

OPERAT SZACUNKOWY

niezabudowana nieruchomość gruntowa
stanowiąca działki
18/1 i 336
położone w obrębie ewidencyjnym Wał
1026/1 i 1032/1
położone w obrębie ewidencyjnym Proсна
gmina Nowe Miasto nad Pilicą

podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej



Sygnatura sprawy: RA1R/GU/236/2024

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

<p>Krótki opis nieruchomości</p>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działki nr 18/1 o powierzchni 0,8100ha i 336 o powierzchni 0,7800 ha, położone w obrębie ewidencyjnym Wał oraz działki nr 1026/1 o powierzchni 0,3100 ha i 1032/1 o powierzchni 1,1100 ha i położone w obrębie ewidencyjnym Proсна.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze RA1G/00055805/7.</p> <p style="text-align: center;"><u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Anity Barul oraz Pana Michała Barula.</u></p>
<p>Cel wyceny</p>	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Barula, zgodnie ze zleceniem z dnia 24.09.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.</p>
<p>Oszacowana wartość rynkowa</p>	<p style="text-align: center;"><u>Łączna wartość rynkowa 4 działek wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">223 500,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych</i></p> <p style="text-align: center;">Łączna wartość likwidacyjna 4 działek wynosi:</p> <p style="text-align: center;">167 625,00 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>Słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych</i></p>
<p>Data sporządzenia operatu</p>	<p style="text-align: center;">14 października 2024 roku</p>
<p>Autor opracowania</p>	<p style="text-align: center;">Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu</p>

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
2.CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne.....	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości.....	6
4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 02.10.2024r.)	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	7
5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości.....	14
5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	20
5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej.....	22
5.5. Opis stanu zagospodarowania.....	27
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM i INNYCH PLANACH	28
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	32
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....	32
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	32
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	34
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	35
9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	35
9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena.....	35
9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	37
9.4 Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	38
9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	38
9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	38
9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech.....	38
9.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	39
10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	40
10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....	40
10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	40
11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	42
12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	43
12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	43
12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	43
12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	45
12.4 Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.	46
12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	46
12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	46
12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech.....	46
12.8. Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości	47
13. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	48
13.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.....	48
13.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.....	48
14. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	50
15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	51
15.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.....	51
15.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	51
15.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.	54
15.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.	54
15.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C _{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.....	55
15.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących.....	55
15.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech	55
15.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej	56
16. OBLICZENIE ŁĄCZNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ 4 DZIAŁEK	56
16.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej	57
17. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	57
18. KLAUZULE I OGRANICZENIA	58
19. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	58
20. ZAŁĄCZNIKI	58

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Niezabudowana nieruchomość gruntowa składająca się z czterech działek o nr 18/1 i 336 położonych w obrębie ewidencyjnym Wał oraz nr 1026/1 i 1032/1 położonych w obrębie ewidencyjnym Prosna, gmina Nowe Miasto nad Pilicą.

1.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)

Działki, o których mowa w punkcie 1.1.2, usytuowane są w obrębie ewidencyjnym 0016 PROSNA, jednostka ewidencyjna 140608_5 Nowe Miasto nad Pilicą - Obszar Wiejski, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta nr RA1G/00055805/7 przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pana Michała Baruła, zgodnie ze zleceniem z dnia 24.09.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 24.09.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2022 poz. 2569);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2022 poz. 507));
- Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz.U. 2022 poz. 672ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:

- Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*

- Literatura:

- *„Szacowanie nieruchomości”* J.Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
- *„Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym”* M.Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
- *„Ile jest warta nieruchomość”* E.Maczyńska, M.Prystupa, K.Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
- *„Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”,* H.Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
- *„Gospodarka Nieruchomościami”* R.Cymerman, G.Jesiotr, M.Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00055805/7 w dniu 28.10.2024r. oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu grójeckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 02.10.2024r. (*protokół z ogłędzin nieruchomości stanowi załącznik*),
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Uchwała Nr LXII/448/2023 z dnia 2023-06-29 w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Źdźary.
- Uchwała Nr XX/128/2004 z dnia 2004-10-08 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Miasto nad Pilicą,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec,
- Informacje uzyskane od Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 14.10.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 02.10.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 02.10.2024 r.
4. Data ogłędzin wycenianej nieruchomości
 - 02.10.2024 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 02.10.2024r.)

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny niezabudowanej nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00055805/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości				3	Nr podstawy wpisu 1, 2
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1026/1	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, NOWE MIASTO, PROSNA	
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				1032/1	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, NOWE MIASTO, PROSNA	
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				26/2	2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	2	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, NOWE MIASTO, KOLONIA DOMANIEWICE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)				/ 00010487 /	
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				336	2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	3	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, NOWE MIASTO, WAŁ	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)				/ 00034502 /	
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				18/1	2
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	3	MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, NOWE MIASTO, WAŁ	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)				/ 00010487 /	
Obszar całej nieruchomości				8,3367 HA	Nr podstawy wpisu 1, 2

Uwaga!!

Niniejszy operat szacunkowy nie obejmuje wyceny wartości działki 26/2.

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
BRAK WPISÓW	

W dziale I-SP – Spis praw związanych z własnością brak wpisów

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MICHAŁ MARIUSZ BARUL, KAZIMIERZ, EWA, 87061301176				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANITA BARUL, DARIUSZ, ELŻBIETA, 90081715128				

Podstawa nabycia:

- UMOWA DAROWIZNY I O DOŻYWCIE, 4401/07, 2007-10-19,
- UMOWA O ROZSZERZENIE WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ, 246/10, 2010-01-25.

Własność wycenianej nieruchomości w udziale 1/1 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przysługuje:

- MICHAŁ MARIUSZ BARUL,
- ANITA BARUL.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
<p>1. REP.C. / KOMO / 109756 / 24 - 2024-07-04, 10:05:30 1. 1 DZ. KW. / RA1G / 7763 / 24 / 1 - 2024-07-04, 11:36:20 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</p>			
<p>2. REP.C. / KOMO / 108903 / 24 - 2024-07-03, 11:12:26 2. 1 DZ. KW. / RA1G / 7711 / 24 / 1 - 2024-07-03, 11:52:14 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</p>			
<p>3. REP.C. / KOMO / 108890 / 24 - 2024-07-03, 11:04:50 3. 1 DZ. KW. / RA1G / 7710 / 24 / 1 - 2024-07-03, 11:50:06 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</p>			
<p>4. DZ. KW. / RA1G / 11217 / 24 / 1 - 2024-09-30, 10:58:31 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI</p>			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	PRAWO BEZPŁATNEGO UŻYTKOWANIA 3000 M. KW. GRUNTU W DZIAŁCE NR 26/2 POŁOŻONEJ WE WSI KOLONIA DOMANIEWICE		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	STEFANIA BARUL	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	PRAWO BEZPŁATNEGO KORZYSTANIA Z DWÓCH IZB DOMU MIESZKALNEGO OD STRONY ZACHODNIEJ I POMIESZCZEŃ GOSPODARSKICH TO JEST: JEDNEGO SĄSIEDKA W STODOLE ORAZ 1/2 CZĘŚCI: KUCHNI LETNIEJ, PARNIKA, PIWNICY I STUDNI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	STEFANIA BARUL	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		3
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE		
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWCIA ZGODNIE Z ART. 908 KC ORAZ W RAMACH TEGO PRAWA MIESZKANIE W DWÓCH IZBACH W DOMU MIESZKALNYM OD STRONY ZACHODNIEJ		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	KAZIMIERZ BARUL	
	Lp. 2.	EWA BARUL	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4		3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	NIEODPŁATNA NA RZECZ TOMASZA BARULA SYNA KAZIMIERZA I EWY, NA CZAS ŻYCIA DŁUŻEJ ŻYJĄCEGO Z RODZICÓW, SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA WSPÓLNIE Z RODZICAMI Z DWÓCH IZB DOMU MIESZKALNEGO		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	Lp. 1.	TOMASZ BARUL, KAZIMIERZ, EWA	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5		9, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO REW.II. PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU W SPRAWIE KM 582/10Z WNIOSKU WIERZycIELA BANKU SPÓŁDZIELCZEGO PRZYSUCHA O/ODRZYWÓŁ PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1578/15	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.7 ORAZ W PODRUBRYCIE 3.4.5 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1035/16	
	Lp. 3.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1220/16	
	Lp. 4.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1220/16	
	Lp. 5.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1468/16	
	Lp. 6.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1745/15	
	Lp. 7.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL OSADKOWSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W BIERUTOWIE W SPRAWIE KM 616/21 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO WE WROCŁAWIU Z DNIA 28.04.2015 R. W SPRAWIE SYGN. AKT I C 935/14 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 05.07.2021 R.	
	Lp. 8.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA (SPRAWA KM 616/21) DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL TRADE AGRO SP. Z O.O. W TORUNIU W SPRAWIE GKM 49/21. NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W BYDGOSZCZY VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 21.06.2018 R., SYGN. AKT VIII GA 51/18 ORAZ WYROKU SĄDU REJONOWEGO W BYDGOSZCZY VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 08.09.2017 R., SYGN. AKT VIII GC 1691/17 ZAOPATRZONYCH W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 24.08.2018 R.	
	Lp. 9.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA (SPRAWA GKM 49/21) DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL WINEGLASS BAY SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE KM 247/22 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWŁA MYSZKOWSKIEGO PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI ANICIE BARUL NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W EPU SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD SYGNATURA AKT VI NC-E 536939/14 Z DNIA 28 KWIEŃNIA 2014 ROKU	
	Lp. 10.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA (KM 247/22) DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL JAN WYSZOMIRSKI W SPRAWIE GKM 42/22 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU O SYGN. AKT V GNC 2062/20 Z DNIA 01.09.2020 R. ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 10.06.2021 R.	
	Lp. 11.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA W LUBOSINIE W SPRAWIE KM 326/22 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROKU SĄDU REJONOWEGO W SZAMOTULACH Z DNIA 16.06.2021 R. O SYGN. AKT I C 1760/17/2 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 27.07.2021 R.	
	Lp. 12.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA (KM 326/22) DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL ASEKURACJA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W SPOCIE W SPRAWIE KM 1468/16 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 13.06.2013 R., SYGN. AKT VI NC-E 741041/13, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28.08.2013 R.	
	Lp. 13.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA (KM 1468/16) DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZycIEL DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 14.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 15.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 16.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 17.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 18.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	
	Lp. 19.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL MARIUSZ SALA PRZECIWKÓ DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI BARUL, ANICIE BARUL, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 18.03.2022, SYGN. AKT V GNC 428/22, SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU W WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 07.03.2024, SYGN. AKT V GCO 220/24	

Podstawa wpisu w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- UMOWA DAROWIZNY I O DOŻYWCIE, 4401/07, 2007-10-19,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 582/10, 2010-12-07, KOMORNIK PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU(REW.II)HALINA HERMAN,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1578/15, 2016-11-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1035/16, 2017-12-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1220/16, 2018-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1220/16, 2018-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1468/16, 2018-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- POSTANOWIENIE STWIERDZAJĄCE UMORZENIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 1745/15, 2020-06-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 616/21, 2021-08-05, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 49/21, 2021-08-17, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 247/22, 2022-06-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 42/22, 2022-09-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR IV W GRÓJCU,
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 326/22, 2022-09-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI KANCELARIA KOMORNICZA NR IV W GRÓJCU,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1468/16, 2023-01-10, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU PAWEŁ MYSZKOWSKI,

-ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 10/24, 2024-07-16, KOMORNIK SĄDOWY.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			---
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	7,00 (SIEDEM) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Inne informacje	POŻYCZKA W SUMIE 7 ZŁ /SIEDEM/ PO DENOMINACJI UDZIELONA IGNACEMU BARULOWI NA BUDOWĘ STODOŁY			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W NOWYM MIEŚCIE NAD PILICĄ		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	90000,00 (DZIEWIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT Z ODSETKAMI	
Termin zapłaty	2011-12-31			
Inne informacje	HIPOTEKA JAKO ZABEZPIECZENIE KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI, UDZIELONEGO MICHAŁOWI I ANICIE BARUL. OPROCENTOWANIE KREDYTU JEST ZMIENNE A W DNIU ZAWARCIA UMOWY WYNOŚI 11,50% W STOSUNKU ROCZNYM.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ NOWE MIASTO, BIAŁA RAWSKA		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	360000,00 (TRZYSTA SZEŚCZDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT Z ODSETKAMI	
Termin zapłaty	2022-12-31			
Inne informacje	HIPOTEKA JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI OD KREDYTU INWESTYCYJNEGO, UDZIELONEGO MICHAŁOWI MARIUSZOWI BARUL. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ I WYNOŚI 8,250% W STOSUNKU ROCZNYM.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ NOWE MIASTO, BIAŁA RAWSKA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	115000,00 (STO PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT Z ODSETKAMI	
Termin zapłaty	2018-10-31			
Inne informacje	HIPOTEKA JAKO ZABEZPIECZENIE SPŁATY KREDYTU WRAZ Z ODSETKAMI UDZIELONEGO MICHAŁOWI BARUL I ANICIE BARUL. KREDYT OPROCENTOWANY JEST WEDŁUG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ I WYNOŚI 10,50 % W STOSUNKU ROCZNYM.			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY ODDZIAŁ NOWE MIASTO NAD PILICĄ, BIAŁA RAWSKA		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5			22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	23357,10 (DWADZIEŚCIA TRZY TYSIĄCE TRZYSTY PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM 10/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE WYPADKOWE, CHOROBOWE I MACIERZYŃSKIE ORAZ EMERYTALNO-RENTOWE ZA OKRES OD 01.06.2012 R. DO 31.03.2016 R. WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, POWIĘKSZONE O POŁOWĘ	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	KASA ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO, WARSZAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA		
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	6			40
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	69247,79 (SZEŚCZDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI SIEDEM 79/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA ORAZ ODSETKI USTAWOWE ZA OPÓŹNIENIE WYNIKAJĄCE Z WYROKU SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU Z DNIA 15 LUTEGO 2022 ROKU W SPRAWIE W GC 242/21, OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 16.01.2024R SYGN. AKT W GCO 3/24	
Wierzyciel hipoteczny				
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	MIROSLAW GIERADA, STANISLAW, HALINA, 76010718310		

Podstawą wpisów w dziale IV Hipoteka są:

- OŚWIADCZENIA,
- OŚWIADCZENIE BANKU, BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ RAWSKIEJ ODDZIAŁ W NOWYM MIEŚCIE,
- OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI,
- OŚWIADCZENIE BANKU, BANK SPÓŁDZIELCZY W BIAŁEJ RAWSKIEJ ODDZIAŁ W NOWYM MIEŚCIE,
- DECYZJA POTWIERDZAJĄCA OBOWIĄZEK OPŁACANIA SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ROLNIKÓW, ZNAK:1406-PU.412.68.2016, 2016-10-19, PREZES KASY ROLNICZEGO UBEZPIECZENIA SPOŁECZNEGO,
- TYTUŁ WYKONAWCZY: WYROK SĄDU REJONOWEGO W RADOMIU ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI, V GC 242/21, 2022-02-15, SĄD REJONOWY W RADOMIU, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY.

Źródło: MS- EKW

Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

2. *„Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.*

3. *Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.*

5.2. Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka nr 18/1



Źródło: Geoportal.gov.pl

Grunt (działka 18/1)

Identyfikator działki: 140608_5.0026.18/1,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 18/1,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140608_5 Nowe Miasto nad Pilicą Obszar Wiejski,

Obręb: 0026 Wał,

JRG: G.4,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,8100 ha,

Klasoużytek ŁV: pow. 0,2200 ha (ŁV – Łąki trwałe, Gleby orne słabe),

Klasoużytek RIVb: pow. 0,5900 ha (RIVa – Gleby orne średniej jakości, gorsze).

Działka nr 336



Źródło: Geoportal.gov.pl

Grunt (działka 336)

Identyfikator działki: 140608_5.0026.336,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 336,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140608_5 Nowe Miasto nad Pilicą Obszar Wiejski,

Obręb: 0026 Wał,

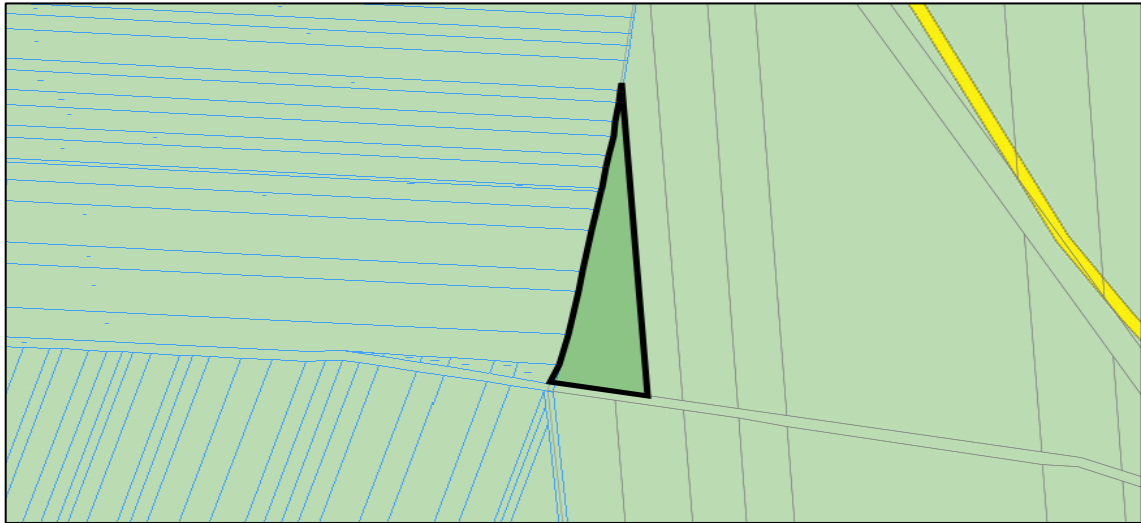
JRG: G.4,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,7800 ha,

Klasoużytek RIVa: pow. 0,3100 ha (RIVa – Gleby orne średniej jakości, lepsze),

Klasoużytek RIVb: pow. 0,4700 ha (RIVa – Gleby orne średniej jakości, gorsze).

Działka nr 1026/1



Źródło: Geoportals.gov.pl

Grunt (działka 1026/1)

Identyfikator działki: 140608_5.0016.1026/1,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 1026/1,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140608_5 Nowe Miasto nad Pilicą Obszar Wiejski,


Obręb: 0016 Prosna,

JRG: G.115,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,3100 ha,

Klasoużytek LsIV: pow. 0,3100 ha (LsIV – Lasy, Gleby średniej jakości).

Opis taksacyjny lasu

Adres BDL: W060850016-1022 -I -00		Forma własności: prywatne						
Województwo: mazowieckie		Powiat: grójecki				Gmina: Nowe Miasto nad Pilicą Obszar		
Obręb ewidencyjny: -		Oddział i wydzielienie: 22I				Stan na rok: 2010		
Dane ogólne								
Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.
2,01			D-STAN	DRZEW	BŚW			
Dane ogólne cd.								
Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.		
			GOSP			0		
Warstwy drzewostanu								
Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zagęszczenie				
DRZEW		UM		0,8 UM DUŻE				
Gatunki w warstwach drzewostanu								
Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)	
DRZEW	SO	10	50	24	19	I	248	
Wskazówki gospodarcze								
Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)				
0	TPP	N		2,01				

Działka nr 1032/1



Źródło: Geoportal.gov.pl

Grunt (działka 1032/1)

Identyfikator działki: 140608_5.0016.1032/1,

Województwo: Mazowieckie,

Działka gruntu nr ew. 1032/1,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140608_5 Nowe Miasto nad Pilicą Obszar Wiejski,

Obręb: 0016 Prosna,

JRG: G.115,

Powierzchnia ewidencyjna: 1,1100 ha,

Klasoużytek LsIV: pow. 1,1100 ha (LsIV – Lasy, Gleby średniej jakości).

Opis taksacyjny lasu

Adres BDL: W060850016-1022 -I -00 Forma własności: prywatne									
Województwo: mazowieckie Powiat: grójecki Gmina: Nowe Miasto nad Pilicą Obszar									
Obręb ewidencyjny: - Oddział i wydzielanie: 221									
Stan na rok: 2010									
Dane ogólne									
Pow (ha)	Gosp.	Wiek ręb.	R. pow.	B. pion.	TSL	St. degr.	Uwilg.	Typ gl.	
2,01			D-STAN	DRZEW	BŚW				
Dane ogólne cd.									
Pokr.	Zesp. roślinny	Kat. och.	Funkcja lasu	Siedl. przyr.	Przycz. uszk.	Proc. uszk.			
			GOSP				0		
Warstwy drzewostanu									
Warstwa	Zmieszanie	Zwarcie	Zadrzewienie	Zageszczenie					
DRZEW		UM		0,8 UM DUŻE					
Gatunki w warstwach drzewostanu									
Warstwa	Gat.	Udział	Wiek	Pier. (cm)	Wys. (m)	Bonitacja	Zasobność (m ³ /ha)		
DRZEW	SO	10	50	24	19		248		
Wskazówki gospodarcze									
Nr działki	Czynność	Pilność	L. nawrotów	Pow. manipulacyjna (ha)					
0	TPP	N		2,01					

Brak niezgodności dotyczących własności oraz oznaczenia wycenianej nieruchomości w Księdze Wieczystej oraz Ewidencji Gruntów i Budynków (Katastrze Nieruchomości).

Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Anity Barul oraz Pana Michała Barula.

Wypis z rejestru gruntów

Województwo : **mazowieckie**
Powiat : **grójecki**
Jednostka ewidencyjna : **140608_5 NOWE MIASTO NAD PILICĄ-OE**
Obręb : **0026 WAŁ**

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Nr kancelaryjny : GK.6621.1. .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 24.10.2024

Jednostka rejestrowa : **G.4**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(mażeństwo) MICHAŁ MARIUSZ BARUL Rodzice:KAZIMIERZ,EWA DOMANIEWICE lok. 95; 26-420; ANITA BARUL Rodzice:DARIUSZ,ELŻBIETA DOMANIEWICE 95; 26-420;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
18/1		łąki trwałe grunty orne	ŁV RIVb	0,22 0,59	0,81	KW 55805
Id działki: 140608_5.0026.18/1						
336		grunty orne grunty orne	RIVa RIVb	0,31 0,47	0,78	RA1G/55805
Id działki: 140608_5.0026.336						

Razem powierzchnia działek : 1,59 ha
Słownie : jeden ha. pięćdziesiąt dziewięć ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.10.2024
Sporządził : Magda Kazana

Agnieszka Wdowczyk Elektronicznie podpisany przez Agnieszka Wdowczyk
Data: 2024.10.24 11:26:12.±02'00'
24.10.202411:26:12.±02'00'
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

STAROSTA GRÓJECKI
05-600 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : 140608_5 NOWE MIASTO NAD PILICĄ-OB
Obręb : 0016 PROSNA

Nr kancelaryjny : GK.6621.1. .2024

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 24.10.2024

Jednostka rejestrowa : G.115

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) MICHAŁ MARIUSZ BARUL Rodzice:KAZIMIERZ,EWA DOMANIEWICE lok. 95; 26-420; ANITA BARUL Rodzice:DARIUSZ,ELŻBIETA DOMANIEWICE 95; 26-420;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
1026/1		lasy	LsIV	0,31	0,31	KW 55805
Id działki: 140608_5.0016.1026/1						
1032/1		lasy	LsIV	1,11	1,11	KW 55805
Id działki: 140608_5.0016.1032/1						

Razem powierzchnia działek : 1,42 ha

Słownie : jeden ha. czterdzieści dwa ar.

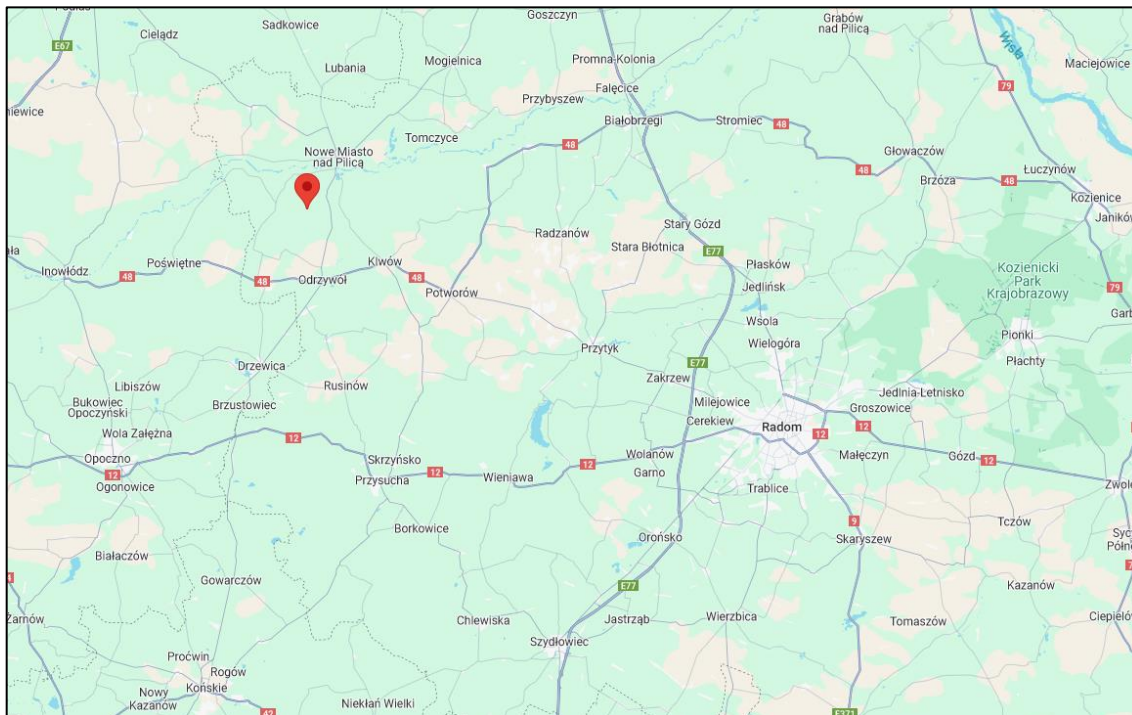
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 24.10.2024

Sporządził : Magda Kazana

Agnieszka Wdowczyk
Elektronicznie podpisany przez Agnieszka Wdowczyk
Data: 2024.10.24 11:25:45 +02'00'

24.10.2024
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

5.3. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

Wał – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, w gminie Nowe Miasto nad Pilicą. Wieś szlachecka położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie bielskim ziemi rawskiej województwa rawskiego. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa radomskiego.

Podstawowy kod pocztowy: 26-420.

Ludność – około 125 mieszkańców.

Proсна – 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. 12 maja 2022 roku miał miejsce pożar, który strawił ponad 100 hektarów pobliskiego lasu.

Podstawowy kod pocztowy: 26-420.

Ludność – około 50 mieszkańców.

Sąsiedztwo bezpośrednie

Działka 18/1

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi oraz drogą gminną. Od strony wschodniej znajduje się ciek wodny oraz droga gruntowa, zaś od strony zachodniej użytki rolne.

Działka 336

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami rolnymi, zaś od strony południowej z użytkami rolnymi obsadzonymi drzewami owocowymi. Od strony wschodniej znajduje się droga gruntowa, zaś od strony zachodniej droga gminna.

Działka 1026/1

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z użytkami leśnymi, zaś od strony południowej z drogą gruntową. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się użytki leśne.

Działka 1032/1

Od strony północnej i południowej nieruchomość sąsiaduje z drogami gruntowymi. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się użytki leśne.

5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

Działka nr 18/1

Droga dojazdowa



Działka nr 18/1



Powierzchnia niezabudowanej działki nr 18/1 to 8100 m². Działka kształtem zbliżona do litery L o wymiarach ok. 120 m na 140 m i szerokości ok 45 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Działka nr 336

Droga dojazdowa



Działka nr 336





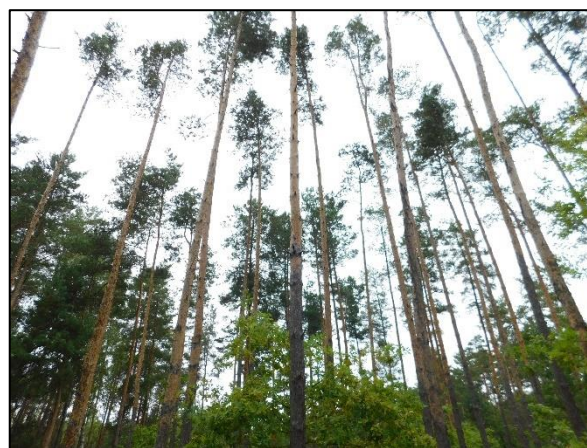
Powierzchnia niezabudowanej działki nr 336 to 7800 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 25 m na 310 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gminnej. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja. Przez zachodnią część działki przebiega sieć wodociągowa i telekomunikacyjna.

Działka nr 1026/1

Droga dojazdowa



Działka nr 1026/1



Powierzchnia niezabudowanej działki nr 1026/1 to 3100 m². Działka kształtem zbliżona do trójkąta o wymiarach ok. 40 m na 150 m na 160 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja.

Działka nr 1032/1

Droga dojazdowa



Działka nr 1032/1



Powierzchnia niezabudowanej działki nr 1032/1 to 11100 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach ok. 30 m na 400 m. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej. Przedmiotowa działka nie jest uzbrojona w media typu woda, prąd, gaz, kanalizacja.

5.5. Opis stanu zagospodarowania.

Działka 18/1

Wyceniana działka o powierzchni całkowitej 8100 m².

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – od frontu droga gruntowa, w otoczeniu użytki rolne. Działka nie jest ogrodzona. Działka stanowi pole uprawne oraz łąkę. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa.

Działka 336

Wyceniana działka o powierzchni całkowitej 7800 m².

Teren w otoczeniu jest zagospodarowany – od frontu droga gminna, w otoczeniu użytki rolne oraz sady. Działka nie jest ogrodzona. Na działce nasadzenia w postaci drzew jabłoni. Teren o funkcji produkcyjnej dla rolnictwa.

Działka 1026/1

Wyceniana działka o powierzchni całkowitej 3100 m².

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – od frontu droga gruntowa, w otoczeniu użytki leśne. Działka nie jest ogrodzona. Działka porośnięta drzewami, głównie sosną. Teren o funkcji leśnej.

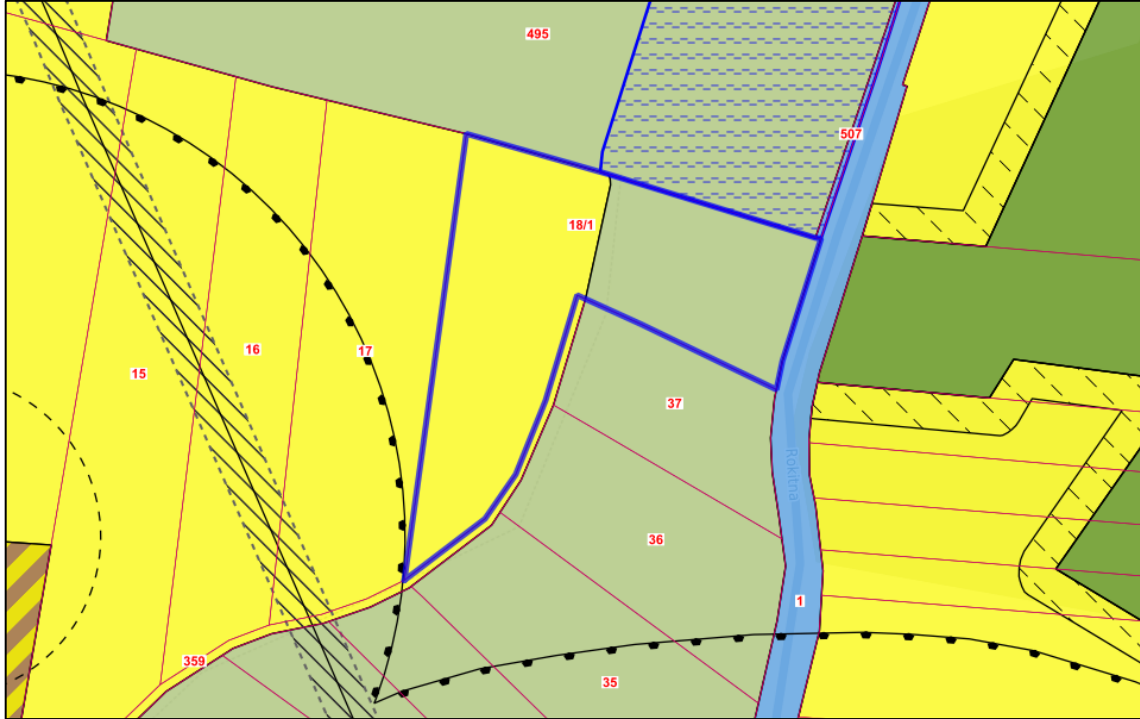
Działka 1032/1

Wyceniana działka o powierzchni całkowitej 11100 m².

Teren w otoczeniu jest częściowo zagospodarowany – od frontu droga gruntowa, w otoczeniu użytki leśne. Działka nie jest ogrodzona. Działka porośnięta drzewami, głównie sosną. Teren o funkcji leśnej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM I INNYCH PLANACH

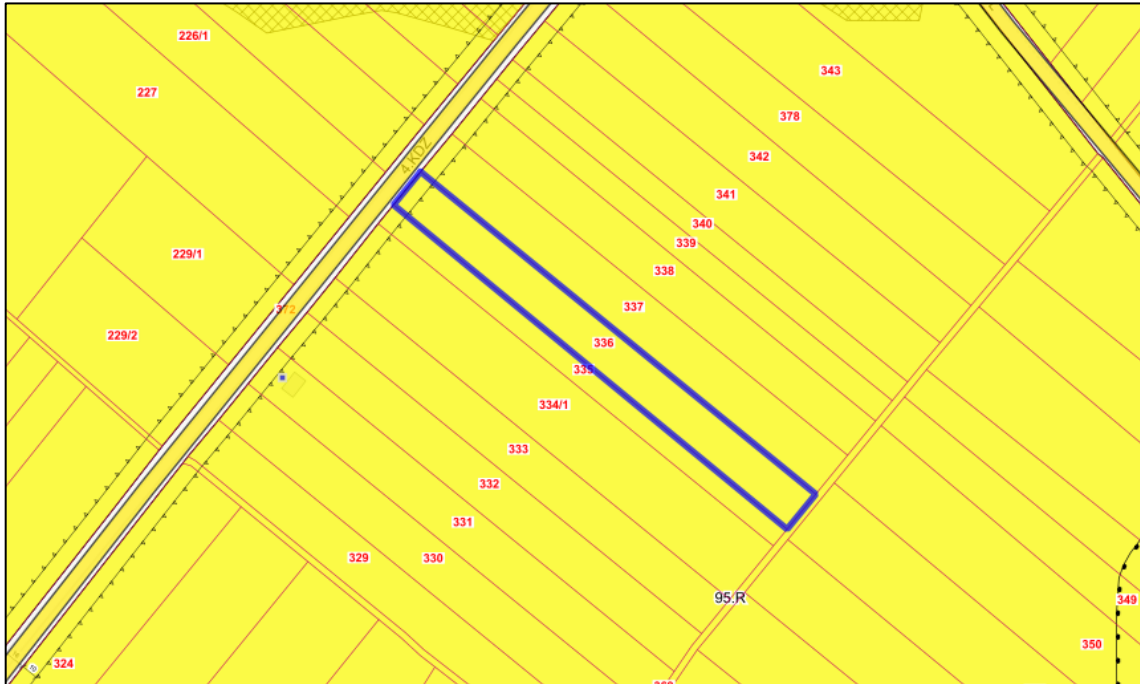
Działka 18/1



Źródło: SIP Nowe Miasto nad Pilicą

Zgodnie z art. 154 ustawy 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 i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach rolniczych (kolor żółty) oraz na terenach zieleni oraz terenach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody i infrastruktury turystyczno – rekreacyjnej (kolor zielony).

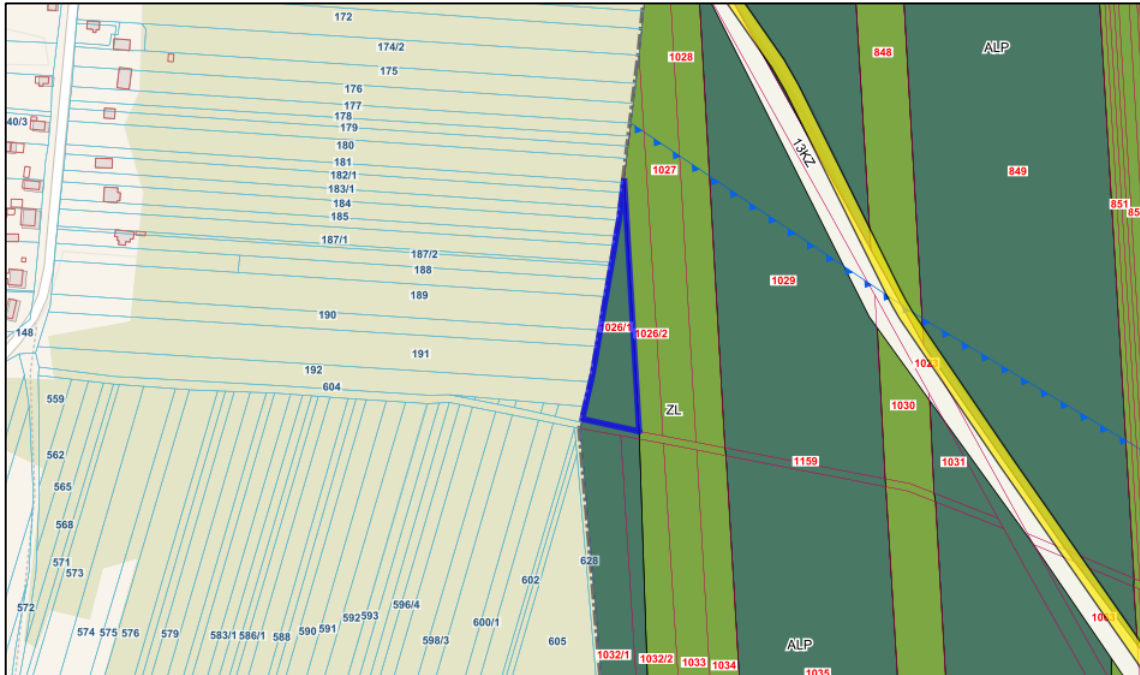
Działka 336



Źródło: SIP Nowe Miasto nad Pilicą

Zgodnie z art. 154 ustawy 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 i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą dla obrębów ewidencyjnych: Bieliny, Bieliny Kolonia, Domaniewice, Domaniewice Kolonia, Godzimierz, Jankowice, Łęgonice, Promnik, Rokitnica, Rudki, Sańbórz, Strzałki, Wał, Wierzchy, Zalesie, Żdźary, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach rolniczych.

Działka 1026/1



Źródło: SIP Nowe Miasto nad Pilicą

Zgodnie z art. 154 ustawy 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 i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach lasów państwowych.

Działka 1032/1



Źródło: SIP Nowe Miasto nad Pilicą

Zgodnie z art. 154 ustawy 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 i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego. Według Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto nad Pilicą przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach lasów państwowych.

W związku z faktem, że na rynku nie znaleziono transakcji nieruchomościami podobnymi, które posiadałyby takie samo mieszane przeznaczenie jak nieruchomość wyceniana, a w dodatku w tych samych lub podobnych proporcjach co nieruchomość wyceniana, zgodnie z przyjętą utrwaloną i stosowaną dobrą praktyką wyceny dokonano rozdzielenia terenu o różnorodnym przeznaczeniu oraz odrębnie wyceniono każde z nich.

W trakcie czynności ustalono, że działka nr 18/1 o powierzchni 8100m² stanowi grunty rolne.

W trakcie czynności ustalono, że działka nr 336 o powierzchni 7800m² stanowi grunty rolne - sady.

W trakcie czynności ustalono, że działka nr 1026/1 o powierzchni 3100m² stanowi las.

W trakcie czynności ustalono, że działka nr 1032/1 o powierzchni 11100m² stanowi las.

Poniżej przedstawiono obliczenia dla rozdzielonych obszarów.

Obliczenia dla działki nr 18/1 – powierzchnia 8100m² - grunty rolne

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych rolnych. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego, gminy Nowe Miasto nad Pilicą. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów produkcji rolnej. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i sąsiedztwem, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 1,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 5,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie

3,50 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 16 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem jako grunty rolne. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Klasa gruntu
1	20.08.2024	Rudki	9258	10 000,00 zł	1,08 zł	RV
2	08.07.2024	Świdrygały Kolonia	5400	17 200,00 zł	3,19 zł	RIVb, RV
3	14.06.2024	Borowina	5000	22 500,00 zł	4,50 zł	RVI
4	01.06.2024	Wólka Ligęzowska	7100	20 000,00 zł	2,82 zł	RV, PsV, łIV, łV
5	22.05.2024	Pobiedna	10800	42 500,00 zł	3,94 zł	RIVb, RV
6	09.01.2024	Rudki	11600	20 000,00 zł	1,72 zł	RIVa, RIVb, RV, RVI
7	13.11.2023	Wola Pobiedzińska	11300	45 000,00 zł	3,98 zł	RIVa
8	15.09.2023	Wał	9400	14 000,00 zł	1,49 zł	RIVa, RIVb, RV
9	08.08.2023	Strzałki	14200	29 000,00 zł	2,04 zł	RV, RVI
10	10.06.2023	Pobiedna	9100	35 000,00 zł	3,85 zł	RV, RVI
11	31.03.2023	Rokitnica	11300	45 000,00 zł	3,98 zł	RV, RVI

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 2,96 \text{ zł/m}^2$$

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podjęcie porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{\min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{\max} ;

- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że w analizowanym okresie ceny były stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

9.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy drodze publicznej, posiada bezpośredni dojazd, w sąsiedztwie rzadka zabudowa.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko drogi publicznej, posiada bezpośredni dojazd lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie zabudowa.
		Zła	Nieruchomość położona z dala od drogi publicznej, nie posiada bezpośredniego dojazdu lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość wyposażona w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę, posiada infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Niekorzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 20 000m ²
		Dobra	od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 10 000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	52%
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	17%
3	Powierzchnia	31%
	Razem	100%

9.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Rudki, gmina Nowe Miasto nad Pilicą. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 9258m², nieposiadająca dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Borowina, gmina Nowe Miasto nad Pilicą. W otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa, posiada dojazd od drogi publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 5000 m², posiada infrastrukturę ułatwiającej uprawę.

9.4 Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Dobra	Zła	Dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
3	Powierzchnia	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna

9.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 2,96 \text{ zł/m}^2$$

9.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{SR} = 1,08 / 2,96 = 0,3648$$

$$C_{max} / C_{SR} = 4,50 / 2,96 = 1,5203$$

9.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Dobra	52%	0,1897	0,5200	0,7906	0,5200
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Średnio korzystna	17%	0,0620	0,1700	0,2585	0,1700
3	Powierzchnia	Przeciętna	31%	0,1131	0,3100	0,4713	0,1131
SUMA			100%	0,3648	1,0000	1,5203	0,8031

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

9.8.Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości

Działka nr 18/1

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 2,96 \times 0,8031 \times 1 = 2,38 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **18/1** o powierzchni 8100m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 2,38 \text{ zł} \times 8100 \text{ m}^2 = 19\,278,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa gruntu (działki nr 18/1) wynosi: 19 250,00 zł

Słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Obliczenia dla działki nr 336 – powierzchnia 7800m² - grunty rolne - sady

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

10.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych rolnych - sadów. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

10.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem lokalizacji nieruchomości, typu oraz możliwości przyszłego wykorzystania do celów produkcji rolnej. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich lokalizacją i sąsiedztwem, powierzchnią, dostępem do infrastruktury ułatwiającej uprawę. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że największym popytem cieszą się działki o większych powierzchniach, położone w dobrej lokalizacji, z drogą dojazdową, z możliwością wykorzystania do produkcji rolnej. Ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 6,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 13,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 10,50 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 14 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem jako grunty rolne. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym

terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Obręb	Powierzchnia m ²	Cena trans.	Cena 1 mkw pow.	Klasa gruntu
1	09.08.2024	Michałówka	4700	40 000,00 zł	8,51 zł	S/RIVb, S/RIVa
2	18.07.2024	Ryszki	8441	67 528,00 zł	8,00 zł	S/RIVa, S/RV, S/RIIIb
3	05.07.2024	Wola Worowska	16000	165 000,00 zł	10,31 zł	S/RIIIb, S/RIIIa
4	28.06.2024	Trzyłatków Parcela	15200	114 000,00 zł	7,50 zł	S/RIIIa, S/RIIIb, S/RIVa, S/RIVb
5	07.06.2024	Lipie	15000	190 000,00 zł	12,67 zł	S-RIIIa, S-RIIIb, RIIIa, RIIIb, N
6	20.05.2024	Wólka Kurdybanowska	6100	75 000,00 zł	12,30 zł	S-RIIIa
7	15.04.2024	Wał	9100	90 000,00 zł	9,89 zł	RIVa, RIVb
8	05.04.2024	Łaszczyn	15344	150 000,00 zł	9,78 zł	S-RIIIa, S-RIIIb, S-RIVa
9	09.05.2023	Kacperówka	14100	175 000,00 zł	12,41 zł	RIIIa, RIVa, RIVb
10	09.05.2023	Pobiedna	5300	34 000,00 zł	6,42 zł	RIVb
11	06.03.2023	Gludna	6100	69 000,00 zł	11,31 zł	RIVa, RIVb, RV

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 9,92 \text{ zł/m}^2$$

11. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami art. 151 ust. 1, 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podjęcie porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{\min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{\max} ;

- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{sr} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

12.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że w analizowanym okresie ceny były stabilne, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. Biorąc powyższe pod uwagę do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

12.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych, w analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- lokalizacji
- dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę
- powierzchni.

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Lokalizacja i sąsiedztwo	Bardzo dobra	Nieruchomość położona przy drodze publicznej, posiada bezpośredni dojazd, w sąsiedztwie rzadka zabudowa.
		Dobra	Nieruchomość położona blisko drogi publicznej, posiada bezpośredni dojazd lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa.
		Zła	Nieruchomość położona z dala od drogi publicznej, nie posiada bezpośredniego dojazdu lub dojazd poprzez drogę wewnętrzną, w sąsiedztwie częsta zabudowa
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Nieruchomość wyposażona w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Średnio korzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę, posiada infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
		Niekorzystna	Nieruchomość bez wyposażenia w budowlę i infrastrukturę ułatwiającą prowadzenie produkcji rolnej.
3	Powierzchnia	Bardzo dobra	od 20 000m ²
		Dobra	od 10 000 m ² do 20 000 m ²
		Przeciętna	Poniżej 10 000 m ²

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od biur pośrednictwa działających na rynku lokalnym. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Lokalizacja	49	51	55	51,6
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	15	15	20	16,6
3	Powierzchnia	36	34	25	31,6

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Lokalizacja	52%
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	17%
3	Powierzchnia	31%
	Razem	100%

12.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Pobiedna, gmina Nowe Miasto nad Pilicą. Nieruchomość posiada dojazd od drogi publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 5300m², nieposiadająca dostępu do infrastruktury ułatwiającej uprawę.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa o przeznaczeniu rolnym zlokalizowana we wsi Lipie, gmina Błędów. W otoczeniu nieruchomości występuje zabudowa, posiada dojazd od drogi publicznej, kształtem zbliżona do prostokąta. Jest to nieruchomość o powierzchni 15000 m², posiada infrastrukturę ułatwiającą uprawę.

12.4 Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C_{min}	Ocena nieruchomości o C_{max}
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
3	Powierzchnia	Przeciętna	Przeciętna	Dobra

12.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{SR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 9,92 \text{ zł/m}^2$$

12.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{min} / C_{SR} = 6,42 / 9,92 = 0,6471$$

$$C_{max} / C_{SR} = 12,67 / 9,92 = 1,2772$$

12.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współ. koryg. ui
1	Lokalizacja	Bardzo dobra	52%	0,3365	0,5200	0,6641	0,6641
2	Dostęp do infrastruktury ułatwiającej uprawę	Korzystna	17%	0,1100	0,1700	0,2171	0,2171
3	Powierzchnia	Przeciętna	31%	0,2006	0,3100	0,3959	0,2006
SUMA			100%	0,6471	1,0000	1,2772	1,0818

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

12.8.Określenie wartości rynkowej prawa odrębnej własności do nieruchomości

Działka nr 336

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 9,92 \times 1,0818 \times 1 = 10,73 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **336** o powierzchni 7800m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 10,73 \text{ zł} \times 7800 \text{ m}^2 = 83\,694,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa gruntu (działki nr 336) wynosi: 84 000,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące złotych

Obliczenia dla działki nr 1026/1 powierzchnia 3100m² oraz działki nr 1032/1 – powierzchnia 11100m² - lasy

13. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

13.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru całego powiatu grójeckiego, ponieważ w obszarze, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie odnotowano wystarczającej liczby transakcji, aby prawidłowo przeprowadzić procedurę oszacowania. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

13.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem stopnia degradacji siedliska leśnego, położenia w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu, położeniem w obszarze masowego występowania szkodników, położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych, możliwości przeprowadzenia zrywki, walorów rekreacyjnych nieruchomości. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że popyt na tego rodzaju nieruchomości jest niewielki, skierowany głównie do nabywców zainteresowanych powiększeniem istniejącego gospodarstwa lub pozyskaniem surowca na potrzeby własne. Ważnym kryterium wyboru były możliwości dojazdu do nieruchomości. Ceny podobnych nieruchomości wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 2,000 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 11,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej – leśnej wyniosła na analizowanym terenie 7,40 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości praktycznie brak jest ofert sprzedaży tego typu nieruchomości. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 15 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, leśnych.

Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano 11 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. działki m ²	Cena transakcyjna	Cena za m ²	Rodzaj gruntu i klasa bonitacyjna
1	19.08.2024	Domaniewice	6662	30 000,00 zł	4,50 zł	LsVI
2	16.05.2024	Dylew	4700	42 300,00 zł	9,00 zł	LsV, Lzr-ŁIV
3	20.03.2024	Jeziora	5000	40 000,00 zł	8,00 zł	LsIV
4	28.02.2024	Henryków	52400	300 000,00 zł	5,73 zł	LsVI
5	29.12.2023	Henryków	14608	160 000,00 zł	10,95 zł	LsVI, RV
6	09.11.2023	Prześlawice	9000	85 000,00 zł	9,44 zł	LsVI
7	07.11.2023	Borowina	14600	150 000,00 zł	10,27 zł	LsV
8	18.07.2023	Kruszew	12964	80 000,00 zł	6,17 zł	LsV, Lzr-ŁV, ŁV
9	28.04.2023	Rokitnica	8545	20 000,00 zł	2,34 zł	LsV
10	24.03.2023	Jeziórka	9267	90 000,00 zł	9,71 zł	LsV
11	13.03.2023	Michrów-Stefów	14400	110 000,00 zł	7,64 zł	LsV, RIVb, RV

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{SR} = 7,61 \text{ zł/m}^2$$

14. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cel wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na niezabudowane nieruchomości gruntowe o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Wspomnianą *wartość rynkową*, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami itp. 151 ust. 1, 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**, która polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Zastosowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny;
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych;
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{\min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{\max} ;

- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy;
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} ; C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}]$;
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły;

$$W_R = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9:1,1)$ (do niniejszego opracowania przyjęto $K=1$)

15.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

15.1. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami działającymi na terenie powiatu grójeckiego określono trend występujący w segmencie niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych. Stwierdzono, że w ostatnim czasie obserwuje się stabilizację cen, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

15.2. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

Rynek lokalny niezabudowanych nieruchomości gruntowych – leśnych, na analizowanym obszarze został podzielony w zależności od:

- stopnia degradacji siedliska leśnego
- położenia w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu
- położenia w obszarze masowego występowania szkodników
- położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych
- możliwość przeprowadzenia zrywki
- walorów rekreacyjnych

Przy wycenie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wagi cech rynkowych można określić na trzy sposoby:

- 1) na podstawie analizy bazy danych o cenach i cenach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen
- 2) przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- 3) na podstawie badań – obserwacji preferencji poszczególnych nabywców

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	Dobra	Degradacja siedliska w skutek środowiskowy lub mechaniczny nie występuje
		Średnia	Degradacja siedliska w skutek środowiskowy lub mechaniczny częściowo występuje
		Zła	Degradacja siedliska w skutek środowiskowy lub mechaniczny na całym obszarze
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	Korzystna	Nieruchomość położona z dala od szkodliwego przemysłu typu, fabryki, zakłady produkcyjne, wysypiska.
		Niekorzystna	Nieruchomość położona blisko szkodliwego przemysłu typu, fabryki, zakłady produkcyjne, wysypiska.
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	Korzystna	Na nieruchomości położona poza strefą masowego występowania szkodników.
		Średnio korzystna	Na nieruchomości częściowo położona w strefie masowego występowania szkodników lub okresowo występują zagrożenia tego typu.
		Niekorzystna	Na nieruchomości położona w strefie masowego występowania szkodników lub regularnie występują zagrożenia tego typu.
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	Korzystna	Nieruchomość położona blisko drogi dojazdowej asfaltowej lub utwardzonej
		Niekorzystna	Nieruchomość położona z dala od drogi dojazdowej asfaltowej lub utwardzonej
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	Korzystna	Bardzo dobre warunki do transportu surowca, układ drzew sprzyja przeprowadzeniu zrywki
		Średnio korzystna	Dobre warunki do transportu surowca, układ drzew nieznacznie utrudnia przeprowadzeniu zrywki
		Niekorzystna	Złe warunki do transportu surowca, układ drzew utrudnia przeprowadzenie zrywki
6	Walory rekreacyjne	Bardzo dobra	Gęstość i układ nasadzeń umożliwia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.
		Dobra	Gęstość i układ nasadzeń utrudnia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.
		Zła	Gęstość i układ nasadzeń uniemożliwia wykorzystanie nieruchomości do rekreacji typu: wypoczynek, spacer, zbieranie grzybów itp.

W celu określenia wpływu oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich ceny przeprowadzono próbę analizy zawartych transakcji wykorzystując zasadę „ceteris paribus” (pozostałe równe). Ze względu na małą liczbę transakcji, nie było możliwości utworzenia par nieruchomości różniących się tylko jedną cechą. Wpływ oddziaływania cech rynkowych nieruchomości na ich cenę określono na podstawie informacji uzyskanych od potencjalnych nabywców. Tabele poniżej przedstawiają przyjęte wartości procentowe wag dla poszczególnych cech.

Określenie średnich wag cech rynkowych metodą badań preferencji					
Lp	Rodzaj cechy	Częstotliwość występowanie cechy w badaniu (%)			Średnia waga cechy (%) $\frac{n1+n2+n3}{3}$
		n1	n2	n3	
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	9	11	12	10,66
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	8	12	10	10,00
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	11	9	10	10,00
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	14	15	16	15,00
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	26	24	24	24,66
6	Walory rekreacyjne	32	29	28	29,66

Suma wszystkich wag cech analizowanego rynku musi być równa 100%, dlatego też obliczone wartości zaokrąglono zgoda z zasadą ważności cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Przyjęta waga cechy
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	10%
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	10%
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	10%
4	Położenie nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	15%
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	25%
6	Walory rekreacyjne	30%
	Razem	100%

15.3. Charakterystyka nieruchomości porównawczych o cenie min. i cenie max.

Szczegółnej analizie, pod względem cech rynkowych mających wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, poddano te o najniższej i najwyższej cenie z przyjętych do zbioru nieruchomości porównawczych.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa – leśna zlokalizowana we wsi Rokitnica gmina Nowe Miasto nad Pilicą, częściowo występująca degradacja środowiska, położona z dala od szkodliwego przemysłu, częściowo występują szkodniki, blisko od drogi dojazdowej, układ drzew nieznacznie utrudnia zrywkę, walory rekreacyjne - dobre. Powierzchnia nieruchomości to 8545m².

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Niezabudowana nieruchomość gruntowa – leśna zlokalizowana we wsi Henryków gmina Chynów, nie występuje degradacja środowiska, położona z dala od szkodliwego przemysłu, bardzo rzadko występują szkodniki, blisko drogi dojazdowej, układ drzew korzystny do przeprowadzenia zrywki. Powierzchnia nieruchomości to 14608m².

15.4. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych oraz cech rynkowych nieruchomości, o cenie min. i max.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena nieruchomości wycenianej	Ocena nieruchomości o C _{min}	Ocena nieruchomości o C _{max}
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	Średnia	Zła	Dobra
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	Korzystna	Korzystna	Korzystna
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	Średnio korzystna	Średnio Korzystna	Korzystna
4	Położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	Średnio korzystna	Niekorzystna	Korzystna
6	Walory rekreacyjne	Dobra	Dobra	Dobra

15.5. Określenie ceny transakcyjnej średniej (C_{ŚR}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

Średnia cena nieruchomości podobnych (wg zestawienia przedstawionego w tabeli ze zbiorem transakcji porównawczych) na rynku lokalnym wynosi:

$$C_{\text{ŚR}} = 7,61 \text{ zł/m}^2$$

15.6. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\text{min}} / C_{\text{ŚR}} = 2,34 / 7,61 = 0,3074$$

$$C_{\text{max}} / C_{\text{ŚR}} = 10,95 / 7,61 = 1,4388$$

15.7. Określenie wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech

Lp.	Cechy rynkowe	Wyceniana nieruchomość	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników korygujących u_i
1	Stopień degradacji siedliska leśnego	Średnia	10%	0,0307	0,1000	0,1439	0,1000
2	Położenie w strefie oddziaływania szkodliwego przemysłu	Korzystna	10%	0,0307	0,1000	0,1439	0,1439
3	Położenie w obszarze masowego występowania szkodników	Średnio korzystna	10%	0,0307	0,1000	0,1439	0,1000
4	Położenia nieruchomości względem głównych dróg dojazdowych	Korzystna	15%	0,0461	0,1500	0,2158	0,2158
5	Możliwość przeprowadzenia zrywki	Srednio korzystna	25%	0,0769	0,2500	0,3597	0,2500
6	Walory rekreacyjne	Dobra	30%	0,0922	0,3000	0,4316	0,3000
SUMA			100%	0,3074	1,0000	1,4388	1,1097

Stosownie do zapisów § 8 ust. 2. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832) w obliczeniach zostało uwzględnione położenie ceny średniej.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości

w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

15.8. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej

Działka nr 1026/1

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 7,61 \times 1,1097 \times 1 = 8,45 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1026/1** o powierzchni 3100m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 8,45 \text{ zł} \times 3100 \text{ m}^2 = 26 195,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa gruntu (działki nr 1026/1) wynosi: 26 250,00 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Działka nr 1032/1

$$W_R = C_{sr} * \sum u_i * K$$

$$W_R = 7,61 \times 1,1097 \times 1 = 8,45 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej działki nr **1032/1** o powierzchni 11100m²:

$$W_R = W_{1m} \times p.u.$$

$$W_R = 8,45 \text{ zł} \times 11100 \text{ m}^2 = 93 795,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa gruntu (działki nr 1032/1) wynosi: 94 000,00 zł

Słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych

16. OBLICZENIE ŁĄCZNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ 4 DZIAŁEK

$$19 250,00 \text{ zł} + 84 000,00 \text{ zł} + 26 250,00 \text{ zł} + 94 000,00 \text{ zł} = 223 500,00 \text{ zł}$$

Łączna wartość rynkowa 4 działek wynosi: 223 500,00 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych

16.1. Obliczenie wartości likwidacyjnej

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

Wartość likwidacyjna:

$223\ 500,00\ \text{zł} \times 25\% = 55\ 875,00\ \text{zł}$

$223\ 500,00\ \text{zł} - 55\ 875,00\ \text{zł} = 167\ 625,00\ \text{zł}$

Przyjęta wartość likwidacyjna 4 działek wynosi: 167 625,00 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych

17. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość prawa własności do 4 działek wynosi **223 500,00 zł** (słownie: dwieście dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych) jest wartością rynkową. Do określenia wartości prawa odrębnej własności przeanalizowano rynek powiatu grójeckiego. Okres monitorowania rynku od początku 2023r. do dnia wyceny.

18. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 18.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- 18.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 18.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 18.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 18.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniło wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 18.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- 18.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.
- 18.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 18.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.
- 18.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 66 ponumerowanych stron.

19. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

20. ZAŁĄCZNIKI

- 20.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 02.10.2024r.
- 20.2. Protokół z oględzin nieruchomości 02.10.2024r.
- 20.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 20.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 18/1

Droga dojazdowa



Działka nr 18/1



Działka nr 336

Droga dojazdowa



Działka nr 336

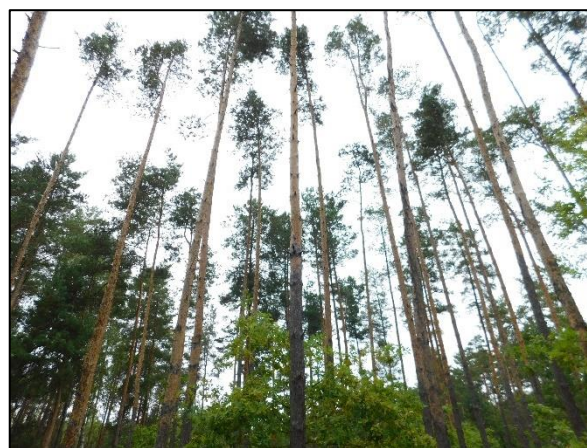


Działka nr 1026/1

Droga dojazdowa



Działka nr 1026/1



Działka nr 1032/1

Droga dojazdowa



Działka nr 1032/1



Załącznik 20.2.
Protokół z oględzin

**Protokół
z oględzin nieruchomości**

Adres nieruchomości..... *ul. 18/1 i 336 - Wał, działki 1026/1 i 1032/1 Proсна*
Imię i nazwisko właściciela..... *pani Aneta i Miłan Brach*
Rodzaj własności..... *działka w nieruchomości wspólnej gospodarczej*

Otoczenie nieruchomości
*opisano w opisie nieruchomości, działki 18/1 i 336, otoczenie
funkcyjnie, ul. Wał, ul. Proсна, działki 1026/1 i 1032/1*


Opis budynku

Rodzaj budynku..... *-*
Liczba kondygnacji..... *-*
Winda..... *-*
Rok budowy..... *-*
Opis wykonanych robót, zakres prac..... *-*
Wykończenie powierzchni wspólnych..... *-*

Urządzenia techniczne/instalacje
 prąd, woda(.....), gaz, kanalizacja(.....),
 centralne ogrzewanie, ciepła woda, TV, Internet, monitoring,
 oświetlenie, domofon, instalacja odgromowa *-*
Powierzchnie wspólne..... *-*
Ocena stanu budynku bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Opis lokalu

Dane techniczne lokalu..... *-*
Ekspozycja mieszkania..... *-*
Standard wykończenia wnętrza bardzo dobry, dobry, średni, zły
Drzwi wejściowe..... *-*
Drzwi wewnętrzne..... *-*



	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wyposażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu bardzo dobra, dobra, średnia, zła

Uwagi

widok z balkon obrotowy, cięty, połony, kielce Stawinski
 gdzie wykryć co o to czynności, itp.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

bud. i in.

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

bud. i in.

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

—

02.10.2024 Piotr Stawinski

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
 w Radomiu
 z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
 i urządzeń ewentualnie związanych z nieruchomością
 mgr Piotr Stawinski
 ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
 tel. 797 444 787



Załącznik 20.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016544

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 11/05/2024 - 10/05/2025
na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR
stawnie: jeden milion euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016544**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
Piotr Stawiński**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2024**

do dnia: **10/05/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska