

OPERAT SZACOWANIA UDZIAŁU W NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWANEJ ROLNICZO

Lokalizacja : niezabudowana nieruchomość użytkowana rolniczo o pow. 1,9398ha - działka nr 417 w obrębie (wieś) 0003,Jarluty Małe ,gmina Regimin ,powiat ciechanowski , województwo mazowieckie .

Wycena dotyczy 1/8 udziału należący do Tadeusza Żmudy w prawie własności niezabudowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo składającej się z działki nr 417,która nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .

Współwłasność w 1/8 udziału w nieruchomości: Tadeusz Żmuda

Aktualna Wartość Rynkowa 1/8 udziału w prawie własności nieruchomości niezabudowanej użytkowanej rolniczo objętej księgą wieczystą PL1C/00012413/7 składającej się z działki nr 417 o pow.1,9398ha położonej w obrębie 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin powiat ciechanowski , woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi : **3.500,00zł**
słownie : trzy tysiące pięćset złotych .

Istotne daty:

Poziom cen : styczeń 2025r.

Data wizji lokalnej : 20.12.2024r.

Data wykonania operatu : 30.01.2025r.

Wykonał :

Jarluty Małe –Świdnica 30.01.2025r.

SPIS TREŚCI :

1. Dane formalno –prawne

- 1.1. Przedmiot wyceny
- 1.2. Zakres wyceny
- 1.3. Cel wyceny
- 1.4. Zleceniodawca
- 1.5. Określenie istotnych dat
- 1.6. Uwarunkowania prawne wyceny
- 1.7. Podstawy metodologiczne wyceny
- 1.8. Źródła informacji

2. Dane o nieruchomości

- 2.1. Stan prawny nieruchomości w tym dane z ewidencji gruntów
- 2.2. Przeznaczenie szacowanej nieruchomości w opracowaniach planistycznych gminy Regimin, powiat ciechanowski ,woj. mazowieckie
- 2.3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości

3. Opis szacowanej nieruchomości

4. Przyjęty sposób wyceny

5. Opis i analiza rynku nieruchomości użytkowanych rolniczo

6. Obliczenie wartości szacowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo

7. Wnioski końcowe

8. Klauzule i zastrzeżenia

Załączniki .

1. Dane formalno-prawne

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem powyższego operatu szacunkowego jest 1/8 udziału w niezabudowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo w wsi Jarluty Małe, gmina Regimin w powiecie ciechanowskim, woj. mazowieckie:

- udział 1/8 w nieruchomości rolnej niezabudowanej o pow. 1,9398ha objętej KW nr PL1C/00012413/7 składająca się z działki nr 417, obręb 0003 Jarluty Małe, gmina Regimin

Przedmiotowa nieruchomość jest położona na dalekim północno – zachodnim obrzeżu wiejskiej gminy Regimin w powiecie ciechanowski, województwo mazowieckie. Powyższa księga wieczysta jest prowadzona w systemie elektronicznym w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie.

1.2. Zakres wyceny- obejmuje określenie wartości 1/8 udziału w prawie własności przedmiotowej niezabudowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności powyższych nieruchomości rolnych użytkowanych rolniczo dla jej aktualnego sposobu użytkowania - dla potrzeb dla potrzeb sprzedaży 1/8 udziału w nieruchomości objętej KW nr PL1C/00012413/7 obręb 0003 Jarluty Małe, gmina Regimin, pow. ciechanowski, woj. mazowieckie przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej pana Tadeusza Żmudę (upadłość konsumencka).

1.4. Zleceniodawca

Podstawą formalną wyceny jest zlecenie z dnia 30.08.2024 r. złożone przez Syndyka masy upadłości osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej Tadeusz Żmuda (upadłość konsumencka). powodu choroby rzeczoznawcy majątkowego procedura wyceny udziału Upadłego w przedmiotowej nieruchomości przedłużyła się do stycznia 2025r.

1.5. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- Data sporządzenia operatu szacunkowego : 30.01.2025r.
- Data określenia wartości nieruchomości : 30 styczeń 2025r.
- Data oględzin (wizji lokalnej) nieruchomości mająca na celu określenie aktualnego stanu nieruchomości : 20.12.2024 r.
- Wartość prawa własności nieruchomości określono w poziomie cen z stycznia 2025r.

1.6 Uwarunkowania prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks Cywilny .
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr 19, poz. 147).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz.1145) .
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości z 05września 2023r. Dz.U. z 2023r, poz.1832 .

1.7. Podstawy metodologiczne

1.Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych przyjęte przez PFSRM, Warszawa 2008r.

w tym :

- *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP „Ogólne zasady postępowania „*
- *Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP „Wartość rynkowa „,*
- *Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości .*

1.8. Źródła informacji

- * Wizja lokalna (oględziny) nieruchomości w dniu 20.12.2024r.
- * Akty notarialne sprzedaży nieruchomości z 2023r.- 2024r. znajdujące się w ewidencji gruntów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej Starostwa Powiatowego w Ciechanowie .
- * Księgi Wieczyste szacowanych nieruchomości .
- * Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geod.(wieś) Jarluty Małe w gminie Regimin .
- * Informacje z agencji nieruchomości (biur pośrednictwa) obejmujące teren powiatu ciechanowskiego stanowiący rynek lokalny w województwie mazowieckim.

2. Dane o nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości rolnych

Poniżej podano dane z ewidencji gruntów (z rejestru gruntów) prowadzonych w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Ciechanowie dotyczące wszystkich szacowanych działek oraz dane z zapisów w księgach wieczystych dotyczące właściciela poszczególnych nieruchomości w tym udziału upadłego Tomasza Żmudy w powyższych nieruchomościach .

