25	- 0,25
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,21	0,00	0,00	0,00
3.	Powierzchnia	20	0,17	0,00	0,00	0,00
4.	Dostęp do drogi	15	0,12	- 0,06	- 0,12	- 0,12
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,08	+ 0,08	+ 0,04	0,00
Suma		100	0,83	- 0,23	- 0,33	- 0,37
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej			2,65	2,86	2,03	
Wartość poprawiona 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej			2,42	2,53	1,66	
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości szacowanej po uśrednieniu			2,20			

Tabela nr 37. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej nieruchomości – dz. ew. nr 1410, 1412, 1414, 1446.

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę nieruchomości		Różnica kwotowa poprawki (zł/m ²)		
		waga cechy [%]	kwotowy udział w Δ C w zł	X-1	X-2	X-3

1.	Lokalizacja	30	0,25	- 0,25	- 0,25	- 0,25
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,21	+ 0,11	+ 0,11	+ 0,11
3.	Powierzchnia	20	0,17	0,00	0,00	0,00
4.	Dostęp do drogi	15	0,12	- 0,06	- 0,12	- 0,12
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,08	+ 0,08	+ 0,04	0,00
Suma		100	0,83	- 0,12	- 0,22	- 0,26
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,65	2,86	2,03
Wartość poprawiona 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,53	2,64	1,77
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości szacowanej po uśrednieniu				2,31		

Tabela nr 38. Określenie poprawek korygujących, cen nieruchomości porównawczych i wartości 1 m² szacowanej nieruchomości – dz. ew. nr 1449.

Lp.	Cecha rynkowa	Wpływ na cenę nieruchomości		Różnica kwotowa poprawki (zł/m ²)		
		waga cechy [%]	kwotowy udział w ΔC w zł	X-1	X-2	X-3
1.	Lokalizacja	30	0,25	- 0,25	- 0,25	- 0,25
2.	Bonitacja, Gatunek, Wiek drzew	25	0,21	+ 0,11	+ 0,11	+ 0,11
3.	Powierzchnia	20	0,17	0,00	0,00	0,00
4.	Dostęp do drogi	15	0,12	- 0,06	- 0,12	- 0,12
5.	Sąsiedztwo użytków przyległych	10	0,08	+ 0,08	+ 0,04	0,00
Suma		100	0,83	- 0,12	- 0,22	- 0,26
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,65	2,86	2,03
Wartość poprawiona 1m² powierzchni nieruchomości porównywanej				2,53	2,64	1,77
Wartość 1m² powierzchni nieruchomości szacowanej po uśrednieniu				2,31		

13.8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Tabela nr 39. Określenie wartości rynkowej w PLN.

Dz. ew. nr	W1m2	Pow. [m2]	WR [PLN]	Przyjęto WR[PLN]
819	2,68	1800	4 824	4 800
821	2,68	600	1 608	1 600
823	2,68	600	1 608	1 600
1317	2,20	1000	2 200	2 200
1319	2,20	300	660	700
1410	2,31	500	1 155	1 200
1412	2,31	500	1 155	1 200
1414	2,31	1500	3 465	3 500
1446	2,31	1500	3 465	3 500
1449	2,31	1100	2 541	2 500

14.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 3/16 W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁKACH

Tabela nr 40. Określenie wartości rynkowej 3/16 w poszczególnych działkach.

Dz. ew. nr	W1m2	Pow. [m2]	WR [PLN]	WR 3/16 udziału [PLN]	W zaokrągleniu WR 3/16 udziału [PLN]
903	3 192	128	295 000	55 312,50	55 313
1170	1,71	4113	7 000	1 312,50	1 313
1171	1,71	5436	9 300	1 743,75	1 744
1196	3,27	12774	41 800	7 837,50	7 838
1275	1,71	3736	6 400	1200,00	1 200
1280	1,71	3091	5 300	993,75	994
1371	1,71	5714	9 800	1 837,50	1 838
1372	3,27	5981	19 600	3 675,00	3 675
1379	3,27	9429	3 800	712,50	713
1635	1,71	3890	6 700	1 256,25	1 256
684	2,66	20800	55 300	10 368,75	10 369
819	2,68	1800	4 800	900,00	900
821	2,68	600	1 600	300,00	300
823	2,68	600	1 600	300,00	300
894	2,66	45900	122 000	22 875,00	22 875
1317	2,20	1000	2 200	412,50	413
1319	2,20	300	700	131,25	131
1410	2,31	500	1 200	225,00	225
1412	2,31	500	1 200	225,00	225
1414	2,31	1500	3 500	656,25	656
1446	2,31	1500	3 500	656,25	656
1449	2,31	1100	2 500	468,75	469
				SUMA	113 403

15WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa udziału w wysokości 3/16 w nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ew. 684, 819, 821, 823, 894, 903, 1170, 1171, 1196, 1275, 1280, 1317, 1319, 1371, 1372, 1379, 1410, 1412, 1414, 1446, 1449, 1635, obręb Prosna, ob. Nowe Miasto nad Pilicą, gm. Nowe Miasto nad Pilicą, pow. grójecki, objętej KW Nr RA1G/00026903/2, wynosi:

WR_{3/16} udziału = 113 403 [PLN]

Słownie złotych: sto trzynaście tysięcy czterysta trzy.

Wycenę przeprowadzono zgodnie z zasadami stosowanymi przy ustaleniu wartości rynkowej, w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa to 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 rynkową nieruchomości określono jako przedmiot prawa własności, stosując podejście porównawcze, metodę porównywania parami, według stanu nieruchomości i cen aktualnych na dzień wyceny.

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech działki gruntu będącej przedmiotem wyceny oraz uwzględnia funkcję nieruchomości.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

Uzasadnieniem końcowego wyniku wyceny jest właściwy dobór nieruchomości porównawczych, na co wskazują wielkości liczbowe poprawek i wag do obliczenia średniej wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości. Proces szacowania pozwolił na uzyskanie wartości 1 m², który znajduje się w przedziałach cenowych określonych w wyniku szczegółowej analizy rynku, co potwierdza, że zostały one określone prawidłowo.

W świetle analizowanych transakcji, otrzymana w niniejszym operacie wartość rynkowa gruntu w pełni odzwierciedla aktualny stan rynku nieruchomości mieszkaniowych, stanowiących przedmiot prawa własności. Przy wycenie nieruchomości położonej w miejscowości Nowe Miasto nad Pilicą oraz Prosna, gmina Nowe Miasto nad Pilicą, powiat grójecki, analizie został podany rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych oraz nieruchomości rolnych i leśnych z ostatnich ponad dwóch lat, z terenu Gminy Nowe Miasto nad Pilicą, a których stan prawny jak i użytkowy prawidłowo odzwierciedlał wartość podobnych nieruchomości.

Proces szacowania pozwolił na uzyskanie wartości 1 m² powierzchni nieruchomości na poziomie, który znajdują się w przedziałach cenowych określonych w wyniku szczegółowej analizy rynku, co potwierdza, że została ona określona prawidłowo.

Uwzględniając powyższe informacje, oszacowaną wartość rynkową uznaje się za wiarygodną i możliwą do uzyskania na analizowanym rynku nieruchomości.

Wartości określonej w procesie wyceny nie należy jednak utożsamiać z ceną, ponieważ ta może być ustalona tylko w dokonanej transakcji.

16. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz ze „Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych” przyjętymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych obowiązującymi na datę wyceny.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie w celu, w jakim został sporządzony.
- Stosownie do art. 156 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez zgody autora do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony.
- Stosownie do art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
- Publikowanie fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu nie jest dopuszczalne.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego wycenę dokumenty i materiały.
- Stan zapisów w księgach wieczystych przyjęto na podstawie badania ksiąg wieczystych w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego w dniu określania wartości nieruchomości.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodny i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Ocena stanu technicznego budynków i obiektów nie jest ekspertyzą budowlaną.
- Nie dokonano oględzin elementów zakrytych i niedostępnych.
- Nie badano stanu technicznego instalacji infrastrukturalnych.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie jest ponoszona odpowiedzialność za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości lub motywacje inwestorów.
- Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością określoną bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

- Znacząca niepewność wyceny spowodowana brakiem możliwości pozyskania aktualnego wypisu z rejestru gruntów.
- Wszystkie obliczenia dokonywane są za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel, a zaokrąglenia wyników dokonywane są na ostatnim etapie obliczeń, których dokładność w niektórych przypadkach jest większa niż dwa miejsca po przecinku.
- Zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenie w sprawie wyceny i sporządzenia operatu szacunkowego „Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysiący złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny”.

17. ZAŁĄCZNIKI

1. Wydruk treści księgi wieczystej.
2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów.
3. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Kozienice, 23.01.2025r.

