
OPERAT SZACOWANIA UDZIAŁU W NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWANEJ ROLNICZO

Lokalizacja : niezabudowana nieruchomość użytkowana rolniczo o łącznej pow. 4,0443ha w obrębie (wieś) 0003,Jarluty Małe ,gmina Regimin ,powiat ciechanowski , województwo mazowieckie .

Wycena dotyczy 5/32 udziału należącego do p. Tadeusz Żmuda w prawie własności niezabudowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo w skład której wchodzi sześć działek ,które nie są objęte miejscowym planem zagosp. przestrz. nr 320,331,341/1 , 342/2,545,546 o pow. 3,8654ha oraz działka nr 408/2 o pow. 0,1789ha przeznaczona w miejscowym planie pod zabudowę zagrodową ale ze względu na brak warunków jej zagospodarowania jako działka budowlana (brak dostępu do uzbrojenia w media techniczne i brak popytu na działki ze względu na postępujące wyludnienie z mieszkańców we wsi Jarluty Małe) będzie pełniła jeszcze przez wiele lat nadal dotychczasową rolę (funkcję) działki rolniczej

Współwłasność w 5/32 udziału w nieruchomości: Tadeusz Żmuda

Aktualna Wartość Rynkowa 5/32 udziału w prawie własności nieruchomości niezabudowanej objętej księgą wieczystą PL1C/00050866/5 i składającej się z siedmiu działkach nr 320,331,341/1, 341/2 ,545,546 ,408/2 o łącznej pow.4,0443ha położonych w obrębie 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin powiat ciechanowski , woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi : **$W_R = 10.260,00\text{zł}$**

słownie : dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych .

w tym :

- wartość 5/32 udziału w działce nr 408/2 o pow. 0,1789ha : 660,00zł

Istotne daty:

Poziom cen : styczeń 2025r.

Wykonał :

Data wizji lokalnej : 20.12.2024r.

Data wykonania operatu : 30.01.2025r.

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 niezabudowanych 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 3/52 udziału w niezabudowanej nieruchomości użytkowanej rolniczo w wsi Jarluty Małe :

- nieruchomość rolna niezabudowana o pow. 4,0443ha objęta KW PL1C/00050866/5 we wsi Jarluty Małe obręb 0003 ,Jarluty Małe ,gmina Regimin (nr ident.gminy 140208_2) składająca się z działek nr 320 , 331, 341/1 ,341/2 ,408/2, 545, 546.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w gminie Regimin , w powiecie ciechanowskim , województwo mazowieckie . Powyższa księga wieczysta jest prowadzona w systemie elektronicznym w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie.

1.2. Zakres wyceny- obejmuje określenie wartości rynkowej 5/32 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 udziału 5/32 w nieruchomości rolnej niezabudowanej o objęta KW nr PL1C/00050866/5 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). Z 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 (Dz.U. nr 16 poz.93 ze zmianami).
- 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 2023r . w sprawie wyceny nieruchomości z 05 września 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 nieruchomości w tym udziału upadłego Tomasza Żmudy w powyższej nieruchomości .

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW – MIEJSCOWOŚĆ JARLUTY MAŁE, GMINA REGIMIN

KW PL1C/00050866/5

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW – MIEJSCOWOŚĆ JARLUTY MAŁE

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 [l a]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
320		łąki trwałe	ŁIII	0,3608	0,5744	PL1C/00050866/5
		łąki trwałe	ŁIV	0,1324		
		łąki trwałe	ŁV	0,0812		
Id działki: 140208_2.0003.320						
331		łąki trwałe	ŁV	0,7724	1,2037	PL1C/00050866/5
		nieużytki	N	0,4313		
Id działki: 140208_2.0003.331						
341/1		grunty orne	RIVb	0,0038	0,0038	PL1C/00050866/5
Id działki: 140208_2.0003.341/1						
341/2		las	LsV	0,4360	1,7646	PL1 C/00050866/5
		grunty orne	RIVa	0,2395		
		grunty orne	RIVb	0,8368		
		grunty orne	RV	0,2523		
Id działki: 140208_2.0003.341/2						
408/2		grunty orne	RV	0,1555	0,1789	PL1 C/00050866/5
		grunty orne	RVI	0,0234		
Id działki: 140208_2.0003.408/2						
545		łąki trwałe	ŁIII	0,0201	0,1399	PL1 C/00050866/5
		łąki trwałe	ŁIV	0,1198		
Id działki: 140208_2.0003.545						
546		łąki trwałe	ŁIII	0,1790	0,1790	PL1 C/00050866/5
Id działki: 140208_2.0003.546						

Razem powierzchnia działek :

4,0443 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/00050866/5.

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 nieruchomości to p. Tadeusz Żmuda jest w udziale 5/32 współwłaścicielem nieruchomości będącej przedmiotem wyceny .

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

DANE Z KSIĘGI WIECZYTEJ Nr PL1C/00050866/5

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:

Numer i nazwa obrębu ewidencyjnego : 0003, Jarluty Małe

Numer działki : 320

Sposób korzystania : Ł- łąki trwałe

Numer działki : 331

Sposób korzystania : Ł- łąki trwałe

Numer działki : 341/1

Sposób korzystania : R- grunty orne

Numer działki : 341/2

Sposób korzystania : R- grunty orne

Numer działki : 545

Sposób korzystania : Ł- łąki trwałe

Numer działki : 546

Sposób korzystania : Ł- łąki trwałe

Numer działki : 408/2

Sposób korzystania : R- grunty orne

Obszar : 4,0443 ha

Spis praw związanych z własnością : brak wpisu.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ:

Udział :1/1

WŁAŚCICIEL:

Gabriela Aniela Żmuda : 17/32 udziału

Anna Żmuda : 5/32 udziału

Piotr Żmuda : 5/32 udziału

Tadeusz Żmuda : 5/32 udziału

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

DZIAŁ CZWARTY: HIPOTEKA - brak wpisu .

2.2. Przeznaczenie szacowanych działek w opracowaniach planistycznych wiejskiej gminy Regimin , powiat ciechanowski , woj. mazowieckie :

Działki nr : 320,331,341/1, 341/2, 545, 546 obręb Jarluty Małe

Dla szacowanych działek ewidencyjnych nr **320,331,341/1, 341/2, 545, 546** obręb **Jarluty Małe**, gmina Regimin nie został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe działki nr **320,331,341/1,341/2,545,546** obręb Jarluty Małe, nie są położone na obszarze objętym Programem Rewitalizacji Gminy Regimin na lata 2024 - 2030 przyjętym Uchwałą nr LXIV/402/24 Rady Gminy Regimin z dnia 22 marca 2024 r. „w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Regimin na lata 2024-2030”.

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Regimin przedmiotowe działki leżą są w strefie D-rozwoju rekreacyjnej i usługowo-osadniczej. Urząd Gminy informuje , że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Regimin nie jest aktem prawa miejscowego, a ustalenia studium są wiążące dla gminy przy sporządzaniu planów miejscowych .

Działka nr 408/2 obręb Jarluty Małe

Dla szacowanej działki ewidencyjnej nr **408/2** obręb **Jarluty Małe**, gmina Regimin został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla działki ewidencyjnej nr **408/2** obręb **Jarluty Małe**, gmina Regimin został sporządzony Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Regimin przyjęty Uchwałą XXXVI/169/05 z dnia 2005-11-16 z przeznaczeniem działki na tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka ewidencyjna nr 408/2 obręb Jarluty Małe została oznaczona

na rysunku planu symbolem 2 RM, MN (przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych i mieszkaniową jednorodzinną).

Przedmiotowa działka **408/2** obręb Jarluty Małe, nie są położone na obszarze objętym Programem Rewitalizacji Gminy Regimin na lata 2024 - 2030 przyjętym Uchwałą nr LXIV/402/24 Rady Gminy Regimin z dnia 22 marca 2024 r. „w sprawie przyjęcia Programu Rewitalizacji Gminy Regimin na 2004-2030.

Opinia rzeczoznawcy :

Obecnie oraz w przyszłości na wiele lat działka ta choć jest w miejscowym planie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostanie jeszcze działką rolną ze względu na zerowy popyt na działki budowlane w powyższej wsi (obrób Jarluty Małe), która to wieś jest zamieszkała przez kilkadziesiąt osób i coraz bardziej się wyludnia ze względu na bardzo niską jakość gruntów rolnych i użytków zielonych (kl.V i VI) i niską opłacalność upraw polowych roślinnych i hodowli bydła mlecznego i rzeźnego. Ze względu na małe prawdopodobieństwo, że w przyszłości powyższa działka może być wykorzystana jako działka budowlana, rzeczoznawca majątkowy w procedurze wyceny tej działki zastosuje stosowny współczynnik korekcyjny zwiększający odpowiednio jej wartość rynkową co odzwierciedla stan faktyczny.

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 - zajmuje ę 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). Najlepsze 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 oraz powyższe szacowane działki usytuowane są 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 dojdzie 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.2,8km. Jest to najszybszy dojazd do siedziby powiatu tj. miasta Ciechanów który jest odległy o ok. 15km. Dojazd do siedziby gminy we 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 .

Szacowane działki we obrębie Jarluty Małe w gminie Regimin są odległe od 0,80km-do 2,3km od siedziby gospodarstwa rolnego (produkcji rolnej) we wsi Jarluty Małe nr 25 . Są to więc działki usytuowane w dużym rozproszeniu a więc odległe od siebie od siebie i także odległe od siedziby gospodarstwa rolnego do którego przynależą . Można je więc określić jako kompleks działek o niekorzystnym rozłogu. Tylko jedna z tych działek to jest działka nr 408/2 jest położona blisko siedziby gospodarstwa rolnego w pobliżu zabudowy wiejskiej .

Obecnie oraz w przyszłości na wiele lat działka nr 408/2 choć jest przeznaczona miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostanie jeszcze przez wiele lat działką rolną ze względu na zerowy popyt na działki budowlane w powyższej wsi (obręb Jarluty Małe), która to wieś jest zamieszkała przez kilkadziesiąt osób i coraz bardziej się wyludnia ze względu na bardzo niską jakość gruntów rolnych i użytków zielonych (głównie kl.V i VI z niewielkim udziałem lepszych klas RVb i RIVa) i niską opłacalność upraw polowych roślinnych i hodowli bydła mlecznego i rzeźnego. Ze względu na małe prawdopodobieństwo ,że w przyszłości powyższa działka może być wykorzystana jako działka budowlana , rzeczoznawca majątkowy w procedurze wyceny tej działki zastosuje stosowny współczynnik korekcyjny zwiększający odpowiednio jej wartość rynkową co odzwierciedli obecny stan faktyczny .

Długość dojazdu do szacowanych działek jest od wsi Jarluty Małe najpierw drogą utwardzoną (asfaltową) a później wąskimi gruntowymi drogami jak wcześniej opisano jest znaczna i wynosi do 2,3km co jest znacznym utrudnieniem przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

Pięć szacowanych działek (nr 320,331,408/2 545 i 546) są to działki które posiadają na swoim obszarze w zasadzie tylko użytki zielone o niskiej klasie bonitacji jak ŁIV i ŁV a tylko dwie pozostałe działki nr 341/1 i 341/2 są to działki ,które posiadają grunty orne

klasy bonitacyjnej RIVb i niewielki obszar RIVa łącznie powierzchnia 1,3324ha co stanowi ok. 33% całego obszaru działek 4,0443ha objętych księgą wieczystą.

Spośród siedmiu szacowanych działek rolnych to pięć działek jest o niewielkim areale (320, 408/2, 341/1, 545 i 546) a ich powierzchnia jest od 0,1399ha do 0,5744 ha. Tylko dwie działki to jest nr 331 jest o pow. 1,2037 ha (łąki klasy LV + N) oraz działka nr 341/2 o pow. 1,7646ha (Ls 0,4360 ha + grunt orny RIVb,a -1,3324h). Tak niewielka powierzchnia powyżej wymienionych pięciu działek z użytkami zielonymi LV i LV o niewielkim areale utrudnia prowadzenia zabiegów agrotechnicznych i zbieranie trawy z łąk.

Kształt szacowanych działek jest dla większości działek jest zbliżony do kształtu regularnego oprócz dwóch działek położonych obok siebie nr 545 i 546, które są wąskimi wydłużonymi działkami (w zasadzie wąski pas łąk) rozdzielone przez rów melioracyjny i niewielkiej powierzchni 0,14 ha i 0,18ha co znacznie utrudnia korzystanie z nich. Teren wszystkich działek jest płaski, bez utrudnień terenowych oprócz działki nr 331 o pow. 1,2037ha gdzie na dużej powierzchni wynoszącej 0,4313ha występują nieużytki.

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, pszenice 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.

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 – **slaby i bardzo slaby** – 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 poprzedzającym 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 grupy nieruchomości podobnych, które zostały wyodrębnione jako próbka reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. W operacie 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 operacie 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 [atomybuty] 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 (na zapleczu zabudowy wsi tj. w pobliżu siedziby gospodarstwa,) dobra (w bliskiej odległości od siedziby gospodarstwa) średnia (w dalszej odległości od siedziby gospodarstwa)
2.	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	15 %	duża wielkość- bardzo korzystna(od 10,01ha wyżej) średnia wielkość- średnio korzystna(od 1,501ha-10,0ha) mała wielkość-mało korzystna (od 1,0ha do 1,5ha)
3.	Bonitacja gleby (jej zdolność produkcyjna)	25 %	gleby dobre o wysokim stopniu urodzajności np.kl.II ,IIIA IIIb,ŁIII gleby średnie o średnim stopniu urodzajności (np. kl.IVa,IVb,ŁIV, P) gleby mało urodzajne (np. kl.V,VI, ŁV,ŁVI)
4.	Kształt i rozłóg działki lub działek rolnych	15 %	korzystny(regularny) mało korzystny (kształt nieregularny ,wąska działka)
5.	Dostępność komunikacyjna , w tym droga dojazdowa do działek rolnych	15 %	bardzo dobra (usytuowanie przy drodze asfaltowej dobra (krótki dojazd droga gruntową od drogi asfaltowej lub dojazd drogą częściowo utwardzoną np. szutrem) utrudniona (długi dojazd wąską drogą gruntową od drogi asfaltowej)
6.	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	10 %	korzystny – grunt orny mało korzystny – użytk zielony (łąka, pastwisko)
RAZEM:		100 %	

6. OBLICZENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI UŻYTKOWANYCH ROLNICZO :

—
OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁEK ROLNYCH O ŁĄCZNEJ POW. 4,0443HA
OBREB EWID. (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% PsIV - 25%	130.000	29705	Cmax - działka o dobrych walorach , 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. Gołymin	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 Gołymin -Północ , gm. Gołymin	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 Jarluty Duże , gm. Regimin	3,8533	PsIV - 30% RIVb- 30% RIVa -15% 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 Węglowice ,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:

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

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

Szacowane sześć działek przeznaczone pod tereny rolne w tym użytki zielone i uprawy polowe o łącznej pow.3,8654 ha oraz jedna działka nr 408/2 o pow.0,1789ha (ujęte w księdze wieczystej nr PL1C/00050866/5) położone w obręb 0003, Jarluty Małe w gminie Regimin i , powiat ciechanowski, woj. mazowieckie mają 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. Działki są położone na dalekim obrzeżu gminy i powiatu (w północno – zachodnim krańcu).
2	Powierzchnia gruntu rolnego (w ha)	Zróznicowana powierzchnia przeważają grunty o niewielkiej wielkości od 0,14ha do 0,57ha oprócz dwóch działek a działki te nie tworzą większych powierzchniowo kompleksów uprawowych co jest niekorzystne ze względu na uciążliwość dojazdu i brak ułatwień w wykonywaniu prac agrotechnicznych.
3	Bonitacja gleby (jej zdolność produkcyjna)	Przeważająca część działek (67%) posiadają użytki zielone o niskiej bonitacji (ŁVI ŁIV) a tylko dwie działki posiadają grunty orne o średniej przydatności rolniczej zawierające dla dz. 341/2 gleby orne głównie kl.RIVb oznaczone jako kompleks żytni dobry a dla dz. 408/2 jako grunty kl. RV oznaczone jako kompleks żytni słaby .

4	Kształt i rozłóg działki/działek rolnych	Szacowane siedem działek rolnych posiadają rozłóg bardzo niekorzystny - działki są rozproszone tj.są usytuowane w znacznej odległości od siebie oraz powyższe działki są znacznie oddalone od zabudowy wsi Jarluty Małe a dojazd do nich jest wąskimi drogami gruntowymi . Kształt czterech działek jest zbliżony do kształtu regularnego oprócz trzech działek o kształcie nieregularnym .
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 0,8km do 2,3km od zabudowy wsi Jarluty Małe do szacowanych działek rolnych najpierw drogą utwardzona (asfaltową) a później wąskimi drogami gruntowymi odchodzącymi od drogi asfaltowej .
6	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	W zakresie szacowanych działkach rolnych przeważają (w ok. 65%) użytki zielone jako łąki niskiej jakości tj. klasy bonit. ŁV i ŁVI a pozostałe grunty są to grunty orne lub las klasy LsV ,tereny zakrzewione Lzr lub nieużytki N .

Obliczenie poziomu wysokości współczynników korygujących dla wyliczenia średniej wartości rynkowej 1,00ha szacowanych działek rolnych 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	0,14
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	0,1125
6	Rodzaj użytku (grunt orny czy użytki zielone)	10 %	0,075	0,118	0,075
-----		100 %	0,75	1,18	0,79

Średnia wartość rynkowa (W) 1ha powierzchni sześciu (320, 331, 341/1, 341/2 ,545,546) szacowanych działek rolnych (bez działki nr 408/2), które nie są objęte miejscowym planem zag. przestrz. i które w przyszłości nie są przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną o łącznej powierzchni 3,8654ha w obrębie Jarluty Małe w gminie Regimin , powiat ciechanowski obliczono jako korektę ceny średniej , zgodnie z poniższą formułą :

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

gdzie
 $C_{\text{sr}} = 25.124\text{zł/ha}$
 $Eu_i = 0,79$

W związku z występowaniem w obszarze szacowanych sześciu działek na znacznej ich powierzchni terenu użytków zielonych o bardzo niskiej klasie bonitacji jak ŁIV i ŁV oraz lasów najniższej klasy piątej (LsV) nieużytków (N), co znacznie zmniejsza jej rolniczą wartość użytkową zgodnie z standardami wyceny zastosowano dodatkowy wskaźnik korekcyjny w wysokości 0,8.

Wartość 5/32 udziału w sześciu działkach nr 320,331,341/1, 341/2, 545,546 o łącznej powierzchni 3,8654ha objętych KW nr PL1C/00050866/5 w obrębie 0003, Jarluty Małe, gmina Regimin powiat ciechanowski, woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi

$$W_R = 25.124\text{zł/ha} \times 0,79 \times 3,8654\text{ha} \times 0,8(\text{współ.korekcyjny}) \times 5/32\text{udział} = 9.590,00\text{zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu $W_R = 9.600,00\text{zł}$

słownie : dziewięć tysięcy sześćset złotych

Oszacowanie wartości 5/32 udziału w działce nr 408/2, obręb 003, Jarluty Małe

Dla działki nr 408/2 która jest objęta miejscowym planem zagospod. przestrz. i przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną ale ze względu na całkowity brak popytu na działki budowlane na lokalnym rynku gminy Regimin i znaczne wyludnienie się wsi Jarluty Małe oraz innych okolicznych wsi będzie użytkowana dalej rolniczo wartość jej zostanie skorygowana stosownym wskaźnikiem 1,20 obrazującym nieznaczny wzrost jej wartości z tyt. objęcia nią zapisami MPZP

Wartość 5/32 udziału w działce nr 408/2 o powierzchni 0,1789ha wpisanej do KW nr PL1C/00050866/5 w obrębie 0003, Jarluty Małe, gmina Regimin powiat ciechanowski, woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. i objętej miejscowym planem zagospod. przestrz. wynosi

$$W_R = C_{\text{sr}} \times Eu_i = 25.124 \text{ zł/ha} \times 0,79 \times 0,1789 \text{ ha} \times 1,2 (\text{wskaźnik koryg.}) \times 5/32 \text{ udział} = 665,78\text{zł/ha}$$

Przyjęto w zaokrągleniu $W_R = 660,00\text{zł}$

słownie : sześćset sześćdziesiąt złotych

Zestawienie oszacowanych wartości 5/32 udziału w siedmiu działkach nr 320,331, 341/1, 341/2, 545, 546 i 408/2 objętych księgą wieczystą KW nr PL1C/00050866/5 w obrębie 0003, Jarluty Małe, gmina Regimin powiat ciechanowski, woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. :

- wartość udziału 5/32 udziału w sześciu działkach nr 320,331,341/1, 341/2, 545,546 o łącznej powierzchni 3,8654ha, które nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego : 9.600,00zł

- wartość 5/32 udziału w działce nr 408/2 o pow. 0,1789ha objętej miejscowym planem zagospod. przestrz. : 660,00zł

Razem : 10.260,00zł

słownie : dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych .

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Uzyskana w wyniku oszacowania Aktualna Wartość Rynkowa 5/32 udziału w prawie własności nieruchomości niezabudowanej objętej księgą wieczystą PL1C/00050866/5 składającej się z siedmiu działkach nr 320,331,341/1, 341/2, 545,546 ,408/2 o łącznej pow. 4,0443ha i położonych w obrębie 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin powiat ciechanowski ,woj. mazowieckie w cenach z stycznia 2025r. wynosi : **$W_R = 10.260,00\text{zł}$**

słownie : dziesięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych .

w tym : wartość 5/32 udziału w działce nr 408/2 o pow. 0,1789ha : 660,00zł

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 jakościowo glebach w obrocie rynkowym na terenie lokalnego rynku 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.Wypisy z rejestru gruntów dla szacowanych siedmiu niezabudowanych działek ,obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie objętych księgą wieczystą PL1C/00050866/5 ,

2.Mapa ewidencyjna szacowanych siedmiu niezabudowanych działek ,obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie, objętych przedmiotowa KW jak wyżej.

3.Zaświadczenie wydane przez Urząd Gminy Regimin dotyczące przeznaczenia w miejscowym planie zagospod. przestrzennego siedmiu szacowanych działek objętych księgą wieczystą nr PL1C/00050866/5 obręb 0003,Jarluty Małe , gmina Regimin ,pow. ciechanowski ,woj. mazowieckie.