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW – MIEJSCOWOŚĆ JARLUTY MAŁE, GMINA REGIMIN

Województwo : mazowieckie

Powiat : ciechanowski

Jednostka ewidencyjna (gmina):140208_2 REGIMIN

Obręb: : 0003, JARLUTY MAŁE

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [Pa]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
417		las	LsV	0,4839	1,9398	PL1C/00012413/7
		pastwiska trwałe	PsIV	0,6550		
		pastwiska trwałe	PsV	0,7204		
		Rowy	W	0,0805		

Id działki: 140208_2.0003.417

Razem powierzchnia działek :

1,9398 ha

Stan prawny określono na podstawie bezpośredniego wglądu rzeczoznawcy w dniu 21.12.2024r. do zapisów poniżej wymienionej księgi wieczystej prowadzonej w systemie elektronicznym w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie dotyczących wycenianej nieruchomości objętej następującą księgą wieczystą PL1C/00012413/7.

W wszystkich księgach wpisy dotyczące działu I- „Oznaczenie nieruchomości” są zgodne z danymi podanymi w wypisie z rejestru gruntów wydanymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej Starostwa Powiatowego w Ciechanowie .

Po zapoznaniu się z treścią ksiąg wieczystych szacowanych nieruchomości stan prawny opisany w dziale II-Własność w przedmiotowej księdze wieczystej szacowanej j nieruchomości to p. Tadeusz Żmuda jest w udziale 1/8 współwłaścicielem nieruchomości będącej przedmiotem wyceny .

Powyżej wymieniona księga wieczysta nr PL1C/00012413/7 w dziale III księgi Prawa, ograniczenia , obciążenia oraz w dziale IV. Hipoteka nie posiada wpisów.

DANE Z KSIĘGI WIECZYTEJ Nr PL1C/00012413/7

DZIAŁ O : OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ :

NAZWA SĄDU : Sąd Rejonowy w Ciechanowie , Wydział Ksiąg Wieczystych

Kod Wydziału : PL1C

TYP KSIĘGI : nieruchomość gruntowa

DZIAŁ PIERWSZY: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI :

POŁOŻENIE :

Województwo : mazowieckie

Powiat : ciechanowski

Gmina Regimin

Miejscowość : Jarluty Małe

DZIAŁKA EWIDENCYJNA:

Identyfikator : 120208_2.0003.417

Numer działki : **417**

Numer i nazwa obrębu ewidencyjnego : 0003,Jarluty Małe

Sposób korzystania : Ps- pastwiska trwałe

Obszar : 1,9398 ha

Spis praw związanych z własnością : brak wpisu.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ:

Udział :1/1

WŁAŚCICIEL:

Gabriela Anieli Żmuda : 5/8 udziału

Anna Żmuda : 1/8 udziału

Piotr Żmuda : 1/8 udziału

Tadeusz Żmuda : 1/8 udziału

DZIAŁ TRZECI: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA – brak wpisu.

DZIAŁ CZWARTY: HIPOTEKA - brak wpisu .

2.2. Przeznaczenie szacowanej działki w opracowaniach planistycznych wiejskiej gminy Regimin , powiat ciechanowski , woj. mazowieckie :

Dla szacowanej działki ewidencyjnej nr **417** obręb **Jarluty Małe**, gmina Regimin nie został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa działka nr **417** obręb Jarluty Małe, nie jest położona na obszarze objętym Programem Rewitalizacji Gminy Regimin na lata 2024-2030 przyjętym Uchwałą nr LXIV/402/24 Rady Gminy Regimin z 22.03.2024r.

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Regimin przedmiotowa działka leży w strefie D-rozwoju rekreacyjnej i usługowo-osadniczej.

Urząd Gminy informuje , że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospod. Przestrz. Gminy Regimin nie jest aktem prawa miejscowego, a ustalenia studium są wiążące dla gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

2.3. LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI

INFORMACJE OGÓLNE O GMINIE REGIMIN

Gmina Regimin położona w północnej części powiatu ciechanowskiego zajmuje 111,0 km² powierzchni co stanowi 10,5 % ogólnej powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje ok. 5 tys. mieszkańców, tj. 5,5 % ogólnej liczby ludności powiatu (5 miejsce pod względem zaludnienia) i ok. 0,1 % ludności województwa mazowieckiego. Graniczy z 6 gminami: Grudusk, Opinogóra Górna i Ciechanów z powiatu ciechanowskiego, gminami Stupsk i Strzegowo - z powiatu mławskiego oraz gminą Czernice Borowe - z powiatu przasnyskiego.

W granicach gminy znajduje się 24 miejscowości. Największą pod względem zaludnienia miejscowością jest ośrodek gminny - Regimin liczący ok. 596 osób, a następnie Grzybowo - ok. 450 i Szulmierz - ok. 436 osób.

Gmina leży w zasięgu oddziaływania miasta Ciechanowa. Odległość ośrodka gminnego od miasta wynosi ok. 6 km. Posiada dobre powiązania komunikacyjne kolejowe i drogowe. Przez teren gminy przebiega magistralna linia kolejowa E- 65 Warszawa-Gdańsk (odległość do dworca kolejowego w Ciechanowie z najdalej położonych miejscowości jak Radomka i Jarluty Małe wynosi ok. 13 km). W miejscowości Pniewo Czeruchy jest przystanek kolejowy.

Zewnętrzne powiązania komunikacyjne spełniają drogi wojewódzkie: nr 615 - Mława - Ciechanów i 616 - Rembielin - Ciechanów.

Wiodącą funkcją gminy jest rolnictwo rozwijające się na bazie gospodarstw indywidualnych. Wynika to z dotychczasowego charakteru zagospodarowania jak również z uwarunkowań sprzyjających rozwojowi tej funkcji.

