

# OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości    nieruchomości rolne  
Polozenie                Bądków, gmina Goszczyn  
                                  pow. grójecki, woj. mazowieckie.  
Oznaczenie                działki nr 222/1, 182 i 391, obręb 0001 BĄDKÓW, arkusz  
ewidencyjne                mapy 2.  
Księga Wieczysta        **RA1G/00033405/3** prowadzona przez V Wydział Ksiąg  
                                  Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu



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



Radom, listopad 2025 r.

## Egzemplarz nr 1/2

Operat zawiera:  
- 20 ponumerowanych stron oraz 6 ponumerowanych załączników  
Operat sporządzono w egzemplarzach:  
- 1 dla Zleceniodawcy oraz 1 archiwalny.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 222/1; 182; 391 z obrębem 0001 BAĐKÓW, arkusz mapy 2. o powierzchni łącznej 3,0528 ha). Działka ewidencyjna nr 222/1 to grunt z uprawniami kultur wieloletnich – sady owocowe towarowe. Działki nr 182 i 391 to działki użytkowane jako łąki i pastwiska Nieruchomość objęta KW RA1G/00033405/3 prowadzoną przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu
Zakres wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/245/2025, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy
Data określenia wartości	30 listopada 2025 roku
Data sporządzenia operatu	30 listopada 2025 roku
Zastosowane podejście	Wartość nieruchomości gruntowej z plantacjami kultur wieloletnich określono zgodnie ze Standardem V.4 jako sumę wartości rynkowej gruntu rolnego i wartości plantacji określonej tzw. metodą skierniewicką (podejście kosztowo-dochodowe). Wartość działek nr 182 i 391 określono podejściem porównawczym – metodą porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości	<b>262 900 zł</b>  /słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych/
Autor operatu	Bożena Wlazło Rzecznawca Majątkowy uprawnienia zawodowe nr 5362 

## SPIS TREŚCI

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	3
2.	Określenie celu wyceny	3
3.	Podstawy opracowania operatu szacunkowego	3
4.	Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego	4
5.	Opis stanu	4
6.	Wskazanie przeznaczenia	9
7.	Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości rolnych z plwntacjami kultur wieloletnich	10
8.	Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania	11
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości	12
10.	Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem	19
11.	Klauzule i ograniczenia	20

## ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik. 1 Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nieruchomości RA1G/00033405/3  
Załącznik. 2 Informacja o działce nr 222/1, wydruk <https://grojec.geoportal2.pl/map>  
Załącznik. 3 Informacja o działce nr 182, wydruk <https://grojec.geoportal2.pl/map>  
Załącznik. 4 Informacja o działce nr 391, wydruk <https://grojec.geoportal2.pl/map>  
Załącznik. 5 Dokumentacja fotograficzna  
Załącznik. 6 Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej (dz. ew. nr 222/1; 182; 391 z obrębem 0001 BĄDKÓW, arkusz mapy 2. o powierzchni łącznej 3,0528 ha).

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości.

## 2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla celu sprzedaży w postępowaniu upadłościowym sygn. Akt RA1R/GUp-s/245/2025, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy

## 3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

### 3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi umowa zawarta pomiędzy Zleceniodawcą – Prawne Biuro Prawne Wypych Krzysztof, 26-600 Radom, Plac Jagielloński 6 lok. 1, a autorem tego operatu w dniu 05-11-2025 r.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

#### Podstawy prawne:

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

#### Podstawy normatywne:

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

### 3.3. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

#### W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

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

#### W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

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

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

#### 4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 30 listopada 2025 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 30 listopada 2025 roku.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 10 listopada 2025 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 10 listopada 2025 roku.

#### 5. Opis stanu

##### 5.1. Stan otoczenia

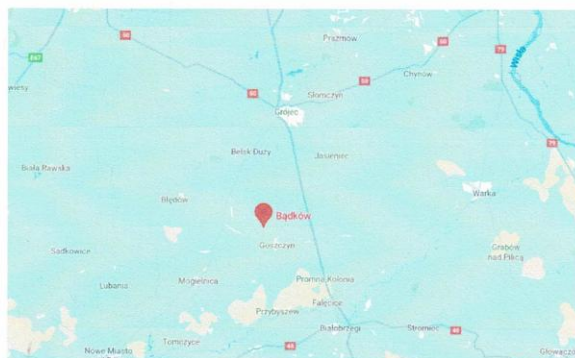
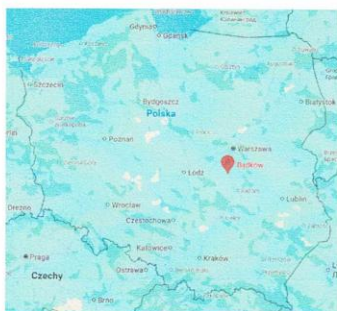
Wyceniana nieruchomość położona jest w obrębie Bądków, gmina Goszczyn, powiat grójecki.

Nieruchomość położona jest wśród pól/sadów przy jednej z dróg lokalnych wsi. Wieś z zabudową mocno rozproszoną. W sąsiedztwie sady owocowe towarowe.

Odległości do:

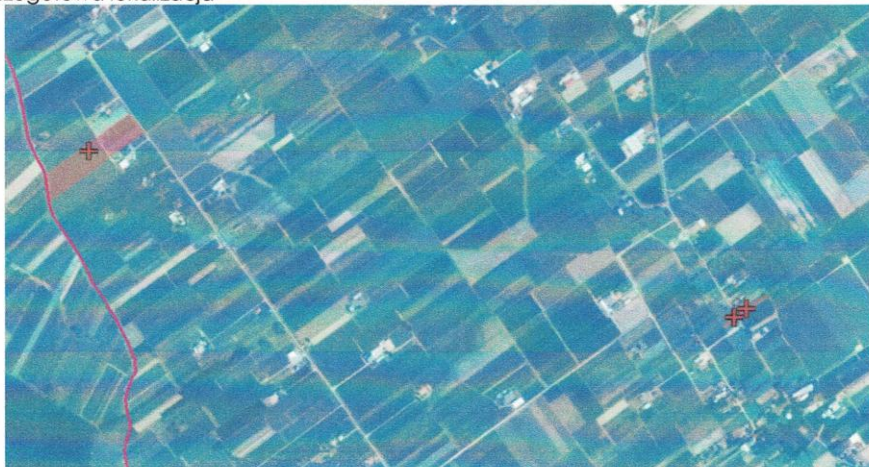
- Bądkowa - 1,6 km
- Goszczyna - 4,8 km
- Grójca - 15,7 km
- Warszawy - 63,5 km

Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

#### Szczegółowa lokalizacja



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

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

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

Gminę zamieszkuje około 2850 osób. Z danych statystycznych publikowanych przez GUS ( dane na 2024 rok) wynika iż gminę zamieszkuje 20,51 % ludności w wieku przedprodukcyjnym, 57,76 % w wieku produkcyjnym oraz 21,73 % w wieku poprodukcyjnym. Saldo migracji w gminie jest nieznacznie dodatnie (0,7%). Przyrost naturalny jest na poziomie ujemnym (-0,3%). Stopa bezrobocia rejestrowego wynosi 1,8%.

W gminie ma siedzibę około 220 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON. Spośród nich zdecydowana większość to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i prawie wszystkie to są mikroprzedsiębiorstwa. Firmy najczęściej prowadzą działalność związaną z produkcją rolniczą i przetwórstwem owocowym.

Lokalizacja nieruchomości przeciętna.

## 5.2. Stan zagospodarowania

Przedmiotowe działki użytkowane są jako grunty rolne.

### Opis zagospodarowania działki nr 222/1.

Działka ewidencyjna nr 222/1 to grunt z uprawami kultur wieloletnich – sady owocowe towarowe.

Działka przylega bezpośrednio do drogi gminnej asfaltowej. Brak urzędowego bezpośredniego zjazdu na przedmiotową działkę. Działka ogrodzona wraz z innymi działkami. Dojazd do działki odbywa się na zasadzie umowy z Właścicielem działki sąsiedniej – umowa nieformalna pomiędzy osobami spokrewnionymi. Wzdłuż północno wschodniej granicy z drogą publiczną przebiega napowietrzna sieć energetyczna oraz sieć telefoniczna. Na działce betonowy słup energetyczny. Przedmiotowa działka nie posiada przyłączy.



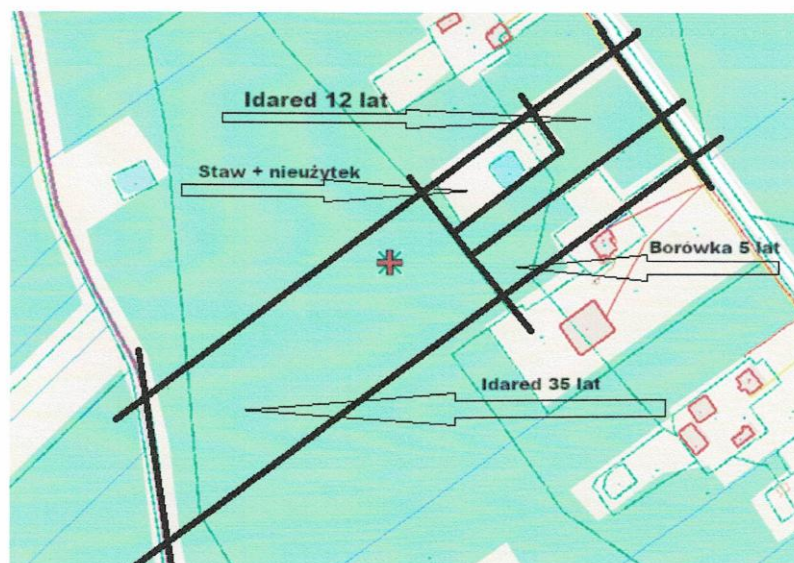
Gmina zaliczona do II okręgu podatkowego wg Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. Zgodnie z informacją z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Grójcu działki stanowią użytek gruntowy; grunty orne oraz sady.

Obliczenie współczynnika klas bonitacyjnych

Nr działki	Użytek klasa bonitacyjna	Pow. [ha]	Przeliczniki	Pow. przelizeniowa [ha]
dz: 222/1	N	0,0286	0,00	0,0000
	R IIIb	0,1544	1,25	0,1930
	R IVa	0,1403	1,00	0,1403
	S-R IIIa	0,2075	1,50	0,3113
	S-R IIIb	2,1060	1,25	2,6325
	S-R IVa	0,2860	1,00	0,2860
Powierzchnia łącznie		2,9228	xxx	3,5631

Współczynnik klas bonitacyjnych wynosi:  $wk=1,22$

Działka o kształcie regularnym i wymiarach umożliwiającym prace maszynom rolniczym. Powierzchnia gruntu wynosi 2,9228 ha. Użytkowana jako sad towarowy.



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

- jabłonie Idared w wieku 35 lat ; 1300 sztuk

- jabłonie Idared w wieku 15 lat ; 700 sztuk
- borówka amerykańska w wieku 5 lat ; 1100 sztuk

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

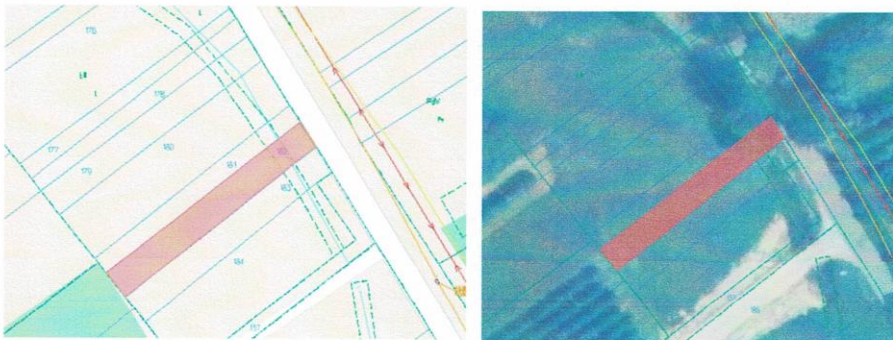
Tabela 63. Wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej roślin przyjęto jako słaby zarówno w ocenie stanu warunków siedliskowych jak i oceny stanu zdrowotnego. Tabela 61.

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

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

#### Opis zagospodarowania działki nr 182

Działka o powierzchni 0,04 ha. Kształt regularny prostokątny. Szerokość działki wynosi około 6 m. Działka swoim północno-wschodnim odcinkiem przylega do drogi publicznej asfaltowej. Nie posiada urządzonego zjazdu. Blisko tej granicy przez działkę przebiega ciek wodny okresowo napełniający się wodą. Działka użytkowana łącznie z przyległymi działkami jako łąki i pastwiska. Na działkę brak jest urządzonego zjazdu z drogi publicznej. Przy granicy z drogą działka porośnięta drzewami i krzewami.



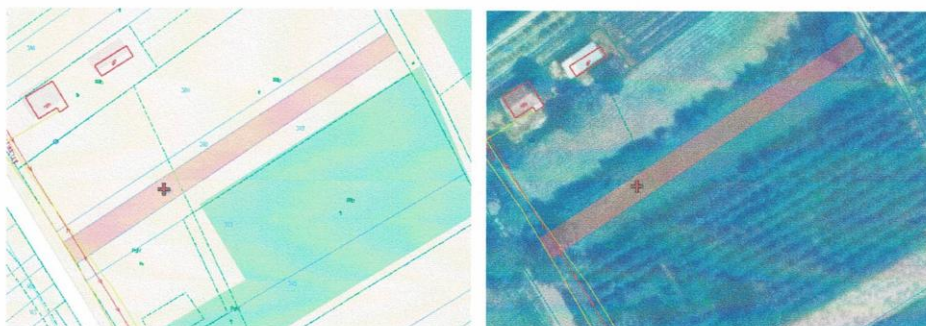
#### Obliczenie współczynnika klas bonitacyjnych

Nr działki	Użytek klasa bonitacyjna	Pow. [ha]	Przeliczniki	Pow. przeliczeniowa [ha]
dz: 182	Ł.III	0,0300	1,15	0,0345
	W-Ł.III	0,0100	1,15	0,0115
Powierzchnia łącznie		0,0400	xxx	0,0460
wk=1,15				

Współczynnik klas bonitacyjnych wynosi: wk=1,15

#### Opis zagospodarowania działki nr 391

Działka o powierzchni 0,09 ha. Kształt regularny prostokątny. Szerokość działki wynosi około 6,5 m. Działka swoim południowo-zachodnim odcinkiem przylega do drogi publicznej asfaltowej. Nie posiada urządzonego zjazdu. Blisko tej granicy przez działkę przebiega sieć energetyczna i gazowa. Działka nie posiada przyłączy. Na działkę brak jest urządzonego zjazdu z drogi publicznej. Przy granicy z drogą działka porośnięta drzewami i krzewami. Działka użytkowana jako łąki i pastwiska.



#### Obliczenie współczynnika klas bonitacyjnych

Nr działki	Użytek klasa bonitacyjna	Pow. [ha]	Przeliczniki	Pow. przeliczeniowa [ha]
dz: 391	PsI/VIII	0,0300	0,70	0,0210
	RIIIa	0,0600	1,50	0,0900
Powierzchnia łącznie		0,0900	xxx	0,1110
wk=1,23				

Współczynnik klas bonitacyjnych wynosi: wk=1,23

#### 5.3. Stan prawny

Stan prawny dla działek ustalono na podstawie ksiąg wieczystych nr RA1G/00033405/3 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grójcu.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 17-11-2025 r.

Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi Załącznik 1

#### 6. Wskazanie przeznaczenia

Nieruchomość nie jest objęta ustaleniami mpzp. Na dzień wyceny brak sporządzonego planu ogólnego.

W uchwalonym UCHWAŁĄ Nr VI.38.2019 RADY GMINY GOSZCZYN z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn przedmiotowe działki oznaczone były jako:

- ✓ Działka nr 222/1 - obszary funkcjonalne produkcji rolniczej z rozproszoną zabudową – R/M  
→ to kompleksy sadów z zabudową mieszkaniową oraz gospodarczą służącą magazynowaniu lub przetwarzaniu produktów upraw
- ✓ Działki nr 182 i 391 - obszary funkcjonalne zabudowy wiejskiej – M  
→ to obszary zabudowane i przeznaczone na zabudowę lub zagospodarowanie o mieszanych funkcjach wynikających ze struktur osadniczych i obszarów zainwestowania wiejskiego, w ramach których najczęściej występują: zabudowa mieszkaniowa o różnych formach i różnej intensywności, podstawowe usługi, obiekty produkcyjne lub związane z działalnością rolniczą, a także tereny zieleni



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

Na działce nr 222/1 prowadzone są uprawy sadownicze.

Działki 182 i 391 wykorzystywane są jako łąki i pastwiska czyli tereny zieleni. Działki te nie spełniają w żaden sposób kryteriów działek o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe. Głównym powodem jest ich szerokość zawierająca się w przedziale 6m -6,5 m . Brak decyzji administracyjnych – wz – dla działek.

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

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

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

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

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

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

W związku z powyższym badano rynek nieruchomości gruntowych rolnych bez kultur wieloletnich. W obrębie gminy Goszczyn nie znaleziono takich transakcji. Obrót typowymi gruntami rolnymi praktycznie nie występuje. ~~Zatem badano transakcje gruntami rolnymi w gminach sąsiednich południowych powiatu grójeckiego.~~ Ponadto badano transakcje dotyczące obrotu gruntami wykorzystywanymi jako łąki i pastwiska

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

**Obszar rynku:** gminy południowe powiatu grójeckiego

**Okres monitorowania cen:** jeden rok poprzedzający datę wyceny.

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

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

Dla nieruchomości użytkowanych jako łąki i pastwiska istotny wpływ na wartość należy zaliczyć:

- Dogodność dojazdu
- Kształt działki
- Poziom kultury rolnej
- Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę- sieci przesyłowe naziemne i podziemne
- Urządzenia melioracyjne

#### **Trend czasowy**

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

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

### 8.1. Rodzaj określanej wartości

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

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

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

### 8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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

## 9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

### 9.1. Określenie wartości rynkowej gruntu rolnego bez upraw – działka nr 222/1

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

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [ha]	Szerokość działki [m]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/ha]	Funkcja	Uzbrojenie terenu	Droga dojazdowa
A 1	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	45 (WILKÓW I)	19.11.2024	1,5700	55	80 000.00	50955	bez upraw	brak	gruntowa
2	GRÓJECKI	NOWE MIASTO	2 (BIELINY)	26.11.2024	4,3700	29	150 000.00	34325	bez upraw	e,w,t	asfalt
3	GRÓJECKI	JASIELEC	24 (ORZECZOWE)	27.11.2024	4,1400	84	260 000.00	62802	bez upraw	e,t	gruntowa
4	GRÓJECKI	PNIEWY	23 (MICHRÓWE)	09.01.2025	1,5400	85	95 000.00	61688	bez upraw	brak	szutrowa
B 5	GRÓJECKI	NOWE MIASTO	11 (JANKOWICE)	20.02.2025	1,6000	32	50 000.00	31250	bez upraw	brak	gruntowa
6	GRÓJECKI	BŁĘDÓW	50 (WÓLKA GOŁA)	18.03.2025	2,2301	51	150 000.00	67262	bez upraw	e	szutrowa
7	GRÓJECKI	JASIELEC	10 (GOŚNIEWIC)	09.05.2025	12,0800	150	750 000.00	62086	bez upraw	e	gruntowa
C 8	GRÓJECKI	GRÓJEC - OBSZAR	39 (WORÓW)	27.05.2025	2,4400	46	80 000.00	32787	bez upraw	e,w,t	asfalt dr50
9	GRÓJECKI	MOGIELNICA - O	22 (ŁUGOWICE)	30.05.2025	3,2300	75	100 000.00	30960	bez upraw	brak	gruntowa
10	GRÓJECKI	JASIELEC	36 (ŁYCHOWSKI)	07.07.2025	1,6753	28	110 000.00	65660	bez upraw	brak	gruntowa

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
30960 zł/ha	49978 zł/ha	67262 zł/ha

Obliczenie współczynnika  $\Delta C$

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 67262 \text{ zł/ha} - 30960 \text{ zł/ha} = 36302 \text{ zł/ha}$$

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

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Nr	Cechy rynkowe	Ocena	Opis
1	Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	3	dobra – blisko siedlisk
		2	średnia – w strefie pośredniej
		1	zła – daleko od siedlisk
2	Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	3	dobry $K > 0,9$
		2	średni $0,6 \leq K \leq 0,9$
		1	zły $< 0,6$
3	Ograniczenia i utrudnienia	3	dobra – grunt aktualnie uprawiany
		2	średnia – grunt uprawiany lecz zachwaszczony lub ugorowany nie dłużej niż 5 lat
		1	zła – ugorowanie dłuższe niż 5 lat
4	Kształt i wielkość nieruchomości	2	korzystny – prostokąt o szerokości umożliwiającej prace maszyn rolniczych (w tym kombajnu) i/lub nieruchomość składająca się z jednej działki lub kilku nie mniejszych niż 1ha
		1	niekorzystny - nieruchomość, której kształt uniemożliwia prace maszyn rolniczych (w tym kombajnu) i/lub nieruchomość składająca się z wielu małych działek
5	Otoczenie i sąsiedztwo użytków przyległych	3	dobrze - grunty przyległe użytkowane podobnie
		2	średnie – grunty użytkowane inaczej lecz nie oddziaływujące niekorzystnie
		1	złe – grunty użytkowane odmiennie lecz o niekorzystnym oddziaływaniu – skażenie środowiska, szkodniki

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

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

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

#### OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

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

#### Nieruchomość A

Data transakcji	19-11-2024
Lokalizacja	Wilków, gmina Błędów
Powierzchnia gruntu	1,5700 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka o kształcie mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 55 m. Działka położona blisko siedlisk. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową śródpolną. Brak infrastruktury technicznej w pobliżu nieruchomości.. Grunt uprawiany – uprawy jednoroczne.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	80 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	50955 zł/ha

#### Nieruchomość B

Data transakcji	20-02-2025
Lokalizacja	Jankowice, gmina Nowe Miasto nad Pilicą
Powierzchnia gruntu	1,6000 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość składająca się z trzech działek przylegających do siebie. Łącznie stanowią grunt w kształcie mocno wydłużonego prostokąta o szerokości około 32 m. Od zachodu i od wschodu nieruchomość przylega bezpośrednio do dróg gminnych gruntowych śródpolnych. Położona blisko siedlisk. W zasięgu nieruchomości brak sieci infrastruktury technicznej. Grunt uprawiany.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	50 000,00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	31250 zł/ha

### Nieruchomość C

Data transakcji	27-05-2025
Lokalizacja	Worów, gmina Grójec - obszar wiejski
Powierzchnia gruntu	2,4400 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Nieruchomość składająca się z dwóch działek przylegających do siebie dłuższym bokiem. Szerokość działek wynosi około 46 m. Od wschodu działka przylega do drogi asfaltowej publicznej – dr 50. Posiada urządzony bezpośredni zjazd na działkę. Działka objęta ustaleniami mpzp – R1 – tereny rolnicze. W sąsiedztwie zabudowa rolnicza siedliskowa. Grunt ugorowany. Działka w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej i telefonicznej. Działka nie posiada przyłączy.
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	80 000.00 zł
Skorygowana cena jednostkowa	32787 zł/ha

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

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

OBLICZENIA:				Nieruchomość			
Cechy różniące	%	Zł	Zakres kwotowy	A	B	C	
Lokalizacja i położenie nieruchomości w stosunku do siedliska lub drogi dojazdowej	25	9075,50	4537,75	0	4537,75	0	
Przydatność rolnicza - współczynnik klas bonitacyjnych	25	9075,50	4537,75	0	4537,75	0	
Ograniczenia i utrudnienia	25	9075,50	4537,75	0	0	0	
Kształt i wielkość nieruchomości	15	5 445,3	5 445,3	0	0	0	
Otoczenie i sąsiedztwo użytkowników przyległych	10	3630,20	1815,10	0	0	0	
Razem:	100	30856,70	xxx	Różnice kwotowe	0,00	9075,50	0,00
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/ha)				50955	31250	32787	
Cena skorygowana (zł/ha) [Wn]				50955	40326	32787	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/ha) [(W1+W2+W3)/3]				41356			

PU=2,9228 ha
WR = 120875 zł
<b>Przyjęto: 120875 zł</b>

## 9.2. Oszacowanie wartości upraw sadowniczych na działce nr 222/1

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

Wartość pojedynczej rośliny sadowniczej określono stosując następujący wzór:

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

gdzie:

- Wrs** – wartość rośliny sadowniczej;
- Wb** – wartość bieżąca rośliny X w wieku Y odczytana z tabel;
- Wbwb** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości bieżącej, określony na podstawie wizji lokalnej i tabeli; /przyjęto jako 0,35/
- Wuk** – wartość utraconych korzyści z rośliny X w wieku Y, odczytana z tabel;
- Wbwuk** – wskaźnik oceny bonitacyjnej wartości utraconych korzyści, określony na podstawie wizji lokalnej i tabeli. / przyjęto jako 0,4/
- Wzco** – wskaźnik zmiany cen owoców /przyjęto jako 1,00 dla jabłoni i 0,8 dla borówki/

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

Opis	Wartość bieżąca [zł/szt]	Wartość utraconych korzyści [zł/szt]	Suma [zł/szt]	Ilość [szt]	Wartość całkowita [zł]
Jablonie Idared w wieku 30 lat ; 1300 sztuk (10,35 zł * 0,35 + 22,92 zł * 0,40 * 1,00 ) * 1300 szt.	3,6225	9,168	12,7905	1300	16627,65
Jablonie Idared w wieku 15 lat ; 700 sztuk (87,99 zł * 0,35 + 98,39 zł * 0,40 * 1,00 ) * 700 szt.	30,7965	39,356	70,1525	700	49106,75
Borówka amerykańska w wieku 5 lat ; 1100 sztuk (71,32 zł * 0,35 + 126,88 zł * 0,40 * 0,8 ) * 1100 szt.	24,962	40,6016	65,5636	1100	72119,96
				<b>SUMA</b>	<b>137854,36</b>

**Przyjęto: 137854 zł**

## 9.3. Określenie wartości działki nr 222/1 wraz z uprawami sadowniczymi

Wartość gruntu o powierzchni 2,9228 ha użytkowanego jako nieruchomość rolna z plantacjami kultur wieloletnich wynosi:

Opis	Wartość
Grunt rolny bez upraw	120 875 zł
Uprawy sadownicze	137 854 zł
$\Sigma$	<b>258 729 zł</b>

**Przyjęto: 258 700 zł**

## 9.4. Określenie wartości działek nr 182 i 391

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę kilku transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Do analizy przyjęto jedynie transakcje, które dotyczyły działek o przeznaczeniu rolnym, w przeważającej części lub wyłącznie użytkowanych jako łąki i pastwiska. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Ponieważ w badanym okresie nie stwierdzono zmian cen kupna–sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, w dalszej części operatu nie dokonano korekty cen transakcyjnych na datę wyceny.

L.P.	Powiat	Gmina	Nr obrębu	Data transakcji	Powierzchnia działki [ha]	Szerokość działki [m]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/ha]	Funkcja	Uzbrojenie terenu	Droga dojazdowa
1	GRÓJECKI	MOGIELNICA - OBSZAR WIEJSKI	24 (MICHAŁOWICE)	16.05.2025	0,34	12	6 100.00	17941	łąki	brak	gruntwa śródpolna
2	GRÓJECKI	WARKA - OBSZAR WIEJSKI	24 (MICHAŁOW-PARCELE)	19.08.2025	1,96	138	60 000.00	30612	łąki	brak	gruntwa śródpolna
3	GRÓJECKI	BLĘDÓW	10 (DABRÓWKA NOWA)	19.03.2025	1,26	21	60 000.00	47619	łąki	brak	gruntwa śródpolna

Cena minimalna (Cmin)	Cena średnia (CŚr)	Cena maksymalna (Cmax)
17941 zł/ha	32057 zł/ha	47619 zł/ha

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

L.P.	Cecha	Ocena	Opis
1	Dogodność dojazdu	2	w pobliżu głównych dróg dojazdowych
		1	daleko od głównych dróg dojazdowych - powyżej 0,5 km
2	Kształt działki	2	bez utrudnień
		1	z utrudnieniami
3	Poziom kultury rolnej	2	łąka regularnie koszona
		1	łąka niepielegnowana, zarosnięta, zakrzaczona
4	Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę- sieci przesyłowe naziemne i podziemne/inne utrudnienia	2	nie występuje
		1	występuje
5	Urządzenia melioracyjne	2	są urządzenia melioracyjne
		1	brak urządzeń melioracyjnych

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

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

Cechy różniące	%
Dogodność dojazdu	20
Kształt działki	20
Poziom kultury rolnej	20
Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę- sieci przesyłowe naziemne i podziemne	20
Urządzenia melioracyjne	20
Razem:	100

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

**Nieruchomość A**

Data transakcji	16-05-2025
Lokalizacja	Michałowice, gm. Mogielnica – obszar wiejski
Powierzchnia użytkowa	0,3400 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka położona w odległości około 1500 m od najbliższych siedlisk. Szerokość działki wynosi 12 m. Działka niekoszona, wykorzystywana jako pastwisko. Dojazd do działki drogami śródpolnymi
Sposób użytkowania	Łąki i pastwiska
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	6100 zł
Skorygowana cena transakcyjna	17941 zł/ha

#### Nieruchomość B

Data transakcji	19-08-2025
Lokalizacja	Michałów-Parcele, gm. Warka – obszar wiejski
Powierzchnia użytkowa	1,9600 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka położona w odległości około 1000 m od najbliższych siedlisk. Szerokość działki wynosi 138 m. Działka niekoszona, wykorzystywana jako pastwisko. Dojazd do działki drogami śródpolnymi
Sposób użytkowania	Łąki i pastwiska
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	60 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	30612 zł/ha

#### Nieruchomość C

Data transakcji	19-03-2025
Lokalizacja	Dąbrówka Nowa, gm. Błędów
Powierzchnia użytkowa	1,2600 ha
Opis nieruchomości w aspekcie cech rynkowych	Działka położona w pobliżu siedlisk. Szerokość działki wynosi 43 m. Skokowo szerokość zmniejsza się do 21 m w około 1/3 swojej długości. Działka niekoszona, użytkowana jako pastwisko. W zasięgu nieruchomości sieć energetyczna i telefoniczna. Sama działka nie posiada przyłączy. Dojazd do działki drogami śródpolnymi. W odległości około 170 m droga asfaltowa – główna droga do wsi Błędów.
Sposób użytkowania	Łąki i pastwiska
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	60 000 zł
Skorygowana cena transakcyjna	47619 zł/ha

Oceny nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Cechy różniące	działka wyceniana	A	B	C
Dogodność dojazdu	2	1	2	2
Kształt działki	1	2	2	2
Poziom kultury rolnej	2	1	2	2
Infrastruktura utrudniająca agrotechnikę- sieci przesyłowe naziemne i podziemne	2	2	2	2
Urządzenia melioracyjne	2	1	2	2

OBLICZENIA:				Nieruchomość			
Cechy różniące	%	zł	Zakres kwotowy	A	B	C	
Dogodność dojazdu	20	5936	5936	5936	0	0	
Kształt działki	20	5936	5936	-5936	-5936	-5936	
Poziom kultury rolnej	20	5936	5936	5936	0	0	
Infrastruktura utrudniająca agrotechniki- sieci przesyłowe naziemne i podziemne	20	5936	5936	0	0	0	
Urządzenia melioracyjne	20	5936	5936	5936	0	0	
Razem:	100	29678	xxx	Różnice kwotowe	11872	-5936	-5936
Jednostkowa cena transakcyjna (zł/ha)				17941	30612	47619	
Cena skorygowana (zł/ha) [Wn]				29813	24676	41683	
Jednostkowa wartość rynkowa (zł/ha) [W1+W2+W3]/3				32057			
Działka nr 182				PU= 0,04 ha WR = 1282 zł			
Działka nr 391				PU=0,09 ha WR = 2885 zł			

9.5. Określenie wartości nieruchomości składającej się z działek nr 222/1 + 182 + 391

Opis	Wartość
Działka nr 222/1	258 729 zł
Działka nr 182	1 282 zł
Działka nr 391	2 885 zł
<b>Σ</b>	<b>262 896 zł</b>

**Przyjęto: 262 900 zł**

10. Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość prawa własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 222/1, 182, 391, z obr. 0001 BĄDKÓW ( o powierzchni łącznej 3,0528 ha), położonego we wsi Bądków, Gmina Goszczyn, na poziomie:

**262 900 zł**



/słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan, przeznaczenie oraz ocenę cech rynkowych (lokalizację, sąsiedztwo i otoczenie, rodzaj upraw sadowniczych z uwzględnieniem ich wieku, infrastrukturę sadowniczą, jakość drogi dojazdowej, wielkość i kształt działki, rodzaje użytków). Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

## 11. Klauzule i ograniczenia

### 11.1. Ogólne założenia przyjęte do wyceny

- 1) Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
- 2) Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
- 3) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
- 4) Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.
- 5) Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.
- 6) Rodzaj i wiek drzewek określono na podstawie informacji od Właściciela nieruchomości

### 11.2. Pozostałe zastrzeżenia

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

Operat szacunkowy wykonał:

Bożena Ewa Wlazło  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 5362



ZAŁĄCZNIK NR 1



Ministerstwo  
Sprawiedliwości

AAA

[Strona główna](#)

[Elektroniczne Księgi Wieczyste](#)

[Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

### Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	RA1G/00033405/3
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GRÓJEC
Data zapisania księgi wieczystej	2011-01-18
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	GRÓJECKI, GOSZCZYN, BĄDKÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PAWLAK ARTUR

### Przeglądanie treści księgi wieczystej

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW](#)

[PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCZĄCA POSTAĆ](#)

[WRÓĆ DO STRONY GŁÓWNEJ](#)

[WRÓĆ DO KRYTERIÓW](#)



KAPITAŁ LUDZKI  
INICJATYWA INWENIENNA



MINISTERSTWO  
SPRAWIEDLIWOŚCI



UNIA EUROPEJSKA  
FUNDUSZ SPÓŁECZNY

PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

<http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/efp>

[Biuletyn Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości](#)

[Deklaracja dostępności](#)

Wersja 3.28.0.1, 19-03-2025

Województwo : MAZOWIECKIE  
Powiat : GRÓJECKI  
Jednostka ewidencyjna : GOSZCZYN  
Nazwa obrębu : BĄDKÓW  
Numer obrębu : 0001

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
z dnia: 05-11-2025

Jednostka rejestrowa : G.133  
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
222/1		N	0,0286	2,9228
Id działki :		RIIIb	0,1544	
140604_2.0001.222/1		RIVa	0,1403	
		S-RIIIa	0,2075	
		S-RIIIb	2,1060	
		S-RIVa	0,2860	

**Użytek**

Identyfikator użytku: 140604\_2.0001.UG.78  
Oznaczenie użytku: S  
Numer użytku: 78  
Numer obrębu: 0001  
Nazwa obrębu: BĄDKÓW  
Gmina: Goszczyn

**Kontur**

Identyfikator konturu: 140604\_2.0001.KL.78  
Oznaczenie konturu: RIVa  
Numer konturu: 78  
Numer obrębu: 0001  
Nazwa obrębu: BĄDKÓW  
Gmina: Goszczyn

Województwo : MAZOWIECKIE  
 Powiat : GRÓJECKI  
 Jednostka ewidencyjna : GOSZCZYN  
 Nazwa obrębu : BĄDKÓW  
 Numer obrębu : 0001

**INFORMACJA O DZIAŁCE**  
 z dnia: 05-11-2025

Jednostka rejestrowa : G.133  
 Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
182		Oznaczenie	Pow.	0,04
Id działki : 140604_2.0001.182		ŁIII	0,03	
		W-ŁIII	0,01	

**Użytek**

Identyfikator użytku: 140604\_2.0001.UG.705  
 Oznaczenie użytku: Ł  
 Numer użytku: 705  
 Numer obrębu: 0001  
 Nazwa obrębu: BĄDKÓW  
 Gmina: Goszczyn

**Kontur**

Identyfikator konturu: 140604\_2.0001.KL.705  
 Oznaczenie konturu: ŁIII  
 Numer konturu: 705  
 Numer obrębu: 0001  
 Nazwa obrębu: BĄDKÓW  
 Gmina: Goszczyn

**Kontur**

Identyfikator konturu: 140604\_2.0001.KL.751  
 Oznaczenie konturu: PsIV  
 Numer konturu: 751  
 Numer obrębu: 0001  
 Nazwa obrębu: BAŃKÓW  
 Gmina: Goszczyn

Województwo : MAZOWIECKIE

Powiat : GRÓJECKI

Jednostka ewidencyjna : GOSZCZYN

Nazwa obrębu : BAŃKÓW

Numer obrębu : 0001

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 05-11-2025

Jednostka rejestrowa : G.133

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
391				0,09
Id działki :				
140604_2.0001.391		PsIV	0,03	
		R111a	0,06	

**Użytek**

Identyfikator użytku: 140604\_2.0001.UG.751  
 Oznaczenie użytku: Ps  
 Numer użytku: 751  
 Numer obrębu: 0001  
 Nazwa obrębu: BAŃKÓW  
 Gmina: Goszczyn

Dokumentacja fotograficzna

Działka ewidencyjna nr 222/1





RECZNIWAŚCIELOWY  
BOŻENA EWA  
WŁAZŁO  
26-600 RADOM  
MANKUSZYŃSKIEGO  
UL. POLSKA 696-840-498  
TEL. 696-840-498  
FAX 696-840-498  
LUBUSZCZAN  
LUBUSZCZAN



Działka ewidencyjna nr 140604\_2.0001.182



Dziłka ewidencyjna nr 140604\_2.0001.391



Widok na nieruchomość i sąsiedztwo





ZAŁĄCZNIK NR ...6

# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena Nieruchomości Bożena Włazło**

**26-604 Radom, Kornela Makuszyńskiego 9 / 1**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017930**

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

**na okres: 24/01/2025 - 23/01/2026**

**na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR**

**słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 322.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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