Istotnym elementem środowiska przyrodniczego, mającym wpływ na strukturę zagospodarowania przestrzennego, są zespoły lasów w zachodniej i środkowej części gminy oraz układ gruntów rolnych o przewadze kompleksów gleb w IV i wyższych klasach bonitacyjnych.

Sieć osadnicza charakteryzuje się dużym rozproszeniem przy położeniu największych jej jednostek w centralnej części gminy - Grzybowo, Regimin i Szulmierz.

Zasadniczym elementem infrastruktury komunikacyjnej jest układ dwóch dróg wojewódzkich nr 615 i 616, stanowiących podstawowe połączenie gminy z układem zewnętrznym, oraz magistralna linia kolejowa E 65 Warszawa - Gdańsk.

Układ infrastruktury technicznej stanowi przede wszystkim linia energetyczna WN 110kV ze stacją GPZ WN/SN na terenie Ciechanowa i układ tranzytowych gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia: Jamał- Europa Zachodnia DN 1420, wraz z tłocznia gazu i dwa gazociągi DN 200 i DN 400 6,4 Mpa relacji Płońsk - Olsztyn. Brak funkcjonującego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie gminy - rozpoczęto prace związane z realizacją oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej, co ma istotne znaczenie w kontekście kształtowania struktury zagospodarowania przestrzennego, warunków do inwestowania, poprawy jakości życia i czystości środowiska naturalnego.

INFORMACJE DODATKOWE

Szata roślinna

Gmina Regimin charakteryzuje się występowaniem dwóch skupisk terenów biologicznie aktywnych, kształtujących środowisko przyrodnicze gminy: na zachodzie Las Lekowski i kompleks trwałych użytków zielonych Klice - Kątki - Jarluty oraz w części środkowo-wschodniej kompleksy łąk i lasów z rejonu Karniewa -

Największy udział lasów w powierzchni ogółem występuje w następujących sołectwach: Pniewo Czeruchy (82,8%), Pniewo Wielkie (35,6%), Pawłowo (29,9%), Targonie (27,1%), Trzcianka (26,5%), Szulmierz (26,3%), Karniewo (24,8%) **i Jarluty Małe (20,7%)**. Z kolei najmniejszy udział lasów w powierzchni ogółem występuje w sołectwach: Lipa (0,3%), Grzybowo (0,4%), Lekowo (0,5%), Koziczyn (0,6%), Kliczki (1,1%), Pawłówek (2,4%), Regimin (2,7%) i Jarluty Duże (3,2%).

Dominującym typem siedliskowym jest bór świeży, bór mieszany świeży oraz las mieszany świeży. W dolinie rzeki Łydni oraz obniżeniach skupiają się siedliska podmokłe i bagienne. Głównym gatunkiem lasotwórczym w Nadleśnictwie jest sosna zwyczajna, zajmująca 72,6% powierzchni liczonej wg gatunków panujących.

Gleby

Na terenie gm. Regimin przeważają gleby zwięzłe, gliniaste i ilaste. Charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem typów jak i kompleksów przydatności rolniczej. W północno-wschodniej części gminy (Radomka, Koziczyn, Lipa) typologicznie dominują czarne ziemie właściwe, czarne ziemie zdegradowane, gleby brunatne właściwe i wylugowane. Są to gleby zwięzłe o składzie mechanicznym pyłów, ilów, glin ciężkich i lekkich oraz piasków gliniastych mocnych podścielonych bardziej zwięzłym podłożem. Stanowią dość rozległy

jednorodny kompleks gleb urodzajnych. Drugi rejon urodzajnych gleb położony jest w południowej i środkowo-zachodniej części gminy (Lekowo, Lekówiec, Pawłowo, Grzybowo oraz częściowo Klice i Kliczki). Występują tu w większości gleby o składzie mechanicznym glin lekkich i piasku gliniastego mocnego na podłożu glin średnich lub ciężkich. Pod względem własności fizycznych gleby obu rejonów są słabo przepuszczalne, o głębokim poziomie próchnicznym i zasobne w składniki pokarmowe.

W rejonach wsi: Pniewo Wielkie, **Jarluty Małe**, Jarluty Wielkie oraz Szulmierz, Targonie, Karniewo i Trzcianka **przeważają gleby słabe jakościowo**. Występują tu głównie gleby typu brunatnych wylugowanych i kwaśnych, o składzie mechanicznym- piasków lub piasków słabo gliniastych podścielonych na głębokości ok. 1,0 m piaskiem. Są to gleby ubogie w składniki pokarmowe i z reguły trwale zbyt suche. Pod względem przydatności rolniczej zaliczane są głównie do kompleksu szóstego (żytnio- ziemniaczany). Do głównych uprawnych należą: żyto, ziemniaki, łubin a w miejscach korzystnie uwilgotnionych - owies i warzywa.

Użytki zielone w większości należą do urodzajnych (głównie kompleks 2z) o glebach mineralnych, mułowo-torfowych, murszowych i torfowych. Najbardziej urodzajne łąki i pastwiska występują w zachodniej części gminy w rejonie wsi: Klice, Kątki i Karniewo. **Trwale użytki zielone występujące w rejonie wsi Trzcianka, Kozdroje oraz Jarluty Małe i Jarluty Wielkie zaliczane są do słabych jakościowo.**

Obszary chronionego krajobrazu i lasy ochronne

Krośnicko- Kosmowski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu w obrębie gminy Regimin zajmują tereny należące do obszaru chronionego krajobrazu. Są to tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Łącznie obszary chronionego krajobrazu zajmują powierzchnię 8846,9 ha, co stanowi 79,6% ogólnej powierzchni gminy Regimin).

Lasy ochronne w gminie Regimin położone są w Nadleśnictwie Ciechanów, Leśnictwie Szulmierz, **w północno-zachodniej części gminy (w tym w rejonie wsi Jarluty Małe) i są to lasy wodochronne.**

KOMUNIKACJA

Przez teren gminy przebiegają dwie drogi wojewódzkie: nr 615 Mława-Ciechanów oraz 616 Rembielin - Ciechanów. Drogi te stanowią podstawowe powiązanie kołowe zewnętrzne - przede wszystkim z sąsiednim miastem powiatowym - Ciechanowem, drogą krajową nr 60 i drogą krajową nr 50 w kierunku Płońska i Warszawy.

Komunikację z gminami sąsiednimi oraz główne powiązania wewnątrzgminne uzupełnia sieć dróg powiatowych, stanowiąc wraz z drogami wojewódzkimi nadrzędny układ powiązań komunikacyjnych.

Obszar gminy należy do średnio obsłużonych komunikacyjnie - wskaźnik gęstości dróg o nawierzchni twardej wynosi 72,3 km / 100 km² (średnia w byłym województwie ciechanowskim - 76,75 km / km²). Najbliższe pod względem technicznym drogi znajdują się na peryferiach w północnej i wschodniej części gminy.

Nadrzędny układ dróg w gminie o długości ok. 65 km stanowią drogi wojewódzkie i powiatowe. Obsługują większość miejscowości w gminie. Drogi wojewódzkie na terenie gminy Regimin to: Nr 615 Mława- Ciechanów; Nr 616 Rembielin – Ciechanów.

Drogi nr 615 i 616, o łącznej długości na terenie gminy ok. 16,0 km, posiadają nawierzchnię utwardzoną - bitumiczną, wymagające prowadzenia bieżących robót konserwacyjno - utrzymaniowych. Droga nr 616 nie odpowiada parametrom technicznym dla swojej klasy przede wszystkim ze względu na szerokość jezdni i poboczy. Drogi powiatowe w ok. 80 % posiadają nawierzchnię utwardzoną - bitumiczną, jednak jej stan techniczny nie spełnia wymogów stawianych tym drogom. Mają wąskie jezdnie, zniszczoną nawierzchnię i pobocza, brak odwodnienia. Drogi gminne są uzupełnieniem układu drogowego. Obsługują przede wszystkim zabudowę rozproszoną, kolonijną. Są to drogi przeważnie o nawierzchni nieutwardzonej - gruntowe i żwirowe (stanowiące ok 61 % dróg gminnych).

3.Opis nieruchomości rolnej położonej we wsi Jarluty Małe, gmina Regimin, powiat ciechanowski, województwo mazowieckie

Wieś Jarluty usytuowana jest na północno-zachodnim krańcu powiatu ciechanowskiego

z miastem powiatowym Ciechanów ,który z kolei położony jest na dalekim obrzeżu województwa mazowieckiego i w dalekiej odległości ok. 100km od stolicy województwa miasta stołecznego Warszawy. Miasto powiatowe Ciechanów leżące nad rzeką Łydynią i usytuowane na północ od Warszawy liczy ok. 40 tysięcy mieszkańców jest tym ośrodkiem miejskim, które wraz z okolicznymi pobliskimi wsiami skupia w zasadzie całą działalność gospodarczą w powiecie podczas gdy wsie położone na terenach z niską klasą gruntu rolnego na obrzeżu powiatu wyludniają . Dzieje się to właśnie w wsi Jarluty Małe gdzie wyludnianie wsi jest na zaawansowanym etapie to jest z pierwotnej liczby mieszkańców liczących ok.180- 200 osób obecnie w 2025roku zamieszkuje około 40 osób. Sama wieś Jarluty Małe usytuowana posiada mało korzystny dojazd a do najbliższej stacji PKP linii regionalnej Ciechanów – Mława dojeżdżenie lub dojazd jest droga o nawierzchni żwirowej o długości ok. 2,5km a tylko w mieście Ciechanów odległym od wsi Jarluty o ok. 16km zatrzymują się pociągi linii krajowych tj. Warszawa –Gdańsk.

W rejonach wsi: Pniewo Wielkie, Jarluty Wielkie oraz Szulmierz, Targonie, Karniewo i Trzcianka oraz w wsi Jarluty Małe gdzie usytuowane są szacowane działki rolne , przeważają gleby słabe jakościowo. Występują tu głównie gleby typu brunatnych wylugowanych i kwaśnych, o składzie mechanicznym- piasków lub piasków słabo gliniastych podścielonych na głębokości ok. 1,0 m piaskiem. Są to gleby ubogie w składniki pokarmowe i z reguły trwale zbyt suche. Pod względem przydatności rolniczej zaliczane są głównie do kompleksu 6-go (żytnio- ziemniaczany) i 7-go (żytni bardzo dobry). Do głównych uprawnych należą: żyto, ziemniaki, łubin a w miejscach korzystnie uwilgotnionych - owies i warzywa.

Trwałe użytki zielone występujące w rejonie wsi Trzcianka, Kozdroje oraz Jarluty Małe i Jarluty Wielkie zaliczane są do słabych jakościowo. Natomiast użytki zielone należące do urodzajnych o glebach mineralnych, mułowo-torfowych, murszowych i torfowych występują w innej części gminy Regimin tj. w zachodniej części gminy w rejonie wsi: Klice, Kątki i Karniewo.

Lasy o przewadze lasów iglastych z domieszką brzozy jako drzew liściastych występują w obrębie wsi Jarluty Małe należą do pod względem administracyjnym do Nadleśnictwa Szulmierz, tj. w północno-zachodniej części gminy i są to lasy wodochronne .

Z wsi Jarluty Małe dojazd do powiatowego miasta Ciechanów drogą gminną o nawierzchni żwirowej o drogi wojewódzkiej nr 615 Mława-Ciechanów wynosi ok.2,5km. Jest to najszybszy dojazd do siedziby powiatu tj. miasta Ciechanów który jest odległy o ok. 15km. Dojazd do siedziby gminy wsi Regimin wynosi ok. 7km i jest to dojazd wąskimi drogami asfaltowymi a tylko na niewielkiej długości (w obrębie poszczególnych wsi przez które się przejeżdża) są to drogi o nawierzchni żwirowej .

Szacowana działka we obrębie Jarluty Małe w gminie Regimin jest odległa o 1,1km od siedziby gospodarstwa rolnego we wsi Jarluty Małe nr 25 . Jest to działka usytuowana w znacznej odległości od siedziby gospodarstwa rolnego do którego przynależą- można ją więc określić jako działka o niekorzystnym rozłogu.

Dojazd do szacowanej działki jest od wsi Jarluty Małe najpierw droga o nawierzchni żwirowej a dalej wąską gruntową drogą.

Szacowana działka nr 417 o powierzchni 1,9398ha jest to działka , która posiada na swoim obszarze w zasadzie użytki zielone o niskiej klasie bonitacji jak PsIV i PsV

obejmujące ok. 75% obszaru działki oraz las (głównie drzewa iglaste sosna z domieszką drzew brzozy) o niskiej piątej klasie bonitacji LsV na ok. 25% obszaru działki.

Szacowana działka rolna nr 417 jest o średniej wielkości areale a jej powierzchnia wynosi 1,9398 ha .

Kształt szacowanej działki jest zbliżony do kształtu regularnego tj wydłużone go nieregularnego prostokąta a teren działki jest płaski ,bez utrudnień terenowych.

UZUPEŁNIE OPISU SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ POPRZEZ PODANIE DEFINICJI KOMPLEKSÓW PRZYDATNOŚCI ROLNICZEJ GLEB

Termin bonitacja gleb- jest to podział gleb ze względu na ich wartość użytkową co oznacza że klasy RIIIa i RIIIb a są to klasy gruntów jest bardzo korzystne pod względem upraw roślin a klasa RIVa jest także względnie korzystna ale wymaga większego nawożenia mineralnego .

Kompleksy przydatności rolniczej gleb, kompleksy glebowo-rolnicze – opracowany dla obszaru Polski zespół jednostek taksonomicznych gleb. Każda jednostka grupuje gleby cechujące się zbliżonymi właściwościami rolniczymi i mogące być podobnie użytkowane. Podział ten został opracowany przez Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa (IUNG) w oparciu o przydatność gleb do uprawy roślin wskaźnikowych i współwskaźnikowych . Za rośliny wskaźnikowe uznano, ze względu na dobre wykorzystanie wilgoci w zimę, wierność plonowania, oraz wysoki udział w strukturze zasiewów gruntów ornych, pszenicę ozimą i żyto ozime.. Nazwy wskaźnikowych i współwskaźnikowych roślin posłużyły do stworzenia nazw poszczególnych kompleksów przydatności rolniczej. O ile wydzielenia poszczególnych kompleksów dokonano na podstawie przydatności gleb do uprawy wybranych roślin, o tyle kwalifikację gleb do poszczególnych kompleksów przeprowadzono w oparciu o następujące kryteria:

- właściwości gleby, czyli: typ, podtyp, rodzaj, gatunek, właściwości fizyczne, fizykochemiczne i chemiczne, stopień kultury,
- warunki klimatyczne, geomorfologiczne (rzeźba terenu) i wodne siedliska glebowego,
- przydatność gleby pod użytki rolnicze.

Właściwy dobór gatunku rośliny uprawnej do kompleksu glebowego jest jednym z podstawowych warunków poziomu jego plonowania.

Kompleksy przydatności rolniczej na gruntach ornych – obok podano klasy bonitacyjne, możliwość upraw roślin i % powierzchni kraju :

1 – kompleks psenny bardzo dobry – kl. bonit. I i II; burak cukrowy, pszenica, kukurydza , koniczyna czerwona, lucerna siewna, rzepak ozimy, bobik, wyka jara; 3,8%

2 – kompleks psenny dobry – kl. II, IIIa, i IIIb i RIIIb; burak cukrowy, pszenica, kukurydza koniczyna czerwona, lucerna siewna, rzepak ozimy, bobik, wyka jara; 18,0%

3 – kompleks psenny wadliwy – kl. IVa i IVb; jęczmień, owies, kukurydza, słonecznik; 3,1%

4 – kompleks żytni bardzo dobry (pszenno-żytni) – kl. IIIb; uprawa tych samych gatunków co na pierwszych trzech kompleksach oraz pszenżyto, żyto, groch, łubin żółty i wąskolistny, burak i marchew pastewna; 17,1%

5 – kompleks żytni dobry – kl. IVa i IVb; rzepak ozimy, jęczmień, pszenżyto, ziemniak, żyto, gryka, łubin żółty, seradela, wyka ozima, lnianka i gorczyca; 15,6%

6 – kompleks żytni słaby – głównie kl. V a w niewielkiej części kl. IVb ; żyto, owies, gryka, ziemniak, łubin żółty, seradela i wyka ozima; 18,1%

Istnieją inne niższe kompleksy do numeru 14 jak żytni bardzo słaby , zbożowo –pastewny., ziemniaczany ,owsiano –ziemniaczany a które dominują w na glebach krajowych .0

Kompleksy przydatności rolniczej na użytkach zielonych – obok podano klasy bonitacyjne

1z – bardzo dobry i dobry – kl. I i II; 0,7%

2z – średni – kl. III i IV; 5,9%

3z – słaby i bardzo słaby – kl. V i VI; 6,4%

4. PRZYJĘTY SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Zasady wyceny nieruchomości regulują przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych . Określana jest wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania – nieruchomość rolna .

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości rolnej przeprowadzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego , metody cenowo-porównawczej , techniki korygowania ceny średniej . Zgodnie ze standardem podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku (w okresie ostatnich dwóch lat) w okresie poprzedza-

-jącym wycenę, a także gdy ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. W technice korygowania ceny średniej przyjmuje się do porównań grupę nieruchomości podobnych, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. W operacji niniejszym powyższe nieruchomości porównawcze zostały podane w postaci tabeli z podaniem lokalizacji, ceny 1 ha powierzchni oraz występujących użytków gruntowych i klas bonitacji gruntu.

Definicja rodzaju określanej wartości:

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

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

Biorąc pod uwagę cel wyceny określono wartość rynkową szacowanych nieruchomości została określona jako wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania – nieruchomość rolna stanowiąca gospodarstwo rolne z gruntami rolnymi (grunty orne) przeznaczone pod uprawy polowe – produkcja rolno-rolnicza.

Tak rozumiana wartość rynkowa została zdefiniowana w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych i oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Przyjęty w operacji szacunkowym tryb postępowania określenia wartości rynkowej oszacowywanej nieruchomości uwzględnia więc wymogi ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych.

5. OPIS I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

Określenie rynku nieruchomości rolnych

Rynek gruntów rolnych, na którym występuje wyceniana nieruchomość można zdefiniować poprzez:

- * Rodzaj rynku: - działki gruntu rolne niezabudowane
- * Obszar rynku: - rynek lokalny tj. teren powiatu ciechanowskiego w województwie mazowieckim w którym położona jest szacowana nieruchomość
- * Okres badania rynku: - lata 2023- 2024.

Opis i analiza lokalnego rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych działek rolnych

Analizą objęto pierwotnie lokalny rynek nieruchomości rolnych obejmujący powiat ciechanowski gdzie przeważają grunty rolne o niskiej jakości bonitacji gleby co wymusza przeznaczenie ich pod zalesienie lub pod użytki zielone (łąki, pastwiska) przeznaczone tylko do wypasu bydła.

Na takim lokalnym rynku nieruchomości rolnych obejmującego obszar powiatu ciechanowskiego o niskich jakościowo glebach odnotowano transakcje działkami rolnymi o średnich wielkościach obszarach w okresie lat 2022- 2024 mogące stanowić materiał porównawczy. Na podstawie analizy dokonanych transakcji sprzedaży działek rolnych wybrano nieruchomości o największej liczbie zbliżonych cech do nieruchomości wycenianej.

W wyniku analizy określonego pod względem obszarowym i rodzajowym rynku w okresie jego monitorowania, dla przyjętego zbioru nieruchomości podobnych, po aktualizacji cen transakcyjnych na dzień wyceny, zanotowano minimalną jednostkową cenę transakcyjną [$C_{\min}$], maksymalną jednostkową cenę transakcyjną [$C_{\max}$], oraz wyznaczono ich różnicę [ΔC].

W obszarze tak opisanego lokalnego rynku nieruchomości (*powiat ciechanowski*) w segmencie gruntów rolnych odnotowano transakcje sprzedaży gruntu rolnego o małym i średnim obszarze. Cena maksymalna ($C_{\max}$) wynosząca 29.705zł/ha dotyczy transakcji sprzedaży działki z przewagą gruntu ornego o średniej klasie bonitacyjnej gruntu RIVb a w części gruntu ornego klasy RV i występuje w obrębie Luberadź w gminie Ojimin a działka ta jest położona blisko zabudowy wsi. Cena minimalna ($C_{\min}$) wynosząca 18.904zł/ha dotyczy działki we wsi Rumoka w gminie Głonojeck o pogorszonych warunkach uprawy i o niższej (o mniejszej produktywności rolniczej i o klasie bonitacyjnej obejmującej głównie RVI i o dużym udziale użytku zielonego klasy PsVI oraz występowania części terenów zakrzewionych i zadrzewionych co utrudnia uprawę i jej rolnicze wykorzystanie a także daleki dojazd poprzez jej usytuowanej w dużej odległości wynoszącej ok.1,8 km od lokalnej drogi asfaltowej.

Określenie cech atrybutów] rynkowych wpływających na poziom cen transakcyjnych

Analiza lokalnego rynku nieruchomości podobnych pozwoliła ustalić cech charakterystyczne nieruchomości i wpływ poszczególnych cech na cenę oraz wagę tych cech.

Dla przedmiotowego rynku lokalnego w okresie jego monitorowania ustalono następujące cechy [atomy] rynkowe wpływające na poziom cen transakcyjnych

- Lokalizacja
- Powierzchnia
- Wskaźnik bonitacji gleby (jakość gleby)
- Warunki dojazdu do działek rolnych
- Kształt , rozłóg działek
- Występowanie utrudnień w uprawie roli (*w zakresie prac agrotechnicznych*)
- W poniższej tabeli określono zbiór cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

W poniższej tabeli określono zbiór cech rynkowych wraz z oceną wpływu poszczególnych cech na ceny.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w%	Skala ocen
1.	Lokalizacja	20 %	bardzo dobra (<i>na zapleczu zabudowy wsi tj. w pobliżu siedziby gospodarstwa,</i>) dobra (<i>w bliskiej odległości od siedziby gospodarstwa</i>) średnia (<i>w dalszej odległości od siedziby gospodarstwa</i>)
2.	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	15 %	duża wielkość- bardzo korzystna(<i>od 10,01ha wywyż</i>) średnia wielkość- średnio korzystna(<i>od 1,501ha-10,0ha</i>) mała wielkość-mało korzystna (<i>od 1,0ha do 1,5ha</i>)

3.	Bonitacja gleby (<i>jej zdolność produkcyjna</i>)	25 %	gleby dobre o wysokim stopniu urodzajności <i>np. kl. II, IIIA, IIIB, LIII</i> gleby średnie o średnim stopniu urodzajności (<i>np. kl. IVa, IVb, LIV, P</i>) gleby mało urodzajne (<i>np. kl. V, VI, LV, LVI</i>)
4.	Kształt i rozłóg działki lub działek rolnych	15 %	korzystny (<i>regularny</i>) mało korzystny (<i>kształt nieregularny, wąska działka</i>)
5.	Dostępność komunikacyjna, w tym droga dojazdowa do działek rolnych	15 %	bardzo dobra (<i>usytuowanie przy drodze asfaltowej</i>) dobra (<i>krótki dojazd drogą gruntową od drogi asfaltowej lub dojazd drogą częściowo utwardzoną np. szutrem</i>) utrudniona (<i>długi dojazd wąską drogą gruntową od drogi asfaltowej</i>)
6.	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	10 %	korzystny – grunt orny mało korzystny – użytk zielony (łąka, pastwisko)
RAZEM:		100 %	

6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWANEJ ROLNICZO :

-

OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI ROLNEJ O POW. 1,9398HA OBRĘB EWID. 0003(WIEŚ) JARLUTY MAŁE, GMINA REGIMIN, POW. CIECHANOWSKI, WOJ. MAZOWIECKIE :

WYKAZ TRANSAKCJI SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NIEZABUDOWANYCH (grunty rolne) W OKRESIE 2023r.-2024r. NA LOKALNYM RYNKU OBEJMUJĄCY POWIAT CIECHANOWSKI W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM :

— L.P	Data transakcji/Nr aktu notar.	Lokalizacja (wieś, gmina)	Pow. działki lub działek (w ha)	Klasa bonit. gruntu rolnego	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1,0ha (zł/h)	Uwagi
1.	09.04.2024 A1641/2024	wieś Modło, gm.Ciechanów	3,0503	PsIV- 80 % PsV- 20%	80.000	26227	<i>Działka o średnich walorach, bonitacji gleby ale położona we wsi usytuowana w pobliżu powiatowego miasta Ciechanów.</i>
2.	18.03.2024 A801/2024	wieś Luberadź, gm.Ojineń	1,1170	PsV- 100%	25.000	22381	
3.	22.02.2024 A543/2024	wieś Luberadź, gm.Ojineń	4,3764	RV - 45% RIVb - 30%	130.000	29705	Cmax - działka o dobrych walorach,

				PsIV - 25%			bonitacji gleby i położona we wsi usytuowana w średniej odległości od powiatowego miasta Ciechanów
4.	05.12.2023 A5238/2023	wieś Rumoka gm. Głinojeck	1,7705	PsV - 62% RV- 38%	40.000	22592	
5.	25.08.2023 A9391/2023	Garnowo Duże , gm. Gołymín	3,5651	RIVb - 20% RV- 8,0% PsV- 72,0%	90.000	25245	
6.	23.08.2023 A8904/2023	wieś Osada Wola , gm. Ojineń	3,1545	RV-65% RVI -35%	85.000	26946	
7.	09.03.2023 A859/2023	wieś Gołymín -Północ , gm. Gołymín	2,1938	ŁV- 55% ŁVI- 25% ŁIII- 20%	60.000	27350	
8.	25.04.2023 A927/2023	Przyrowa , gm. Ojineń	1,6792	RVI-75% RV-25%	45.000	26798	
9.	25.04.2023 A1612/2023	wieś Jarlutý Duże , gm. Regimín	3,8533	PsIV - 30% RIVb- 30% RIVa -15% RVI RVI- 25%	100.000	25952	
10.	31.03.2023 A682/2023	wieś Rumoka , gm. Głinojeck	3,1739	PsVI- 30% RVI – 35% Lzr- 35%	60.000	18904	Cmin –działka o gorszych warunkach uprawowych
11.	24.01.2023 A229/2023	Wieś Węglówice ,gm. Sońsk	0,9065	RV- 75% PsIII – 25%	22.000	24269	

Obliczenie trendu czasowego: obecnie w I kwartale 2025 roku oraz w trakcie poszczególnych miesięcy poprzedniego roku 2024 i roku 2023 brak trendu wzrostowego cen nieruchomości na lokalnym rynku i w związku z tym nie zachodzi konieczność korekty cen nieruchomości porównawczych .

Na podstawie powyższej tabeli przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} – średnia cena 1m² powierzchni działki gruntu określona na podstawie

próbki reprezentatywnej o liczebności $n = 11$ wynosi : 25.124 zł /ha

C_{min} – cena minimalna w próbce (poz. 10) wynosi : $C_{\text{min}} = 18.904,0 \text{ zł/ha}$

C_{max} – cena maksymalna w próbce (poz.3) wynosi : $C_{\text{max}} = 29.705,00 \text{ zł/ha}$

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}} = 18.904/25124 = 0,75 \quad C_{\text{max}}/C_{\text{sr}} = 29.705/25.124 = 1,18$$

Tabela cech wpływających na wartość nieruchomości oraz ich wag

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących
1.	Lokalizacja	20 %	0,15 – 0,236
2.	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	15 %	0,1125 – 0,177
3.	Bonitacja gleby (jej zdolność produkcyjna)	25 %	0,1875 – 0,295
4.	Kształt i rozłóg działki lub działek rolnych	15 %	0,1125 – 0,177

5.	Dostępność komunikacyjna , w tym droga dojazdowa do działek rolnych	15 %	0,1125 – 0,177
6.	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	10 %	0,075 – 0,118
RAZEM:		100 %	0,75 - 1,18

Szacowana działka nr 417 użytkowana rolniczo w tym użytki zielone i uprawy polowe o pow.1,9398 ha ujęta w KW PL1C/000012413/7 położona w obrębie 0003, Jarluty Małe w gminie Regimin i , powiat ciechanowski, woj. mazowieckie posiada następujące atrybuty cech rynkowych :

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja	Niekorzystna lokalizacja na lokalnym rynku nieruchomości rolnych gminy Regimin oraz powiatu ciechanowskiego w województwie mazowieckim. Działka jest położona na dalekim obrzeżu gminy i powiatu (w północno – zachodnim krańcu).
2	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	Średnia wielkość powierzchni działki .
3	Bonitacja gleby (jej zdolność produkcyjna)	Przeważająca część działki (75%) posiadają użytki zielone o niskiej bonitacji (PsIV i PsV) a pozostałe 25% obszaru działki stanowi teren lasu LsV tj. o niskiej jakości bonitacji - las sosnowy z domieszką brzozy .
4	Kształt i rozłóg działki/działek rolnych	Szacowana działka rolna posiadają rozłóg niekorzystny - działka jest usytuowane w średniej odległości od zabudowy wsi Jarluty Małe a dojazd do nich jest drogą utwardzona oraz wąskimi drogami gruntowymi . Kształt działki jest zbliżony do kształtu regularnego- tj. wydłużony prostokąt .
5	Dostępność komunikacyjna , w tym droga dojazdowa do działek rolnych	Słaba dostępność komunikacyjna w obszarze obrębu Jarluty Małe i gminy Regimin usytuowanej na krańcu powiatu ciechanowskiego - dojazd na znacznej długości od 1,1km zabudowy wsi Jarluty Małe do szacowanych działek rolnych droga utwardzona (asfaltowa) oraz wąskimi drogami gruntowymi odchodzącymi od drogi asfaltowej .
6	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	W zakresie szacowanych działkach rolnych przeważają (w ok. 75%) użytki zielone jako łąki niskiej jakości tj. klasy bonit. PsV i PsIV a na pozostałym obszarze działki występuje las LsV.

Obliczenie poziomu wysokości współczynników korygujących dla wyliczenia średniej wartości rynkowej 1,00ha szacowanej działki rolnej nr 417, obręb Jarluty Małe ,gmina Regimin zestawiono w następującej tabeli :

Lp	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na ceny (waga)	Zakres współczynnika (u_i)		Wartość współczynnika dla wycenianej działki (u_i)
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	20 %	0,150	0,236	0,15
2	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	15 %	0,1125	0,177	0,15
3	Bonitacja gleby (jej zdolność produkcyjna)	25 %	0,1875	0,295	0,20
4	Kształt i rozłóg działki/działek rolnych	15 %	0,1125	0,177	0,1125
5	Dostępność komunikacyjna , w tym droga dojazdowa do działek rolnych	15 %	0,1125	0,177	0,14
6	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	10 %	0,075	0,118	0,075
-----		100 %	0,75	1,18	0,8275

Średnia wartość rynkowa (W) 1ha powierzchni działki nr 417 użytkowanej rolniczo ,która nie jest objęta miejscowym planem zag. przestrz. o powierzchni 1,9398ha w obrębie Jarluty Małe w gminie Regimin ,powiat ciechanowski obliczono jako korektę ceny średniej , zgodnie z poniższą formułą :

$$W_{1ha} = C_{\text{śr}} \times Eu_i$$

gdzie

$$C_{\text{śr}} = 25.124\text{zł/ha}$$

$$Eu_i = 0,8275$$

$$W_{1ha} = C_{\text{śr}} \times Eu_i = 25.124\text{zł/ha} \times 0,8275 = 20.790\text{zł/ha}$$

W związku z występowaniem w terenie działki na znacznej jej powierzchni obszaru lasu o bardzo niskiej klasie bonitacji tj.LsV ,co znacznie zmniejsza jej rolniczą wartość użytkową zgodnie z standardami wyceny zastosowano dodatkowy współczynnik korekcyjny w wysokości 0,7.

Wartość 1/8 udziału w działce nr 417 o powierzchni 1,9398ha objętej KW nr PL1C/00012413/7 w obrębie 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin powiat ciechanowski , woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi

$$W_R = 20.790 \times 1,9398\text{ha} \times 0,7 (\text{współ.korekcyjny}) \times 1/8 \text{ udziału} = 3.528,74 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu $W_R = 3.500,00\text{zł}$

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Uzyskana w wyniku oszacowania Aktualna Wartość Rynkowa 1/8 udziału w prawie własności nieruchomości niezabudowanej objętej księgą wieczystą PL1C/00012413/7 składającej się z działki nr 417 o pow.1,9398ha położonej w obrębie 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin powiat ciechanowski , woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi : **$W_R = 3.500,00zł$**
słownie : *trzy tysiące pięćset złotych .*

Określona aktualna wartość rynkowa wycenianej niezabudowanej nieruchomości z działkami użytkowymi rolniczo mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne to jest położone na niskich jak000ościowo glebach w obrocie rynkowym na terenie lokalnego rynku gminy Regimin i powiatu ciechanowskiego w województwie mazowieckim .

8. Klauzule i zastrzeżenia

Klauzule ogólne

A/ Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

B/ Operatu nie można wykorzystać do żadnego innego celu, aniżeli określony w niniejszym opracowaniu.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy

Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne wycenianej nieruchomości, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić w trakcie opracowywania wyceny, na podstawie wizji lokalnej ani też na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

Na tym zakończono niniejszy operat .

Świdnica –Jarluty Małe , 30.01.2025 r.

Wykonał:

ZAŁĄCZNIKI :

1.Wypis z rejestru gruntów dla szacowanej niezabudowanej działce nr 417 ,obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie,

2.Mapa ewidencyjna powyższej niezabudowanej działki ,obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie,

3.Zaświadczenie wydane przez Urząd Gminy Regimin dotyczące przeznaczenia w miejscowym planie zagospod. przestrzennego szacowanej działki nr 417, obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie .