

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ
Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI: 76, 77, 78, 182, 600/2 i 663
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 7,91 ha
ZABUDOWANEJ: BUDYNKIEM MIESZKALNYM O P.U. 156,2 m²,
BUDYNKIEM MIESZKALNO-GOSPODARCZYM O P.U. 147,1 m²,
BUDYNKIEM GARAŻOWYM O P.U. 6,6 m²
ORAZ BUDYNKIEM STODOŁY Z HALĄ MAGAZYNOWĄ
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 848,6 m²
(stojących na działce nr 663)

LOKALIZACJA – wieś DĄBRÓWKA, gmina LELIS, powiat OSTROŁĘCKI
Nr adresowy 1 i 1A, obręb 0003 Dąbrówka, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr OS10/00008086/3

Właściciel nieruchomości zabudowanej	Adrian Marchewka w upadłości
Oszacowane wartości, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen (bez uwzględnienia służebności osobistej)	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 4 i 38
Operat sporządził	
	6 września 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	5
1.1. ZAMAWIAJĄCY	5
1.2. WYKONAWCA	5
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.5. CEL WYCENY	5
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	6
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII	7
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
2.1. STAN PRAWNY	7
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	12
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	17
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	17
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	19
3.3. ANALIZA RYNKU	23
4. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU	27
4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	27
4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	29
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	29
4.3.1. Obliczenie ceny średniej	30
4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	30
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	30
5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	30
5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU	31
6. WYCENA BUDYNKÓW	34
6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW	34
6.1.1. Znaczenie zużycia budynku	34
6.1.2. Zużycie techniczne	34
6.1.3. Zużycie według metody Rossa	34
6.1.4. Zużycie funkcjonalne	35
6.1.5. Zużycie środowiskowe	36
6.1.6. Określenie zużycia budynków	36
6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW	37
7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI	37
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	37
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ	38
10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	40
11. ZAŁĄCZNIKI	40

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 76 (0,14 ha), 77 (0,53 ha), 78 (0,39 ha), 182 (1,05 ha), 600/2 (1,55 ha) i 663 (4,25 ha) o łącznej powierzchni 7,91 ha. Działka nr 663 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, z mieszkalnym poddaszem, wykonanym w konstrukcji murowanej, rozbudowanego w 2007 r., o powierzchni użytkowej 156,2 m²;
2. budynku mieszkalno-gospodarczego, murowanego, parterowego, stawianego na przełomie lat 70- i 80-tych XX w., o powierzchni użytkowej 147,9 m², w tym: część mieszkalna – 63,9 m², część gospodarcza – 83,2 m²;
3. wolnostojącego garażu o wysokości 2,13 m i powierzchni użytkowej 6,6 m²;
4. budynku stodoły, murowanego, stawianego w latach 70-ch XX w. o powierzchni użytkowej 238,1 m²;
5. hali magazynowej, stawianej w 2014 r. w konstrukcji stalowej, o powierzchni użytkowej 610,5 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Dąbrówka, gminy Lelis, powiecie ostrołęckim, woj. mazowieckim, nr adresowy 1 i 1A, w obrębie ewidencyjnym 0003 Dąbrówka.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztową poszczególnych budynków.

CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w Kw Nr OS1O/00008086/3.
Własność.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 06.09.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 19.08.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 06.09.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 19.08.2025 r. |

OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
1.	działka nr 76 o powierzchni 0,14 ha	4.000 zł
2.	działka nr 77 o powierzchni 0,53 ha	15.210 zł
3.	działka nr 78 o powierzchni 0,39 ha	11.190 zł
4.	działka nr 182 o powierzchni 1,05 ha	45.240 zł
5.	działka nr 600/2 o powierzchni 1,55 ha	88.970 zł
6.	działka nr 663 o powierzchni 4,25 ha	243.960 zł
7.	budynek mieszkalny o p.u. 156,2 m ²	550.190 zł
8.	budynek mieszkalno-gospodarczy o p.u. 147,1 m ²	105.360 zł
9.	budynek garażowy o p.u. 6,6 m ²	2.220 zł
10.	budynek stodoły o p.u. 238,1 m ²	93.950 zł
11.	budynek hali magazynowej o p.u. 610,5 m ²	651.550 zł
Razem		1.811.840 zł

słownie: jeden milion osiemset jedenaście tysięcy osiemset czterdzieści złotych

Wartość służebności osobistej –

291.200 zł

dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Adriana Marchewki

Dąbrówka 1

07-402 Lelis

Pesel: 90102501978

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 76 (0,14 ha), 77 (0,53 ha), 78 (0,39 ha), 182 (1,05 ha), 600/2 (1,55 ha) i 663 (4,25 ha) o łącznej powierzchni 7,91 ha. Działka nr 663 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, z mieszkalnym poddaszem, wykonanym w konstrukcji murowanej, rozbudowanego w 2007 r., o powierzchni użytkowej 156,2 m²;
2. budynku mieszkalno-gospodarczego, murowanego, parterowego, stawianego na przełomie lat 70- i 80-tych XX w., o powierzchni użytkowej 147,9 m², w tym: część mieszkalna – 63,9 m², część gospodarcza – 83,2 m² ;
3. wolnostojącego garażu o wysokości 2,13 m i powierzchni użytkowej 6,6 m²;
4. budynku stodoły, murowanego, stawianego w latach 70-ch XX w. o powierzchni użytkowej 238,1 m²;
5. hali magazynowej, stawianej w 2014 r. w konstrukcji stalowej, o powierzchni użytkowej 610,5 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Dąbrówka, gminy Lelis, powiecie ostrołęckim, woj. mazowieckim, nr adresowy 1 i 1A, w obrębie ewidencyjnym 0003 Dąbrówka.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztowa poszczególnych budynków.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości odtworzeniowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 06.09.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 19.08.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 06.09.2025 r.
- data wizji lokalnej – 19.08.2025 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 19.08.2025 r., z udziałem Upadłego;
- Urząd Gminy Lelis;
- Starostwo Powiatowe w Ostrołęce;
- Sąd Rejonowy w Ostrołęce, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://powiatostrolecki.geoportal2.pl>;
- <https://lelis.e-mapa.net>;
- <https://lelis.pl>;
- Uchwała Nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi działkami a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych;
- dokumentacja techniczna budynku mieszkalnego;
- pomiar własny pozostałych budynków;
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych (BCO) cz. I – obiekty kubaturowe, wydawnictwo SEKOCENBUD.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OS10/00008086/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrołęce, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Właścicielem nieruchomości zabudowanej jest Adrian Marchewka w upadłości, na podstawie umowy darowizny i ustanowienie nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania z dnia 11.10.2016 r., Rep. A Nr 4196/2016 (załącznik).

Dział I-Sp nie zawiera wpisów ani wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieją dwie wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / NOTA / 251984 / 16 - 2016-10-11, 11:14:39

1. 1 DZ. KW. / OS10 / 8258 / 16 / 1 - 2016-10-12, 11:57:30 - INNY WPIS W DZIALE III

2. DZ. KW. / OS10 / 7644 / 25 / 1 - 2025-08-12, 12:26:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

W Dziale IV wpisane są:

1. HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 618.703,80 Zł - POŻYCZKA, UMOWA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ Z DNIA 31.03.2011R. NR DK/P-HIP-S/3387586/11.

2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 1.078.080,00 Zł - ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PIT4R ZA 1-12.2024, PPL 2024, VAT-7 8-11.2011, VAT-7 1-12.2021, VAT-7 1-2.2022, VAT-7 ZA 3-4.2025, TYTUŁY WYKONAWCZE.

W akcie notarialnym z dnia 11.10.2016 r., Rep. A Nr 4196/2016 ustanowiona została służebność osobista, która do chwili obecnej nie została ujawniona w Dziale III księgi wieczystej.

Treść służebności:

Adrian Marchewka ustanawia na rzecz rodziców Anny i Leszka małżonków Marchewka dożywotnią, nieodpłatną służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez nich z całego budynku mieszkalnego (2007 roku) znajdującego się na nabytej nieruchomości – wraz ze swobodnym poruszaniem się po całym siedlisku; zobowiązując się zapewnić im korzystanie z wszelkich mediów, w szczególności z energii elektrycznej, centralnego ogrzewania wody, itd.

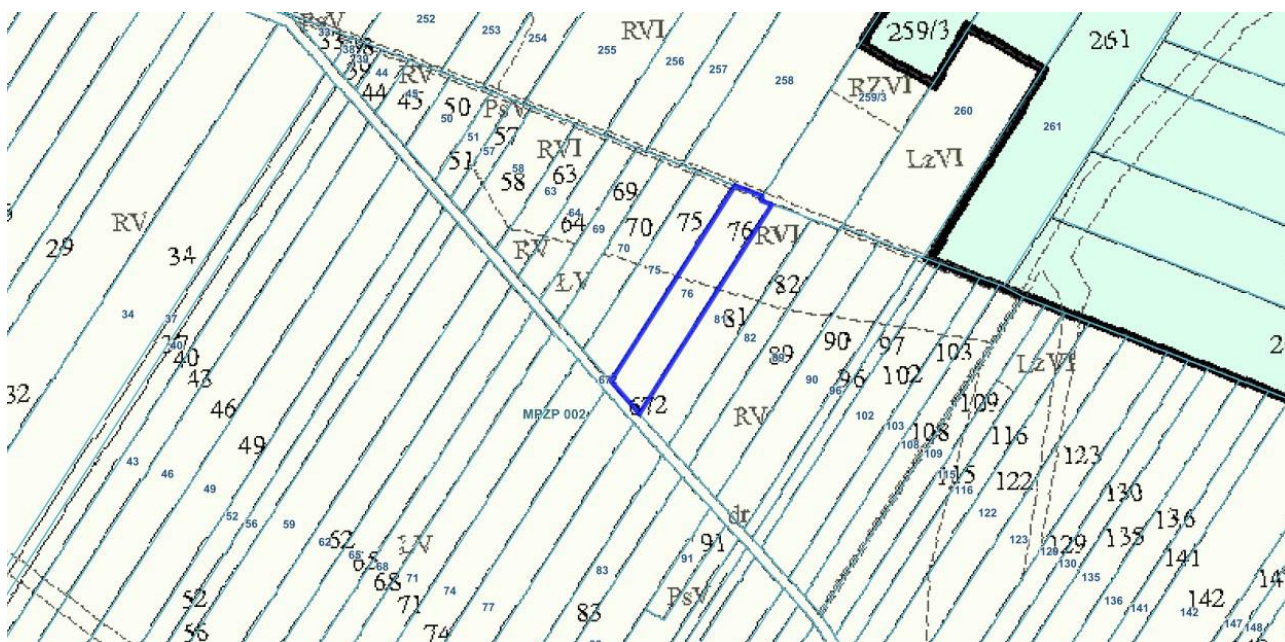
Z informacji uzyskanej od właściciela, Leszek Marchewka zmarł w 2020 r. Pozostała osoba uprawniona (Anna Marchewka) obecnie ma 58 lat.

W dniu 06.08.2025 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt BI1B/GU/460/2025, ogłosił upadłość Adriana Marchewki (PESEL 90102501978), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

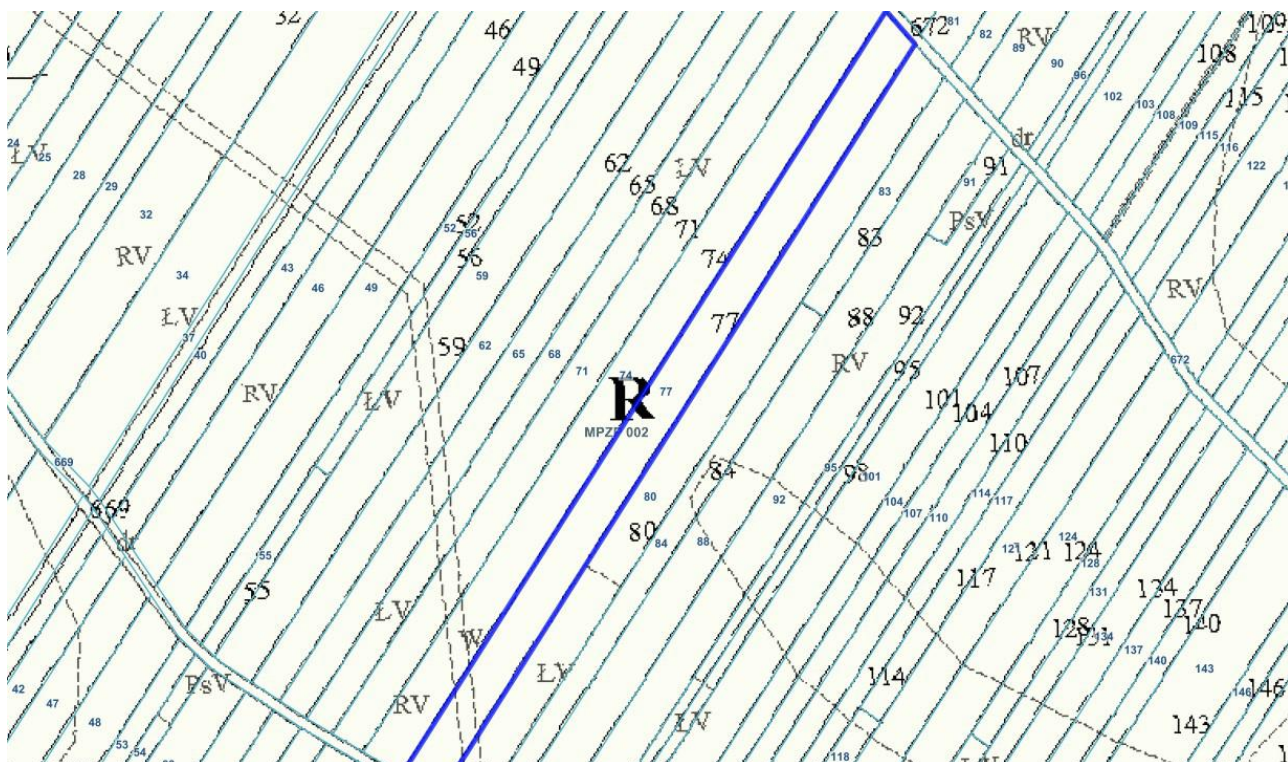
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis.

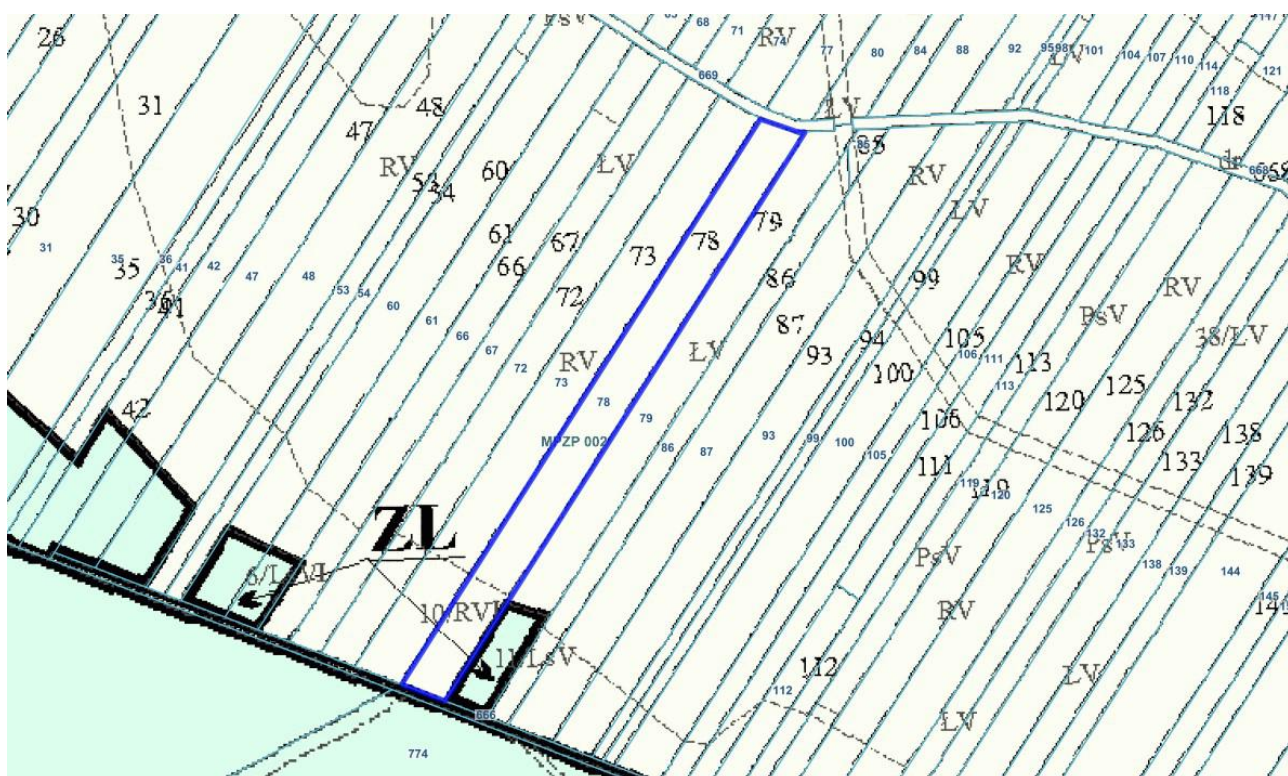
Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 76, 77 i 78 w całości znajdują się w strefie oznaczonej symbolem R - tereny rolne. Południowo-wschodni fragment działki nr 182 na obszarze ok. 0,044 ha to strefa ZL – tereny leśne, pozostała część – R. Zachodnia część działki nr 600/2 na obszarze ok. 0,4 ha to strefa ZL – tereny leśne, pozostała część – R. Działka nr 663 na obszarze ok. 2.000 m² objęta jest strefą MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, skrajnie wschodnia część (ok. 0,315 ha) to teren ZL, pozostała część - R.



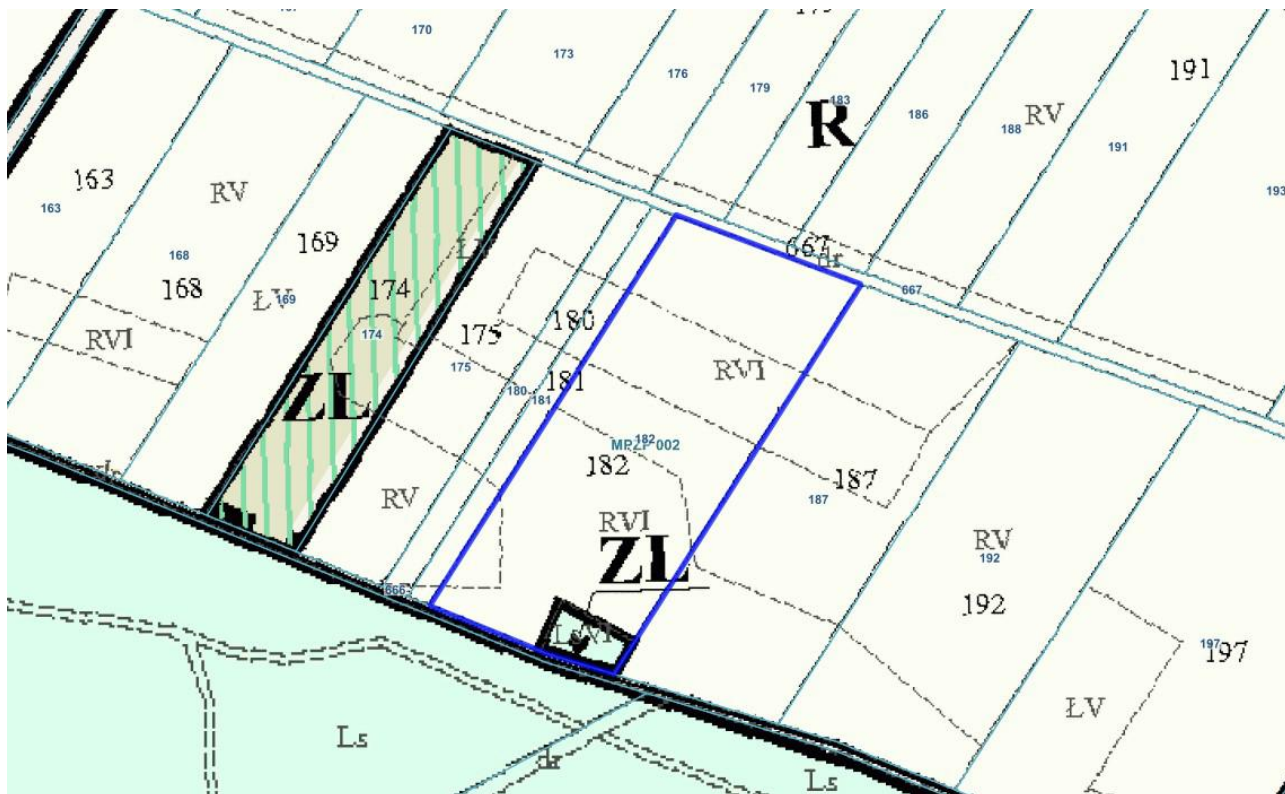
źródło: <https://lelis.e-mapa.net>



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MM z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową mieszaną: jednorodzinną, zagrodową i usługową z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

1) obiektów dla usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi,

2) obiektów dla działalności produkcyjnej łączonych na jednej działce z funkcją mieszkaniową lub na odrębnych działkach,

3) budynków garażowych i gospodarczych,

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,

- 5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 6) obiektów małej architektury. 3. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
4. Wyklucza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym §.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - 1) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej realizowany jako:
 - a) bezpośredni, lub
 - b) poprzez wydzielony dojazd o szerokości min. 5,0 m zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
 - 3) dachy dwu lub wielospadkowe o nachyleniu połaci 30° - 45°,
 - 4) minimalna szerokość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 14 m,
 - c) dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 25 m,
 - 5) na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego w granicy działki,
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 50%,
 - b) dla zabudowy usługowej - minimum 30%,
 - 7) w strefie zasięgu terenów zalewowych zakaz realizacji budynków podpiwniczonych.

Tereny leśne - ZL

1. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod lasy i zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.
 - 1) Na terenach ZL dozwolone jest:
 - a) lokalizacja niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,
 - b) urządzanie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,
 - c) lokalizacja obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów oraz utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów na terenach leśnych,
 - 2) Na terenach lasów ochronnych ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje ochronne - zapewniające zachowanie równowagi środowiska i ciągłości procesów biologicznych.
 - 3) Na wszystkich terenach leśnych utrzymuje się istniejące oczka wodne.

Tereny rolne - R

1. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, pastwiska i nieużytki, oznaczone na rysunku planu symbolem R.
2. Na terenach R ustala się lokalizację:
 - 1) siedlisk i gospodarstw specjalistycznych,
 - 2) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną,
 - 3) stawów rybnych,
 - 4) zbiorników wodnych,
 - 5) urządzeń melioracji,
 - 6) urządzeń przeciwpowodziowych,
 - 7) terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych,
 - 8) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 9) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa,
 - 10) terenów zalesień pod które przeznacza się:
 - a) grunty rolne klasy V, VI i VIz, zlokalizowane przy istniejących lasach lub łączące rozdrobnione kompleksy leśne tworząc korytarze ekologiczne,
 - b) grunty rolne lepszej jakości, gdy stanowią niewielkie enklawy lub półenklawy wzmacniające ciągi leśne i zapewniające zwartą przestrzenną strukturę lasów,
 - c) nieużytki.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą terenu R 1 w Łęgu Przedmiejskim i terenu R 2 w Łodziskach dla których ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - 2) teren przeznacza się wyłącznie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska.
4. Na obszarze wsi Długi Kąt w bezpośrednim sąsiedztwie z rezerwatem przyrody „Olsy Płoszyckie” ustala się zakaz zamiany użytków zielonych na grunty orne.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w obrębie istniejących siedlisk adaptację, modernizację, przebudowę i rozbudowę zabudowy zagrodowej oraz zmianę przeznaczenia użytkowania zabudowy zagrodowej na zabudowę letniskową, mieszkaniową jednorodzinną w obrębie siedliska.

źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/ostroleka/lelis/02.pdf>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Lelis położona jest w powiecie ostrołęckim, w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego. Charakterystykę gminy można ująć w kilku kluczowych punktach.

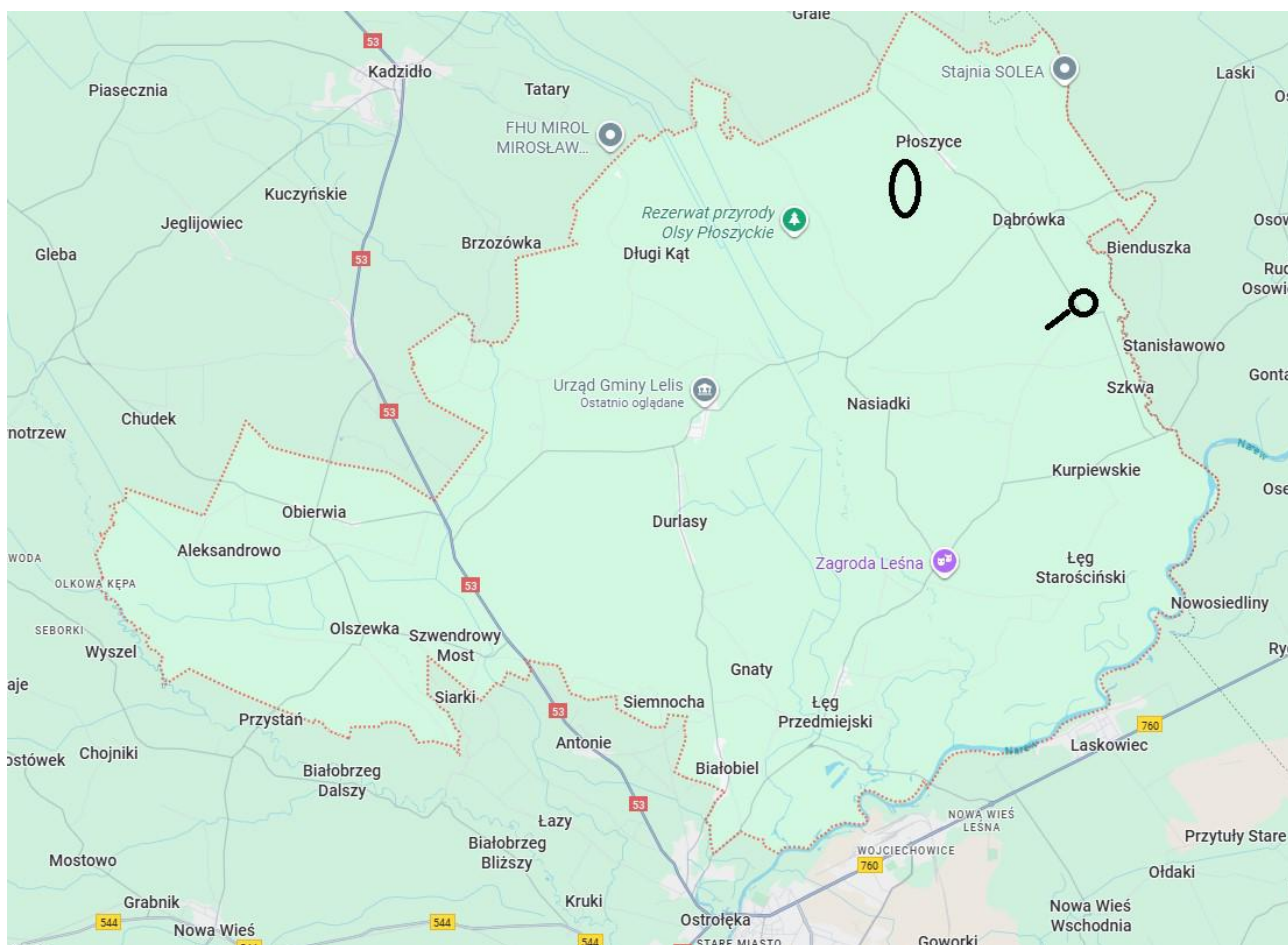
Gmina Lelis leży w centralnej części powiatu ostrołęckiego. Przez jej teren przebiega droga krajowa nr 61, co zapewnia dobre połączenie z Ostrołęką oraz innymi regionami. Położenie gminy charakteryzuje się typowym dla Puszczy Kurpiowskiej krajobrazem, z licznymi terenami rolniczymi, leśnymi oraz łąkami. Graniczy z gminami Rzekuń, Olszewo-Borki, Zbójna, Turośl, Miastkowo i Stary Lubotyń.

Gmina Lelis wyróżnia się przede wszystkim walorami przyrodniczo-historycznymi, co czyni ją atrakcyjną zarówno dla mieszkańców, jak i potencjalnych inwestorów w agroturystykę.

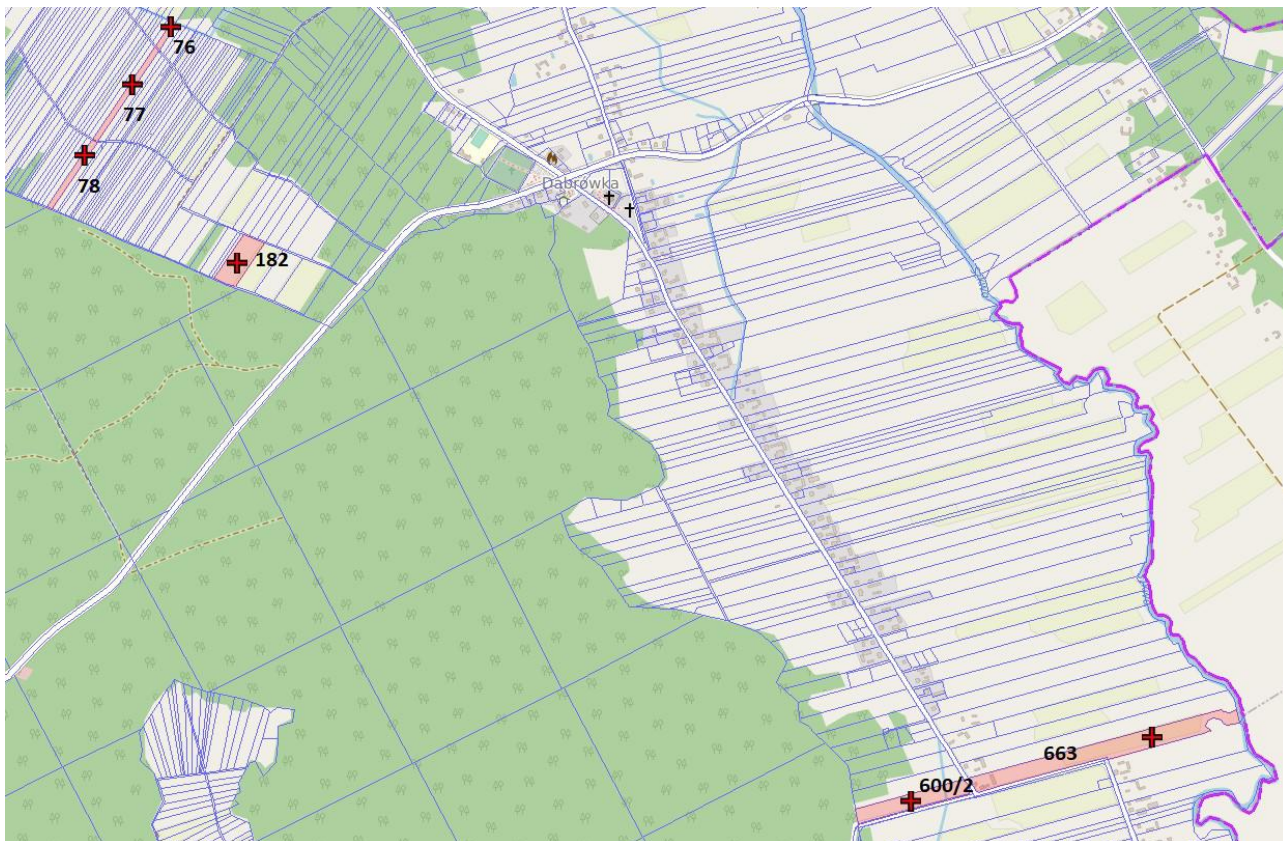
Przeważają tu obszary rolnicze i duże kompleksy leśne, będące pozostałością po Puszczy Kurpiowskiej. To idealne miejsce dla osób ceniących spokój i bliskość natury. Na terenie gminy występują cenne gatunki fauny i flory.

Do najważniejszych zabytków należą kościół parafialny pw. Matki Bożej Nieustającej Pomocy w Lelisie oraz pozostałości po kurpiowskich zabudowaniach. Gmina pielęgnuje tradycje kurpiowskie, co przejawia się w lokalnym rzemiośle (np. wycinanki, plecionkarstwo) oraz festynach.

Spółczeństwo gminy Lelis jest w większości wiejskie, a gospodarka opiera się głównie na rolnictwie. Z uwagi na bliskość Ostrołęki, część mieszkańców dojeżdża do pracy w mieście, co wpływa na strukturę zawodową i rozwój lokalny. Gmina charakteryzuje się powolnym, ale stabilnym wzrostem demograficznym, co jest wynikiem naturalnego przyrostu oraz osiedlania się w niej osób szukających ucieczki od miejskiego zgiełku. Lokalna społeczność jest silnie związana z tradycjami, a tożsamość kurpiowska jest istotnym elementem życia społecznego i kulturalnego.

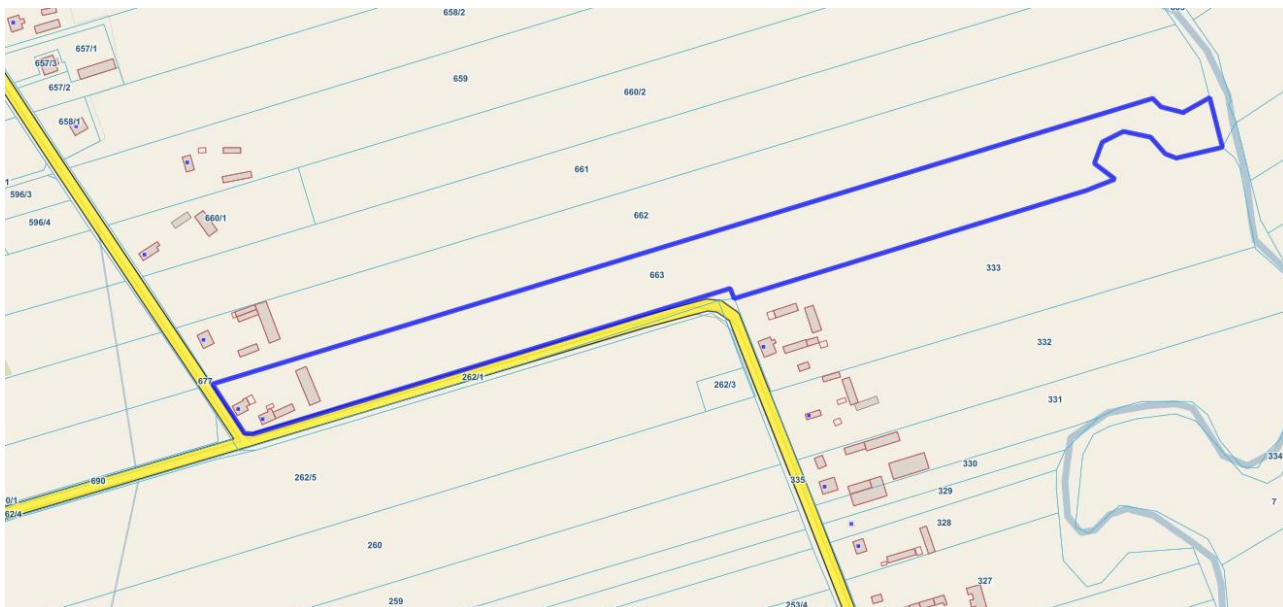


lokalizacja nieruchomości na tle Gminy, źródło: <https://www.google.pl/maps>



lokalizacja działek względem siebie źródło: <https://powiatostrolecki.geoportal2.pl/map/www/mapa.php>

Działka nr 663 (zabudowana), zlokalizowana jest w skrajnie południowej części wsi. Jej granica południowa wyznacza granicę między Dąbrówką a wsią Szkwa. Ułożona jest równolegle do drogi powiatowej. Zachodnia część działki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno-gospodarczym oraz innymi zabudowaniami gospodarczymi.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Podczas oględzin właściciel udostępnił biegłemu dokumentację techniczną budynku mieszkalnego oznaczonego adresem nr 1. Dokumenty te znajdują się w załącznikach niniejszego opracowania. Rozbudowa zaczęła się na podstawie Decyzji Nr 378/2006 z dnia 29.05.2006 r. wydanej przez Starostwo Powiatowe w Ostrołęce. Podstawowe dane powierzchniowe:

- powierzchnia użytkowa – 156,2 m², w tym
 - parter – 93,4 m²
 - poddasze – 62,8 m²
- kubatura – 807 m³.

Budynek mieszkalno-gospodarczy:

Stawiany w konstrukcji murowanej na przełomie lat 70- i 80-tych XX w. Przykryty dachem dwuspadowym: część mieszkalna pod eternitem, część gospodarcza – blacha trapezowa.

Przeprowadzono pomiary budynku, na podstawie których ustalono powierzchnie użytkowe.

Część mieszkalna:

- przedsionek – 5,8 m² - panele podłogowe,
- pokój główny – 24,9 m² - panele, wejście do małego pokoju i kuchni,
- mały pokój – 9,1 m² - panele,
- kuchnia – 10,8 m² - panele, płytki glazury na ścianie między szafkami, wejście do kolejnego małego pokoju, łazienki oraz toalety,
- łazienka – 3,6 m² - terakota, glazura pod sufit, kasetony na suficie, umywalka, kabina prysznicowa,
- toaleta – 1,4 m² - terakota, lamperie z toalety, kompakt,
- mały pokój – 6,8 m² - panele,
- II przedsionek (h = 2,0 m) – $3,0 \times \frac{1}{2} = 1,5$ m² - terakota.

Razem – 63,9 m².

Część gospodarcza:

- I pomieszczenie – 27,8 m² - panele położone na deskach, ściany tynkowane, sufit bez tynku,
- II pomieszczenie – 12,0 m² - posadzka betonowa, ściany tynkowane,
- III pomieszczenie – 25,9 m² - ściany w większości nieotynkowane (skład opału),
- IV pomieszczenie (dobudowane do głównej bryły) – 17,5 m² - dach drewniany jednospadowy, posadzka betonowa, ściany otynkowane.

Razem – 83,2 m²

Garaż wolnostojący (h = 2,13 m) – $13,2 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 6,6 \text{ m}^2$

Murowana stodoła:

Stawiana w latach 70-tych. Posadzka betonowa, ściany z białej cegły silikatowej. Dach dwuspadowy kryty eternitem. Powierzchnia użytkowa – 238,1 m².

Hala magazynowa:

Stawiana w 2014 r. Konstrukcja nośna stalowa, ściany boczne wypełnione deskami. Dach przykryty blachą trapezową. Budynek połączony ze stodołą, tworzą wspólną przestrzeń. Strona wschodnia hali nie posiada przegrody (otwarta). Powierzchnia użytkowa – 610,5 m².

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 663 to (załącznik):

Br-RVI (0,29 ha), LsV (0,33 ha), ŁVI (0,06 ha), PsVI (0,38 ha), RVI (3,19 ha). Razem 4,25 ha.

Działka nr 600/2 jest przedłużeniem w jednej osi działki nr 663 w kierunku zachodnim (po drugiej stronie drogi powiatowej). Jej szerokość wynosi ok. 45 m.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 600/2 to (załącznik):

LsVI (0,6 ha), PsV (0,76 ha), PsVI (0,17 ha), W-PsV (0,02 ha). Razem 1,55 ha.

Działka nr 76, 77 i 78 zlokalizowane są w północnej części wsi. Leżą w jednej osi rozdzielone polnymi drogami. Ich szerokość wynosi ok. 16 m.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 76 to (załącznik):

RV (0,08 ha), RVI (0,06 ha). Razem 0,14 ha.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 77 to (załącznik):
RV (0,52 ha), W-RV (0,01 ha). Razem 0,53 ha.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 78 to (załącznik):
RV (0,32 ha), RVI (0,07 ha). Razem 0,39 ha.

Działka nr 182 znajduje się bliżej centralnej części wsi. Jej szerokość wynosi o 67 m. Dojazd możliwy jest polną drogą rzadko uczęszczaną.



źródło: <https://lelis.e-mapa.net>

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 182 to (załącznik):
Lzr-RVI (0,04 ha), RV (0,41 ha), RVI (0,6 ha). Razem 0,1,05 ha.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W związku z tym, iż w obrocie wolnorynkowym nie występują podobne nieruchomości (zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi o podobnym charakterze, wieku i stanie technicznym), oszacowana zostanie wartość odtworzeniowa nieruchomości.

Zasadność wyboru podejścia kosztowego uwarunkowana jest również tym, że metoda kosztów odtworzenia w sposób dokładny różnicuje wartości poszczególnych budynków uwzględniając odbiegającą od siebie funkcję oraz ich aktualny stan. Przedstawiona zostanie również wartość rynkowa wszystkich działek niezabudowanych i działki nr 663 przy założeniu, że stanowią ona grunt niezabudowany o funkcji rolnej z częścią pod zabudowę.

Szczegółowe wytyczne dotyczące wartości odtworzeniowej zawiera Krajowy Standard Wyceny Podstawy Nr 1 (*Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa*).

Definicja wartości odtworzeniowej:

Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom nabycia gruntu i kosztom wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem stopnia zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny.

Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej:

Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.

Przez *koszt nabycia gruntu* rozumieć należy jego wartość rynkową.

Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.

Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.

Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp.

Przy obiektach starszych należy określić stopień zużycia każdego elementu budynku poprzez opis uszkodzeń, wad, zarysowań, korozji itd. w oparciu o badania metodą wizualną oraz o materiały pomocnicze dla szacowania zużycia technicznego dostępne w literaturze fachowej.

Przy ustalaniu zużycia funkcjonalnego szczególne znaczenie ma:

- a) określenie funkcji dla obiektu budowlanego,
- b) sprawdzenie, czy obiekt budowlany (czy też wszystkie jego elementy) mogą pełnić określoną funkcję w pełnym zakresie i bez żadnych ograniczeń czy utrudnień,
- c) określenie, co należałoby zmienić (przebudować, poprawić, uzupełnić) aby obiekt mógł pełnić bez przeszkód zadaną funkcję,
- d) określenie różnicy pomiędzy kosztem budowy nowego obiektu a nakładami niezbędnymi do wykonania adaptacji obiektu istniejącego.

Biorąc pod uwagę w/w punkty nie mamy do czynienia z zużyciem funkcjonalnym obiektu, a tym samym zużycie to jest zerowe.

Przy ustalaniu zużycia środowiskowego brano pod uwagę:

- a) czy dokonano lub planuje się zmiany w otoczeniu nieruchomości powodujące uciążliwości w korzystaniu z budynku,
- b) czy prowadzono lub przewiduje się na danym terenie prace eksploatacji górniczej powodujące trwałe uszkodzenia budynku,
- c) czy obserwujemy szkodliwy wpływ zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektu budowlanego i na jakość gruntu,

Biorąc pod uwagę w/w punkty nie mamy do czynienia z zużyciem środowiskowym obiektu, a tym samym zużycie środowiskowe jest zerowe.

Zgodnie z art. 154. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie przedmiotu wyceny, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Wartość prawa własności związanego z nieruchomością zabudowaną określona będzie przy zastosowaniu:

- podejścia kosztowego,
- metody kosztów odtworzenia,
- techniki wskaźnikowej, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego.

Wybór techniki wskaźnikowej spowodowany jest faktem, że autorowi nie są znane szczegółowe dane techniczne szacowanych obiektów, dotyczące dokładnego omiarowania poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku.

Dla oszacowania wartości odtworzeniowej wykorzystano technikę wskaźnikową, której istota zawarta jest w formule:

$$W_{CN} = W_{BX} \times E_r$$

$$W_{BX} = \sum_{i=1}^n I_i \times C_j \times \left(1 + \frac{KD}{100}\right) \times \left(1 - \frac{SZ}{100}\right) \times E_t$$

gdzie:

I_i – ilość jednostek obmiaru;

C_j – cena jednostkowa robót w stanie nowym;

KD – koszty dodatkowe w [%];

SZ – stopień zużycia (technicznego, funkcjonalnego, środowiskowego);

E_t – współczynnik uwzględniający różnice technologiczne między obiektem katalogowym a obiektem szacowanym;

E_r – współczynnik regionalny, uwzględniający różnice w cenach robocizny i materiałów zależnych od lokalizacji inwestycji w stosunku do średniej ceny krajowej;

Zastosowana metoda kosztów odtworzenia polega na oszacowaniu nakładów (kosztu odtworzenia), jakie należałoby ponieść, aby zbudować (odtworzyć) obiekt w stanie nowym – analogiczny do

wycenianych, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do ich wzniesienia.

Do kosztów odtworzenia zalicza się również nakłady konieczne na urządzenia towarzyszące związane z obiektem, niezbędne dla jego prawidłowego funkcjonowania i eksploatacji i inne uzasadnione według prawa miejscowego.

Do kosztów dodatkowych doliczamy:

- koszt dokumentacji projektowej,
- koszt technicznego przygotowania terenu (prace inżynierskie, geodezyjne),
- koszt zagospodarowania placu budowy obciążający inwestora, developera, (np. doprowadzenie wody, energii elektrycznej do placu budowy),
- koszt nadzoru budowlanego,
- koszt przywrócenia zewnętrznego terenu działki (zagospodarowanie terenów zielonych itp.).

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

Art. 153.3 Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Ponadto §25, §26, §27 i §28, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§25. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

§26.1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

§27.1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

§28.3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1-3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

§79.2. Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług. Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę tę można wyrazić w zaokrągleniu do dziesiątek, setek lub tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.

Do oszacowania wartości rynkowej prawa własności działek gruntu, rozumianej jako koszt nabycia, wykorzystano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego, i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*

Na podstawie danych wymienionych w niniejszym operacie, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym lub leśnym,
- obszar rynku: powiat ostrołęcki, w szczególności gm. Lelis,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości gruntowych.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych działek mieści się pomiędzy ceną minimalną ($C_{\min}$) a ceną maksymalną ($C_{\max}$), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,

- w przypadku, gdy wyceniana działka posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią ($C_{\bar{s}r}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{min}}{C_{\bar{s}r}} \right); \left(\frac{C_{max}}{C_{\bar{s}r}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa szacowanych działek znajdzie się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{min}}{C_{\bar{s}r}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{max}}{C_{\bar{s}r}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\bar{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość i – tego współczynnika korygującego,

$C_{\bar{s}r}$ – średnia cena transakcyjna 1 ha powierzchni gruntu,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

K – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych działki szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość działki powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_X \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\bar{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

Otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\bar{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez $C_{\bar{s}r}$ ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

Zatem ostateczna wartość działek nr 76, 77, 78, 182, 600/2 i 663 obliczona będzie wg wzoru:

$$W_N = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności,

P – powierzchnia każdej z działek.

W myśl Standardu V.4. pkt. 4.5., Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych (jako noty interpretacyjnej), przy wycenie wartości rynkowej gruntów rolnych lub leśnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny.

3.3. ANALIZA RYNKU

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto gm. Lelis. Analizie poddano transakcje dokonane na przełomie roku 2025, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym i leśnym.

Ogólna charakterystyka i trendy rynkowe (2024-2025):

Rynek gruntów rolnych w Polsce w latach 2024-2025 wykazuje wyraźną tendencję wzrostową. Jest to trend ogólnokrajowy, który dotyczy również województwa mazowieckiego. Wzrost cen jest napędzany przez kilka kluczowych czynników, które mają również zastosowanie na lokalnym rynku:

Ograniczona podaż: ziemia rolna jest zasobem skończonym, a obrót nią jest regulowany prawnie (m.in. przez ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego), co dodatkowo ogranicza jej dostępność na wolnym rynku.

Wzrost popytu: ziemia rolna jest postrzegana jako bezpieczna i stabilna inwestycja kapitału, często traktowana jako zabezpieczenie przed inflacją. Popyt generowany jest zarówno przez rolników dążących do powiększenia gospodarstw, jak i przez inwestorów spoza sektora rolniczego.

Wzrost cen produktów rolnych: wzrost cen płodów rolnych poprawia rentowność produkcji, co z kolei zwiększa atrakcyjność zakupu ziemi.

Analiza cen w ujęciu ogólnopolskim i wojewódzkim:

Dane z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR) oraz Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) potwierdzają dynamiczny wzrost cen.

Ogólnopolska średnia cena za hektar: w IV kwartale 2024 roku średnia cena za 1 ha ziemi rolnej w Polsce osiągnęła wartość 71.151 zł. Na początku 2025 roku średnia cena kontynuuje wzrost, co jest zgodne z przewidywaniami ekspertów.

Województwo mazowieckie: w IV kwartale 2023 roku, średnia cena za hektar w województwie mazowieckim wynosiła 63.288 zł. Choć brak dokładnych, publicznie dostępnych danych z 2024 i 2025

roku dla tego konkretnego województwa, można założyć, że ceny podążają za trendem ogólnopolskim i są wyższe niż podana wartość. Biorąc pod uwagę bliskość Warszawy i rozwój infrastruktury, ceny w wielu rejonach Mazowsza mogą być wyższe od średniej krajowej.

Analiza rynku w powiecie ostrołęckim i gminie Lelis:

Ze względu na brak szczegółowych, publicznych danych statystycznych dla tak małych jednostek terytorialnych, analiza opiera się na cechach lokalnego rynku, które mogą wpływać na popyt, podaż i ceny.

Popyt: głównym czynnikiem napędzającym popyt w powiecie ostrołęckim, w tym w gminie Lelis, jest zapotrzebowanie ze strony lokalnych rolników, którzy dążą do scalenia i powiększenia swoich gospodarstw. Popyt może być również generowany przez osoby poszukujące gruntów pod przyszłą zabudowę siedliskową lub rekreacyjną, zwłaszcza na obszarach położonych w pobliżu większych miejscowości.

Podaż: podaż jest ograniczona. Grunty rolne rzadko trafiają na rynek, a transakcje są często zawierane w ramach prywatnych ustaleń. Potencjalne źródła podaży to grunty z obrotu publicznego zarządzane przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz nieruchomości po zmarłych właścicielach.

Średnie ceny: ceny w powiecie ostrołęckim i w gminie Lelis mogą różnić się od ogólnej średniej dla województwa mazowieckiego. Wartość gruntu zależy od wielu czynników, m.in.:

Klasa bonitacyjna gleby: grunty o wyższych klasach (I, II, IIIa) będą osiągały znacznie wyższe ceny.

Lokalizacja: bliskość do dróg, mediów, czy centrum gminy Lelis może podnieść wartość nieruchomości.

Wielkość i kształt działki: grunty o regularnym kształcie i większej powierzchni są bardziej atrakcyjne dla rolników.

Dostęp do drogi publicznej: brak dostępu lub konieczność ustanowienia służebności wpływa na obniżenie ceny.

Przeznaczenie w MPZP/Studium: potencjał przekształcenia gruntu rolnego w budowlany lub rekreacyjny znacząco podnosi jego wartość, jednak w przypadku czysto rolnych transakcji nie jest to główny czynnik.

Trendy cenowe: w powiecie ostrołęckim można spodziewać się, że ceny gruntów rolnych będą podążać za ogólnopolskim i wojewódzkim trendem wzrostowym. Chociaż dynamika wzrostu może być nieco niższa niż w rejonach o szczególnie żyznych glebach (np. Wielkopolska), to stały popyt ze strony lokalnych rolników i ograniczona podaż będą utrzymywać presję na wzrost cen.

Perspektywy na 2025 rok: perspektywy dla rynku ziemi rolnej w powiecie ostrołęckim i w gminie Lelis pozostają pozytywne. Oczekuje się, że trend wzrostowy utrzyma się, a ceny będą stabilnie rosły, choć dynamika może być zależna od ogólnej sytuacji gospodarczej, inflacji oraz dostępności funduszy unijnych i kredytów rolnych. Wzrost zainteresowania inwestycjami w nieruchomości ziemskie jako aktywa chroniące przed inflacją może dodatkowo napędzać rynek.

Od 1 maja 2016 weszła w życie nowa ustawa o ustroju rolnym, która z założenia miała być „przeciwdziałaniem” wykupywania polskiej ziemi przez obywateli Unii (po 1 maja 2016 r., gdy zakończył się wynegocjowany przy wchodzeniu Polski do UE okres przejściowy, zgodnie z europejskim prawem, cudzoziemcy mogli nabyć polską ziemię bez konieczności ubiegania się o zezwolenie na jej zakup). W

rezultacie szybkiego procesu legislacyjnego uchwalono przepisy, które utrudniają również funkcjonowanie polskim rolnikom.

Ustawa zezwala na zakup ziemi tylko tym, którzy prowadzą działalność rolną na terenie danej gminy od co najmniej 5 lat. Ogranicza także możliwość posiadania więcej niż 300 hektarów ziemi oraz sprowadza sprzedaż ziemi rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych praktycznie tylko do sprzedaży na rzecz rolników.

Ustawa wprowadza dwa kluczowe pojęcia: „nieruchomości rolnej” oraz „gospodarstwa rolnego”. Ustawodawca operując tym pierwszym ma na myśli każdą nieruchomość, która nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od położenia, zarówno na wsi jak i w mieście, tego rodzaju działki będą podlegały kontroli obrotu. Również te, których powierzchnia jest mniejsza od 1 ha, z wyłączeniem gruntów, których powierzchnia nie przekracza 0,3 ha. Prawo pierwokupu takich nieruchomości zyskają dzierżawcy oraz „rolnik-sąsiad”. W przypadku obrotu działkami powyższej 1 ha prawo pierwokupu przysługiwać będzie również Agencji Nieruchomości Rolnych. Z kolei „gospodarstwo rolne” to obszar nie mniejszy niż 1 ha użytków rolnych. W przypadku zamiaru zbycia gruntu rolnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego będzie wymagana zgoda dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z dniem 26.06.2019 r. nastąpiła istotna zmiana przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ww. ustawy pod pojęciem „nieruchomości rolnej” – należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 461 Kodeksu cywilnego, nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),

8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
- uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
 - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

Nowelizacja ustawy wprowadzona w 2019 roku umożliwia każdemu (a nie tylko rolnikowi) możliwość zakupu działki rolnej mniejszej niż 1 hektar. Spod ograniczeń ustawy wyłączone są już grunty rolne poniżej 0,3 ha, uzupełnienie dotyczy gruntów od 0,3 do 0,9999 ha.

W przypadku sprzedaży takich gruntów Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa będzie przysługiwało prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. I tak:

- jeżeli uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel stawi się u notariusza i złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie;
- jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości.

Nieruchomość rolną o powierzchni 1 ha lub większą może nabyć tylko rolnik w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego posiadający gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 1 ha. Aby taką nieruchomość nabyła osoba nie będąca rolnikiem musi uzyskać zgodę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgoda ta jest udzielana po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w formie decyzji.

Po nowelizacji ustawy, dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego są pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Nabywcy nieruchomości rolnej, poza tymi, którzy kupują działki mniejsze niż 0,3 ha, nie mogą jej zbyć ani wykorzystać na inne cele niż rolne przez okres 5 lat. Wcześniej był to okres 10 lat, ostatnia nowelizacja znacznie skróciła ten okres. Nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia, a jeśli jest osobą fizyczną musi to robić osobiście.

Zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej, a nie przez sąd. Przed nowelizacją decyzję podejmował sąd.

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Lelis ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale od 30.000 zł/ha do 110.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 25.000 zł/ha do 98.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą próbkę reprezentatywną obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne na dzień sporządzenia wyceny.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych. W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości gruntowych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

4. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU

4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną, a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle gminy, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – grunty znajdujące się w bezpośredniej bliskości centrum administracyjnego gminy, czyli w samej miejscowości Lelis, lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Zalicza się do nich także działki położone przy głównych drogach utwardzonych, łączących Lelis z innymi dużymi miejscowościami. Takie nieruchomości charakteryzują się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury drogowej, co ułatwia prowadzenie działalności

rolniczej. Ich wysoka wartość wynika także z potencjału przekształcenia w przyszłości na tereny budowlane lub siedliskowe, nawet jeśli obecnie są klasyfikowane jako rolne. Inwestorzy i rolnicy chętnie je nabywają ze względu na łatwiejszy dostęp do mediów i lepsze perspektywy rozwojowe;

- (b) atrakcyjna – grunty w lokalizacji pośredniej położone w dalszych, ale dobrze skomunikowanych wsiach na terenie gminy, np. w Dąbrowce, Nasiadkach czy Gaczyskach. Zazwyczaj mają dostęp do dróg utwardzonych lub dobrej jakości dróg gruntowych. Ich wartość jest stabilna i odzwierciedla średnie ceny rynkowe dla obszaru. Grunty te są atrakcyjne głównie dla lokalnych rolników, którzy chcą powiększyć swoje gospodarstwa. Ich potencjał inwestycyjny jest mniejszy niż w przypadku lokalizacji najlepszej, ale nadal są to poszukiwane nieruchomości ze względu na cele produkcyjne;
- (c) przeciętna – grunty położone na peryferiach gminy Lelis, często w znacznej odległości od zabudowań, z ograniczonym dostępem do drogi publicznej (np. przez polne lub leśne drogi) i bez dostępu do mediów. Zaliczają się tu również działki o nieregularnym kształcie, o trudnej topografii terenu lub o niskiej klasie bonitacyjnej gleby. Wartość tych nieruchomości jest najniższa. Brak dogodnego dojazdu i brak potencjału inwestycyjnego ograniczają popyt wyłącznie do rolników z bezpośredniego sąsiedztwa, którzy są zainteresowani powiększeniem swoich gruntów. Takie działki rzadziej są przedmiotem swobodnego obrotu rynkowego i często wymagają większych nakładów pracy przy mniejszej wydajności.

2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych

- (a) dobra – grunty regularnie i prawidłowo uprawiane, z widocznymi efektami prac agrotechnicznych, takie jak nawożenie, płodozmian i odpowiednie zabiegi chroniące glebę przed erozją. Tego typu działki są w dobrej kondycji agrotechnicznej, gotowe do natychmiastowego siewu, co znacząco podnosi ich wartość rynkową;
- (b) średnia – grunty, na których prace agrotechniczne są prowadzone z mniejszą częstotliwością lub z zaniedbaniami. Zazwyczaj takie działki wymagają dodatkowych nakładów finansowych i pracy w celu doprowadzenia ich do pełnej wydajności rolniczej;
- (c) słaba – grunty zaniedbane, często zachwaszczone lub ugorowanych przez dłuższy czas, co prowadzi do degradacji struktury gleby i spadku jej żyzności. Takie działki wymagają dużych nakładów na rekultywację i intensywne zabiegi agrotechniczne, co istotnie obniża ich wartość rynkową.

3. Kształt i wielkość działki –

- (a) dobry – działki o regularnym, zbliżonym do prostokąta lub kwadratu kształcie oraz o powierzchni umożliwiającej efektywne prowadzenie upraw (powyżej 1-2 ha), są najbardziej pożądane i osiągają wyższe ceny rynkowe;
- (b) słaby – działki o nieregularnym, wąskim lub bardzo długim kształcie, a także działki o małej powierzchni (poniżej 1 ha), są mniej wartościowe dla rolnictwa i trudniejsze w obrocie, co istotnie obniża ich cenę.

4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby – rodzaj użytków i ich klas bonitacyjnych

- (a) dobra – to najczęściej spotykane gleby klasy IV, charakteryzujące się przeciętnymi właściwościami i plonami;
- (b) słaba – obejmuje grunty klasy V i VI, które są mało urodzajne, często piaszczyste lub podmokłe, i osiągają najniższe wartości rynkowe ze względu na niską produktywność rolną.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – oznacza bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej, co ułatwia transport maszyn rolniczych i płodów rolnych;
- (b) utrudniony – to brak dostępu do drogi publicznej lub konieczność dojazdu przez drogi polne lub grunty sąsiadów, co generuje utrudnienia i obniża wartość nieruchomości.

4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH**1. Lokalizacja,**

- a) dla działek nr 600/2 i 663, atrakcyjna – działki położone blisko centrum wsi, w pobliżu zabudowań mieszkalnych,
- b) dla działek nr 76, 77, 78 i 182, przeciętna – działki położone w północno-zachodniej części wsi na obszarze bez zabudowań.

2. Kultura gleb, średnia – na działkach prowadzona jest uprawa.**3. Kształt i wielkość działki,**

- a) dla działek nr 182, 600/2 i 663, dobry – działki o szerokości ponad 20 m i powierzchni ponad 1 ha,
- b) dla działek nr 76, 77 i 78, słaby – działki o szerokości ok. 16 m i powierzchni poniżej 1 ha.

4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, słaba – wszystkie działki mają użytki w klasie V i VI.**5. Dojazd bezpośredni,**

- a) dla działek nr 600/2 i 663, dobry – działki znajdują się przy rogach utwardzonych asfaltem,
- b) dla działek nr 76, 77, 78 i 182, utrudniony – do działek prowadzą gruntowe drogi polne o złej nawierzchni.

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	2025-07-08	2872/2025	Aleksandrowo	1,11	100.000	90.090
2.	2025-07-30	6191/2025	Długi Kąt	0,69	45.000	65.217
3.	2025-07-29	8889/2025	Nasiadki	1,31	67.000	51.145
4.	2025-07-31	9093/2025	Długi Kąt	2,40	200.000	83.333
5.	2025-07-23	8645/2025	Durlasy	0,92	40.000	43.478
6.	2025-07-04	5433/2025	Olszewka	0,53	23.000	43.396
7.	2025-07-09	5519/2025	Nasiadki	0,53	16.000	30.189
8.	2025-06-10	3309/2025	Długi Kąt	0,91	25.000	27.473
9.	2025-05-22	4080/2025	Siemnocha	0,1429	12.000	83.975
10.	2025-05-13	3214/2025	Łęg Przedmiejski	5,22	320.000	61.303
11.	2025-04-24	1599/2025	Nasiadki	2,13	60.000	28.169
12.	2025-04-10	4138/2025	Dąbrówka	1,59	40.000	25.157
13.	2025-04-10	4113/2025	Gąski	1,53	40.000	26.144
14.	2025-04-02	2342/2025	Długi Kąt	1,87	70.000	37.433
15.	2025-03-26	2116/2025	Siemnocha	0,2136	10.000	46.816
16.	2025-02-27	1061/2025	Długi Kąt	3,73	135.000	36.193
17.	2025-02-13	1715/2025	Olszewka	3,09	120.000	38.835
18.	2025-02-10	1071/2025	Łęg Przedmiejski	1,55	60.000	38.710
19.	2025-02-10	630/2025	Obierwia	0,71	55.000	77.465
20.	2025-02-12	1163/2025	Lelis	0,7314	80.000	109.379
21.	2025-01-08	221/2025	Łęg Przedmiejski	0,6163	60.000	97.355
22.	2025-02-13	955/2025	Długi Kąt	0,90	23.200	25.778
23.	2025-01-20	249/2025	Olszewka	0,32	20.000	62.500
24.	2025-01-21	471/2025	Łęg Starościński	2,82	60.000	21.277
25.	2025-01-14	256/2025	Lelis	0,81	24.000	29.630
26.	2025-01-07	69/2025	Obierwia	2,73	90.000	32.967

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 25.157 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 97.355 \text{ zł/ha}$$

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{24}}{24}$$

$$C_{\text{śr}} = 49.281 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\acute{s}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\acute{s}}$ – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$ – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$ – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\acute{s}} = \frac{49.281 - 25.157}{97.355 - 25.157} = 0,33$$

4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{25.157}{49.281} = 0,51$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{97.355}{49.281} = 1,97$$

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Z rynku lokalnego nie było możliwości zastosowania do pomiaru wag przyjętych cech rynkowych zasady *ceteris paribus*, ponieważ w posiadanej bazie nie zanotowano wystarczającej ilości par nieruchomości porównawczych różniących się jedną cechą w krańcowych stanach aby móc zastosować tę zasadę, według której określa się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie. Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najwyższych walorach (C_w) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach (C_m) danej cechy. Różnicę ($C_w - C_m$) danej cechy dzielimy przez ΔC i mnożymy przez 100.

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonych we własnym zakresie. Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość nieruchomości (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Kultura gleb	15
3.	Kształt i wielkość działki	20
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek 76, 77, 78	Parametry cech rynkowych działki 182	Parametry cech rynkowych działek 600/2 i 663
1.	Lokalizacja	przeciętna	przeciętna	atrakcyjna
2.	Kultura gleb	średnia	średnia	średnia
3.	Kształt i wielkość działki	słaby	dobry	dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	słaba	słaba	słaba
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony	utrudniony	dobry

5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 76, 77 i 78

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 76, 77, 78
1.	Lokalizacja	30	0,153 – 0,591	0,153
2.	Kultura gleb	15	0,0765 – 0,2955	0,1488*
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,102 – 0,394	0,102
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,1275 – 0,4925	0,1275
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,051 – 0,197	0,051
	RAZEM	100	0,51 – 1,97	0,5823

*0,2955 – 0,0765 = 0,219

0,219 x 0,33 = 0,0723

0,0765 + 0,0723 = **0,1488**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 76, 77 i 78 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 49.281 \text{ zł/ha} \times 0,5823 = \boxed{28.696 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Współczynnik korekcyjny dla działki nr 182

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 76, 77, 78
1.	Lokalizacja	30	0,153 – 0,591	0,153
2.	Kultura gleb	15	0,0765 – 0,2955	0,1488*
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,102 – 0,394	0,394
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,1275 – 0,4925	0,1275
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,051 – 0,197	0,051
	RAZEM	100	0,51 – 1,97	0,8743

*0,2955 – 0,0765 = 0,219

0,219 x 0,33 = 0,0723

0,0765 + 0,0723 = **0,1488**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 189 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 49.281 \text{ zł/ha} \times 0,8743 = \boxed{43.086 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 600/2 i 663

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 76, 77, 78
1.	Lokalizacja	30	0,153 – 0,591	0,2975*
2.	Kultura gleb	15	0,0765 – 0,2955	0,1488**
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,102 – 0,394	0,394
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,1275 – 0,4925	0,1275
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,051 – 0,197	0,197
	RAZEM	100	0,51 – 1,97	1,1648

* 0,591 – 0,153 = 0,438

0,438 x 0,33 = 0,1445

0,153 + 0,1445 = **0,2975**

**0,2955 – 0,0765 = 0,219

0,219 x 0,33 = 0,0723

0,0765 + 0,0723 = **0,1488**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 600/2 i 663 (współczynnik $K = 1,0$):

$$W_X = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

$$W_N = 49.281 \text{ zł/ha} \times 1,1648 = \boxed{57.402 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 76 o powierzchni 0,14 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 28.696 \text{ zł/m}^2 \times 0,14 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

4.000 zł

słownie: cztery tysiące złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 77 o powierzchni 0,53 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 28.696 \text{ zł/m}^2 \times 0,53 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

15.210 zł

słownie: piętnaście tysięcy dwieście dziesięć złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 78 o powierzchni 0,39 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 28.696 \text{ zł/m}^2 \times 0,39 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

11.190 zł

słownie: jedenaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 182 o powierzchni 1,05 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 43.086 \text{ zł/m}^2 \times 1,05 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

45.240 zł

słownie: czterdzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 600/2 o powierzchni 1,55 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 57.402 \text{ zł/m}^2 \times 1,55 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

88.970 zł

słownie: osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 663 o powierzchni 4,25 ha, rozumianej jako koszt nabycia, wynosi:

$$W_{CN} = 57.402 \text{ zł/m}^2 \times 4,25 \text{ ha}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

243.960 zł

słownie: dwieście czterdzieści trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych

6. WYCENA BUDYNKÓW

6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW

6.1.1. Znaczenie zużycia budynku

Atrakcyjność rynkowa nieruchomości zależy głównie od zużycia znajdującego się na gruncie budynku. Pod określeniem „zużycie” rozumie się utratę wartości ekonomicznej wynikającej z zużycia funkcjonalnego, środowiskowego i zużycia technicznego. Na zużycie techniczne wpływa w istotnym stopniu sposób eksploatacji budynku i dokonywanie lub niedokonywanie przez użytkownika nakładów remontowych i modernizacyjnych.

Ocena zużycia budynku należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach. Nie oznacza to jednak wykluczenia stosowalności wzorów, ani tym bardziej dowolności postępowania, bowiem ocena zużycia jest dokonywana w oparciu o odpowiednie metody, fakty, współczynniki i inne elementy. Dotyczy to zwłaszcza zużycia technicznego, które obliczane jest na podstawie przyjętej przez rzeczoznawcę metodologii.

6.1.2. Zużycie techniczne

Zużycie techniczne obiektu budowlanego przejawia się w utracie jego wartości, wynikającej z wieku, rodzaju i jakości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej i innych czynników, np. zdarzeń losowych. Stopień zużycia najczęściej jest podawany procentowo i powinien odzwierciedlać rzeczywisty stan obiektu i związanych z nim urządzeń na daną datę.

Ocena stanu technicznego może być dokonywana w podejściu wizualnym lub badawczym, w zależności od celu wyceny oraz rodzaju stwierdzonego przez rzeczoznawcę zużycia całego obiektu, w tym poszczególnych jego elementów. Dla celu niniejszej opinii przyjęto dokonanie oceny wizualnej. Wykluczono natomiast podejście badawcze, jako że wiązałoby się ono z ingerencją w substancję budynku, znacznie wydłużałoby czas wykonania opinii i jej koszt, ponadto uzyskane wyniki najprawdopodobniej nie odbiegałyby dalece od oceny wizualnej wspartej odpowiednimi obliczeniami wskaźnikowymi.

Podejście wizualne polega na zewnętrznych oględzinach i ocenie elementów budynku w powiązaniu z wiekiem jego trwałości i eksploatacji. Zaletą tego podejścia jest szybkość i uniwersalność, a także powszechna akceptowalność uzyskanych wyników. Dane zebrane przy wykorzystaniu podejścia wizualnego polegają następnie dalszemu opracowaniu w celu określenia stopnia zużycia budynku.

6.1.3. Zużycie według metody Rossa

Istota metody Rossa pozwala oceniać zużycie budynku w zależności od okresu jego przewidywanej trwałości, czasu faktycznej eksploatacji oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Przy normalnie prowadzonej, poprawnej gospodarce remontowej, przejawiającej się w przestrzeganiu zwykłych reżimów eksploatacyjnych i konserwacyjnych, to jest przy bieżącym wykonywaniu czynności mających na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów budynku i utrzymywanie go we właściwym stanie technicznym, bez wymiany istotnych elementów budynku i bez dokonywania innych nakładów inwestycyjnych lub modernizacyjnych, zużycie budynku można określić przy wykorzystaniu nieliniowego wzoru Rossa:

$$S_z = \frac{t \times (t + T)}{2 \times T^2} \times 100$$

gdzie:

S_Z - stopień zużycia budynku w %,

t – faktyczny okres eksploatacji budynku w latach,

T – szacunkowy okres trwałości budynku w latach.

Faktyczny okres eksploatacji t stanowi różnicę pomiędzy rokiem 2025 i rokiem budowy.

Budynek mieszkalny o p.u. 156,2 m² finalnie powstał 2007 r., budynek mieszkalno-gospodarczy o p.u. 147,9 m² – ok. 1980 r., budynek garażowy o p.u. 6,6 m² - 1975 r., budynek stodoły o p.u. 238,1 m² - 1975 r., budynek hali magazynowej o p.u. 610,5 m² - 2014 r.

Przewidywany okres trwałości budynku T wynika z empirycznej analizy zużycia pewnej kategorii budynków o określonej funkcji i konstrukcji, zrealizowanych w latach ubiegłych i aktualnie podlegających zużycia. Dla obiektów analogicznych do analizowanych przyjmuje się okres trwałości w granicach:

- ⇒ budynek mieszkalny – 80-110 lat;
- ⇒ budynek mieszkalno-gospodarczy – 70-90 lat;
- ⇒ budynek garażowy – 50-80 lat;
- ⇒ budynek stodoły – 60-70 lat;
- ⇒ budynek hali magazynowej – 80-100 lat.

Jeżeli aktualny stan budynku jest gorszy od przeciętnego dla danego typu obiektów i sposobu ich eksploatacji, pozwala to na wyciągnięcie wniosku, że remontów bieżących nie dokonywano lub dokonywano ich sporadycznie, ewentualnie zakres remontów bieżących nie zapobiegał w wystarczającym stopniu skutkom zużycia elementów budynku. Stan zużycia budynku można wówczas określić według metody liniowej:

$$S_Z = \frac{t}{T} \times 100$$

Metoda liniowa zakłada, że stopień zużycia budynku jest wprost proporcjonalny do upływu czasu jego eksploatacji. Zużycie następuje więc znacznie szybciej, niż przy eksploatacji prawidłowej czy szczególnie starannej, gdzie zużycie jest zauważalne przede wszystkim w końcowej fazie zużycia budynku.

Z kolei dla budynków utrzymywanych przy zachowaniu dużej staranności i remontowanych częściej, niż normalnie, zużycie budynku można określić metodą paraboliczną:

$$S_Z = \frac{t^2}{T^2} \times 100$$

Metoda Rossa jest metodą uniwersalną, wobec czego nie różnicuje budynków według szczegółów konstrukcyjnych i ich specyfiki. Kolejną zaletą stosowania metody Rossa jest możliwość oszacowania stopnia zużycia budynku przy ograniczonym dostępie rzeczoznawcy do samego budynku oraz do danych o jego budowie i eksploatacji.

6.1.4. Zużycie funkcjonalne

Zużycie funkcjonalne jest ściśle związane z przyjętą funkcją eksploatacyjną budynku. Wynika ono z porównania rozwiązań techniczno-użytkowych zastosowanych w analizowanym budynku z rozwiązaniami i trendami preferowanymi współcześnie w budynkach o analogicznym programie użytkowym. Porównania takie (ocena nowoczesności) obejmują w szczególności rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne, materiałowe, sposób wyposażenia budynku w urządzenia techniczne, standard wykończenia, jak również ewentualne specjalistyczne przeznaczenie utrudniające lub uniemożliwiające zmianę sposobu wykorzystania.

W praktyce stopień zużycia funkcjonalnego budynku określa się na podstawie oceny obejmującej czynniki takie, jak zapotrzebowanie na budynki o danym przeznaczeniu, aktualne trendy architektoniczne, postęp technologiczny w budownictwie, możliwość dokonania w budynku zmian konstrukcyjnych, aktualne przepisy prawne regulujące warunki techniczne, którym powinny odpowiadać budynki oraz warunki eksploatacji budynku w określonym środowisku.

Widocznym przejawem występowania zużycia funkcjonalnego budynku jest np. zmniejszenie popytu rynkowego na wynajęcie lub na kupno powierzchni w tym budynku, czego konsekwencją mogą być z kolei czynsze lub ceny zaniżone w stosunku do innych, konkurencyjnych obiektów o mniejszym zużyciu funkcjonalnym. Innymi słowy miarą zużycia funkcjonalnego jest zmniejszenie potencjalnej atrakcyjności danego obiektu w stosunku do podobnych obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

Przeciwdziałanie deprecjacji funkcjonalnej budynku jest do pewnego stopnia możliwe w drodze wykonania odpowiednich prac modernizacyjnych, poprzedzonych oczywiście określeniem celowości zmian funkcjonalnych, ich zakresu oraz koniecznych nakładów finansowych.

6.1.5. Zużycie środowiskowe

Zużycie środowiskowe nieruchomości wynika z negatywnego wpływu otoczenia na jej wartość, w szczególności wskutek dokonywanych lub planowanych zmian w otoczeniu powodujących określone uciążliwości w korzystaniu z nieruchomości.

Zużycie środowiskowe może następować np. w wyniku zmian w układzie komunikacyjnym, lokalizacji w sąsiedztwie uciążliwej inwestycji, ale także w wyniku szeroko rozumianych zmian urbanistycznych, w szczególności zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Właściciel czy użytkownik nieruchomości raczej nie ma wpływu na jej zużycie środowiskowe, lub wpływ ten jest mocno ograniczony.

Gdyby jednak nawet uznać możliwość faktycznego przeciwdziałania przez użytkownika zużycia środowiskowego, to działanie takie niewątpliwie wykraczałoby poza zwykłą eksploatację obiektu i jako takie nie mogłoby pozostawać w kręgu zainteresowania rzeczoznawcy dokonującego niniejszego opracowania.

6.1.6. Określenie zużycia budynków

Zgodnie z powyższymi zapisami łączne zużycie budynku jest sumą zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

Zużycie techniczne dla północnej części budynku (zajmowanej przez Andrzeja Popisa) obliczone będzie przy zastosowaniu nieliniowego wzoru Rossa.

W przypadku części południowej (zajmowanej przez lokatorów komunalnych) i dla budynku gospodarczo-garażowego zużycie techniczne obliczone będzie przy zastosowaniu liniowego wzoru Rossa.

Tabela 6

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa	Okres eksploatacji budynku (t)	Szacunkowy okres trwałości budynku (T)	Stopień zużycia technicznego (S_z)
1.	budynek mieszkalny	156,2 m ²	18 lat	90 lat	20%
2.	budynek mieszkalno-gospodarczy	147,9 m ²	45 lat	70 lat	64%
3.	budynek garażowy	6,6 m ²	50 lat	60 lat	83%
4.	budynek stodoły	238,1 m ²	50 lat	70 lat	72%
5.	budynek hali magazynowej	610,5 m ²	11 lat	80 lat	14%

6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKÓW

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej budynków wykorzystane będą ceny wskaźnikowe C_j podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – obiekty kubaturowe – II kwartał 2025 r. Koszty dodatkowe $KD = 5\%$. Współczynnik regionalny $E_r = 1,05$.

Tabela 7

L.p.	Obiekt szacowany	Ilość Jednostek obmiaru (I_j)	Obiekt katalogowy	Cena jednostkowa (C_j)	Stopień zużycia (S_z)	Współczynnik technologiczny (E_t)	Oszacowana wartość (W_N)
1.	budynek mieszkalny	156,2 m ²	1110-182	4.992 zł/m ²	20%	0,8	550.190 zł
2.	budynek mieszkalno-gospodarczy	147,9 m ²	1271-103	2.564 zł/m ²	64%	0,7	105.360 zł
3.	budynek garażowy	6,6 m ²	1271-103	2.564 zł m ²	83%	0,7	2.220 zł
4.	budynek stodoły	238,1 m ²	1271-102	1.826 zł/m ²	72%	0,7	93.950 zł
5.	budynek hali magazynowej	610,5 m ²	1251-103	1.608 zł m ²	14%	0,7	651.550 zł

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 8

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
1.	działka nr 76 o powierzchni 0,14 ha	4.000 zł
2.	działka nr 77 o powierzchni 0,53 ha	15.210 zł
3.	działka nr 78 o powierzchni 0,39 ha	11.190 zł
4.	działka nr 182 o powierzchni 1,05 ha	45.240 zł
5.	działka nr 600/2 o powierzchni 1,55 ha	88.970 zł
6.	działka nr 663 o powierzchni 4,25 ha	243.960 zł
7.	budynek mieszkalny o p.u. 156,2 m ²	550.190 zł
8.	budynek mieszkalno-gospodarczy o p.u. 147,1 m ²	105.360 zł
9.	budynek garażowy o p.u. 6,6 m ²	2.220 zł
10.	budynek stodoły o p.u. 238,1 m ²	93.950 zł
11.	budynek hali magazynowej o p.u. 610,5 m ²	651.550 zł

razem	1.811.840 zł
-------	---------------------

słownie: jeden milion osiemset jedenaście tysięcy osiemset czterdzieści złotych

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt

krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowa nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

Tabela 9

L.p.	Przedmiot szacowania	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
1.	działka nr 76 o powierzchni 0,14 ha	3.000 zł
2.	działka nr 77 o powierzchni 0,53 ha	11.410 zł
3.	działka nr 78 o powierzchni 0,39 ha	8.390 zł
4.	działka nr 182 o powierzchni 1,05 ha	33.930 zł
5.	działka nr 600/2 o powierzchni 1,55 ha	66.730 zł
6.	działka nr 663 o powierzchni 4,25 ha	182.970 zł
7.	budynek mieszkalny o p.u. 156,2 m ²	412.640 zł
8.	budynek mieszkalno-gospodarczy o p.u. 147,1 m ²	79.020 zł
9.	budynek garażowy o p.u. 6,6 m ²	1.660 zł
10.	budynek stodoły o p.u. 238,1 m ²	70.460 zł
11.	budynek hali magazynowej o p.u. 610,5 m ²	488.660 zł

razem	1.358.870 zł
-------	---------------------

słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt złotych

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Ustanowiona w §6 umowy darowizny i ustanowienie nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania z dnia 11.10.2016 r., Rep. A Nr 4196/2016 służebność osobista polega na dożywotnim i nieodpłatnym prawie korzystania przez uprawnionych z całego budynku mieszkalnego (2007 roku) znajdującego się na działce nr 663 – wraz ze swobodnym poruszaniem się po całym siedlisku. Na chwilę obecną osobą uprawnioną jest Anna Marchewka, urodzony w 1967 r.

Prawo służebności osobistej, dla ewentualnego nabywcy, jest ograniczeniem swobodnego i nieskrępowanego sposobu dysponowania nieruchomością. Na wartość służebności osobistej należy spojrzeć od strony utraconych korzyści jakie przyszedłby właściciel mógłby uzyskać w przypadku wynajęcia całego lokalu na cele mieszkaniowe. Możliwość takiego wykorzystania nieruchomości ogranicza ustanowiona na niej służebność.

Kodeks cywilny dopuszcza możliwość fizycznego zwolnienia nieruchomości ze służebności osobistej pod warunkiem ustalenia dożywotniej renty odpowiadającej wartości uprawnienie (art. 303 k.c.) Wartość służebności osobistej (S) stanowi funkcja dwóch elementów:

- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z zajmowanego budynku – T
- czynszu – przewidywanego dochód z wynajmu – D

W realiach niniejszej sprawy osoba uprawniona obecnie ma 58 lat. Wiek statystyczny dla kobiet przyjmowany jest w wysokości 82 lat, a zatem współczynnik T przyjęto w wysokości 24.

W dalszym kroku szacowania wartości służebności osobistej zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną:

$$S = W_k \times D$$

gdzie:

S – wartość służebności osobistej,

W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji,

D – przewidywany roczny dochód z wynajmu.

$$W_k = \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r}$$

gdzie:

T – czas, w którym ewentualny nabywca został pozbawiony dochodu z zajmowanego budynku – 24 lata;

r – stopa kapitalizacji – 9% (wg §30 ust. 6 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

Dochód roczny ustalono na podstawie analizy stawek czynszu za wynajęcie budynków mieszkalnych na terenie gm. Lelis w roku 2025, uwzględniając położenie nieruchomości, zakres wykonywania służebności, stan techniczny, standard oraz powierzchnię użytkową.

Wysokość miesięcznego czynszu za wynajęcie budynku mieszkalnego o p.u. 156,2 m² ustalono na poziomie 2.500 zł. Kwota ta stanowi „czysty” zysk właściciela czyli nie uwzględnia dodatkowych kosztów, związanych z posiadaniem i utrzymaniem nieruchomości.

Obliczenie wartości służebności osobistej:

$$D = 2.500 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 30.000 \text{ zł}$$

$$W_k = \frac{1 - (1 + 0,09)^{-24}}{0,09}$$

$$W_k = 9,7067$$

$$S = W_k \times D$$

$$S = 9,7067 \times 30.000 \text{ zł}$$

$$S = 291.201 \text{ zł}$$

Wartość służebności osobistej ustalono w wysokości

291.200 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

OPRACOWAŁ –

10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 40 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym oraz w 1 egzemplarzu papierowym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynków,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora,
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

11. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>.
- informacje z rejestru gruntów;
- umowy darowizny i ustanowienie nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania z dnia 11.10.2016 r., Rep. A Nr 4196/2016;
- dokumenty techniczne budynku mieszkalnego;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250806/00258
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/460/2025
Data obwieszczenia	06.08.2025

PODMIOT

Imię	Adrian
Nazwisko	Marchewka
Miejsce zamieszkania	Dąbrówka, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	90102501978

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Adrian Marchewka, PESEL 90102501978, sygnatura akt BI1B/GU/460/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Adrian Marchewka, PESEL 90102501978, miejsce zamieszkania: Dąbrówka, adres Dąbrówka 1, 07-402 Lelis, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: BI1B/GUp-s/405/2025.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	5	10

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	76			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	77			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	78			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	182			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	663			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	600/2			1, 9
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, OSTROŁĘCKI, LELIS, DĄBRÓWKA	
Sposób korzystania	PS - PASTWISKA TRWAŁE			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	7,9100 HA	10

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	SPOSÓB KORZYSTANIA: NIERUCHOMOŚĆ ROLNA Z ZABUDOWANIAMII.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 11 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000317/81/, 1981-02-16 00:00:00, 1988-02-16 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , 2014-08-20, STAROSTA OSTROŁĘCKI, OSTROŁĘKA; 95 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00005074/15/001, 2015-07-06 13:08:13, 2015-07-09-11.38.59.725251, NIE, 88 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2015-02-25, STAROSTA OSTROŁĘCKI, OSTROŁĘKA; 269, OS1O/00075052/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1O/00005075/15/001, 2015-07-06 13:10:36, 2015-07-09-11.49.12.853557, NIE, 265, OS1O/00075052/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /1	---	12
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ADRIAN MARCHEWKA, LESZEK, ANNA, 90102501978			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	UMOWA DAROWIZNY I USTANOWIENIE NIEODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ MIESZKANIA , 4196/2016, 2016-10-11, DANUTA NEJMAN, MAZOWIECKA 1/C OSTROŁĘKA, 07-400 OSTROŁĘKA; 121-124 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00008257/16/001, 2016-10-11 11:14:28, 2016-10-20-15.22.31.421121, NIE, 121-124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / NOTA / 251984 / 16 - 2016-10-11, 11:14:39
1. 1	DZ. KW. / OS10 / 8258 / 16 / 1 - 2016-10-12, 11:57:30 - INNY WPIS W DZIALE III
2.	DZ. KW. / OS10 / 7644 / 25 / 1 - 2025-08-12, 12:26:00 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	---

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta		618703,80 (SZEŚĆSET OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY SIEDEMSET TRZY 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 POŻYCZKA, UMOWA POŻYCZKI HIPOTECZNEJ Z DNIA 31.03.2011R. NR DK/P-HIP-S/3387586/11	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00418410300000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		16, 17, 18, 19, 20, 21, 22
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		1078080,00 (JEDEN MILION SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY OSIEMDZIESIĄT) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1 ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU PIT4R ZA 1-12.2024, PPL 2024, VAT-7 8-11.2011, VAT-7 1-12.2021, VAT-7 1-2.2022, VAT-7 ZA 3-4.2025, TYTUŁY WYKONAWCZE	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)		Lp. 1.	URZĄD SKARBOWY W OSTROŁĘCE, OSTROŁĘKA, 00102110000177, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	OŚWIADCZENIE BANKU, 2011-04-05, GETIN NOBLE BANK S.A. W WARSZAWIE; 33 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00002471/11/001, 2011-04-11 14:17:39, 2011-05-20-11.31.08.367419, NIE, 31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.668799.2025, 2025-07-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 152-153 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.369527.2025, 2025-07-09, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 154 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
18	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.544771.2025, 2025-06-11, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 155 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.425733.2025, 2025-05-21, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 156 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
20	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.506898.2025, 2025-06-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 157 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.652322.2025, 2025-07-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 158-159 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
22	ODPIS TYTUŁU WYKONAWCZEGO, 1415-SEW.723.652314.2025, 2025-07-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W OSTROŁĘCE; 160-161 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1O/00006504/25/001, 2025-07-16 12:46:00, 2025-07-28-12.10.06.931337, NIE, 145-149 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

Województwo : mazowieckie

Powiat : ostrołęcki

Jednostka ewidencyjna : LELIS

Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA

Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
76 Id działki : 141506_2.0003.76		Oznaczenie	Pow.	0,14
		RV	0,08	
		RVI	0,06	

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrołęcki
Jednostka ewidencyjna : LELIS
Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
77 Id działki : 141506_2.0003.77		Oznaczenie	Pow.	0,53
		RV	0,52	
		W-RV	0,01	

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

Województwo : mazowieckie

Powiat : ostrołęcki

Jednostka ewidencyjna : LELIS

Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA

Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
78 Id działki : 141506_2.0003.78		Oznaczenie	Pow.	0,39
		RV	0,32	
		RVI	0,07	

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrołęcki
Jednostka ewidencyjna : LELIS
Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
182 Id działki : 141506_2.0003.182		Oznaczenie	Pow.	1,05
		Lzr-RVI	0,04	
		RV	0,41	
		RVI	0,60	

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrołęcki
Jednostka ewidencyjna : LELIS
Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
600/2 Id działki : 141506_2.0003.600/2		Oznaczenie	Pow.	1,55
		LsVI	0,60	
		PsV	0,76	
		PsVI	0,17	
		W-PsV	0,02	

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrołęcki
Jednostka ewidencyjna : LELIS
Nazwa obrębu : DĄBRÓWKA
Numer obrębu : 0003

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 06-09-2025

Jednostka rejestrowa : G.11
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
663 Id działki : 141506_2.0003.663		Oznaczenie	Pow.	4,25
		Br-RVI	0,29	
		LsV	0,33	
		ŁVI	0,06	
		PsVI	0,38	
		RVI	3,19	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
360	DĄBRÓWKA 1	Budynki mieszkalne	1.5 / 0	105
	Id. budynku: 141506_2.0003.360_BUD (jednostka rej.: G.11)			
361	DĄBRÓWKA 1	Budynki mieszkalne	1 / 0	96
	Id. budynku: 141506_2.0003.361_BUD (jednostka rej.: G.11)			
362	DĄBRÓWKA	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	35
	Id. budynku: 141506_2.0003.362_BUD (jednostka rej.: G.11)			
363	DĄBRÓWKA	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	18
	Id. budynku: 141506_2.0003.363_BUD (jednostka rej.: G.11)			
364	DĄBRÓWKA	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	94
	Id. budynku: 141506_2.0003.364_BUD (jednostka rej.: G.11)			
365	DĄBRÓWKA	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	280
	Id. budynku: 141506_2.0003.365_BUD (jednostka rej.: G.11)			

Sporządził: Wojciech Burkacki, dnia: 2025-09-06

AKT NOTARIALNY

Dnia jedenastego października dwa tysiące szesnastego roku (11-10-2016 r.) przed notariuszem **Danutą Nejman**, mającą siedzibę w Ostrołęce, przy ulicy Mazowieckiej 1 C, w jej Kancelarii, stawili się: -----

1. **Pani Anna MARCHEWKA**, -----
córką Józefa i Stanisławy, dowód osobisty CBI 870101 (ważny do 13 listopada 2025 roku), pesel 67120203623, -----
2. **jej mąż Pan Leszek MARCHEWKA**, -----
syn Henryka i Haliny, dowód osobisty CBI 470099 (ważny do 13 listopada 2025 roku), pesel 66090907173, -----
3. **ich syn Pan Adrian MARCHEWKA**, -----
syn Leszka i Anny, dowód osobisty AWM 472638 (ważny do 31 maja 2023 roku), pesel 90102501978, kawaler, -----
- według oświadczenia: wszyscy zamieszkali Dąbrówka 1, 07-402 Lelis, województwo mazowieckie. -----

Tożsamość i stopień pokrewieństwa stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery wymieniono obok nazwisk, zaś stan cywilny - na podstawie ich oświadczeń. -----

UMOWA DAROWIZNY

I

USTANOWIENIE NIEODPŁATNEJ SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ MIESZKANIA

§ 1

Anna i Leszek małżonkowie MARCHEWKA oświadczają, że: -----
- są współwłaścicielami w udziałach wynoszących 1/2 (jedną drugą) część w zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi nieruchomości rolnej i leśnej, oznaczonej numerami ewidencyjnymi: 76 (siedemdziesiąt sześć), 77 (siedemdziesiąt siedem), 78 (siedemdziesiąt

osiem), 182 (sto osiemdziesiąt dwa), 600/2 (sześćset łamane przez dwa) i 663 (sześćset sześćdziesiąt trzy), o łącznej powierzchni 7,91 ha (siedem hektarów dziewięćdziesiąt jeden arów), położonej w obrębie 0003 Dąbrówka, jednostce ewidencyjnej 141506_2 Lelis, gminie Lelis, powiecie ostrołęckim, województwie mazowieckie, -----

- nieruchomość tę, nabyli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, zawartej 16 lutego 1989 roku, w Państwowym Biurze Notarialnym w Ostrołęce, przed notariuszem Ireną Prytulak, za numerem Rep.A-1000/89; od 18 lipca 2014 roku w małżeństwie ich obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, zgodnie z okazaną do niniejszego aktu umową majątkową małżeńską zawartą 18 lipca 2014 roku, w tutejszej Kancelarii, za numerem Rep.A-2442/2014; innych umów majątkowych małżeńskich, nie zawierali, udziały w majątku są równe, podziału majątku wspólnego nie dokonywali i nie toczyło się postępowanie o ustalenie nierównych udziałów,-----

- Sąd Rejonowy w Ostrołęce, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla niej **księgę wieczystą Nr OS10/00008086/3**, w której dziale I-O figuruje nieruchomość rolna z zabudowaniami, składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **76, 77, 78, 182, 663, 600/2**, o łącznej powierzchni **7,91 ha**, położona **miejsowości Dąbrówka, gmina Lelis**, w dziale II wpisani są: Leszek MARCHEWKA, syn Henryka i Haliny oraz Anna MARCHEWKA, córka Józefa i Stanisławy – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. Dział III wolny jest od wpisów, a w dziale IV figuruje hipoteka umowna w kwocie 618.703,80 zł (sześćset osiemnaście tysięcy siedemset trzy złote i osiemdziesiąt groszy) na rzecz Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie; wzmianek o wnioskach o wpisy żaden z działów księgi wieczystej - nie zawiera,-----

- nieruchomość ta zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi murowanymi: z 1990 roku, pokrytym eternitem, przeznaczonym do remontu; z 2007 roku, przebudowany z istniejącego, parterowy i budynkami gospodarczymi: oborą, stodołą i garażem - z lat sześćdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, przeznaczonymi do remontu,-----

wykazana jest ona na wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Starostwo Powiatowe w Ostrołęce, 29 sierpnia 2016 roku, identyfikator ewidencyjny materiału zasobu GBN.6621.6.934.2016 jako grunty orne - RV i RVI; grunty zadrzewione- Lz-RVI; grunty rolne zabudowane - Br-RVI; pastwiska trwałe - PsV i PsVI; lasy i grunty leśne - LsV i LsVI [działki nr nr 76, 77, 78, 182, 600/2 i 663, o łącznej powierzchni 7,91 ha, obręb 0003 Dąbrówka, gmina Lelis]; na działce nr 663 znajdują się: budynki mieszkalne murowane: 2007 roku, o powierzchni zabudowy 105m², numer ewidencyjny budynku 360; identyfikator budynku: 141506_2.0003.360_BUD i z 1990 roku, o powierzchni zabudowy 96 m², numer ewidencyjny budynku 361; identyfikator budynku: 141506_2.0003.361_BUD oraz cztery budynki o funkcji produkcyjno-usługowe

rolnictwa „g” o powierzchni zabudowy: 35 m², 18 m², 94 m², 280 m²; adres: Dąbrówka 1, -----

- wyżej opisane nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelis są przeznaczone **pod tereny: rolne-R, leśne - ZL i MM - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej**, co potwierdza zaświadczenie wydane z upoważnienia Wójta Gminy Lelis, 27 września 2016 roku, za numerem BGG.6724.230.2016, -----

poza kredytem, zabezpieczonym hipoteką, wpisaną w dziale IV Kw OS10/00008086/3 - przedmiotowa nieruchomość wolna jest od wszelkich innych obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu i praw osób trzecich, nie jest obciążona żadnymi innymi długami, ani należnościami, do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej i nie jest prowadzone w stosunku do niej postępowanie egzekucyjne, administracyjne, sądowe, ani upadłościowe, jak też nie istnieją żadne zdarzenia, które mogłyby uzasadniać żądanie uznania tej umowy za bezskuteczną. -----

- nie jest objęta gminnym programem rewitalizacji.-----

Notariusz potwierdziła w dniu dzisiejszym drogą elektroniczną, zgodność powyższych oświadczeń w zakresie wpisów w powołanej wyżej księdze wieczystej - z jej treścią, w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.-----

Adrian MARCHEWKA oświadcza, że: -----

- zna granice, położenie, sąsiedztwo i przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości, zna jej stan faktyczny i prawny, **w tym wysokość faktycznego zadłużenia z tytułu kredytu, zabezpieczonego hipoteką, wpisaną w dziale IV Kw OS10/00008086/3.**-----

§ 2

Do aktu okazano: -----

- **zaświadczenie** wydane z upoważnienia Wójta Gminy Lelis, 27 września 2016 roku, za numerem BGG.6724.230.2016 stwierdzające, że działki położone w obrębie ewidencyjnym **Dąbrówka, gmina Lelis**, województwo mazowieckie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28 sierpnia 2013 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis (publikacja: Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 253, poz. 6691) - **zostały przeznaczone:** -----

- działki nr nr 76, 77, 78 – pod tereny rolne – R, -----

- działki nr nr 182 i 600/2 – pod tereny rolne – R i tereny leśne – ZL,-----

- działka nr 663 – pod: **tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej – MM, rolne – R i tereny leśne – ZL.**-----

Rada Gminy Lelis nie podjęła uchwały o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji oraz nieruchomość nie jest położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, zgodnie z rozdziałem 5 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1777), -----

- wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Ostrołęce, 29 sierpnia 2016 roku, identyfikator ewidencyjny materiału zasobu GBN.6621.6.934.2016 na działki oznaczone numerami: **76, 77, 78, 182, 600/2 i 663**, położone w obrębie **Dąbrówka** (numer obrębu 0003), **gmina Lelis**, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie wpisane pod jednostką rejestrową G11; ewidencyjną 141506_2 Lelis; na działce nr 663 znajdują się: budynki mieszkalne murowane: 2007 roku, o powierzchni zabudowy 105m², numer ewidencyjny budynku 360; identyfikator budynku: 141506_2.0003.360_BUD i z 1990 roku, o powierzchni zabudowy 96 m², numer ewidencyjny budynku 361; identyfikator budynku: 141506_2.0003.361_BUD oraz cztery budynki o funkcji produkcyjno-usługowe rolnictwa „g” o powierzchni zabudowy: 35 m², 18 m², 94 m², 280 m²; adres: Dąbrówka 1. -----

§ 3

Anna i Leszek małżonkowie **MARCHEWKA** oświadczają, że darują synowi, Adrianowi **MARCHEWKA** wszystkie przysługujące im udziały wynoszące po 1/2 części na rzecz każdego z nich (łącznie 2/2 części) w zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi nieruchomości rolnej i leśnej, oznaczonej numerami ewidencyjnymi: **76, 77, 78, 182, 600/2 i 663**, o łącznej powierzchni **7,91 ha**, położonej w obrębie **Dąbrówka**, **gmina Lelis**, opisaną szczegółowo w § 1 tego aktu, a obdarowany, Adrian **MARCHEWKA** oświadcza, że darowiznę tę - przyjmuje. -----

§ 4

Wartość przedmiotu darowizny strony określają na kwotę łączną 400.000,00 zł (czterysta tysięcy złotych) i oświadczają, że jest to pierwsza darowizna między każdym z darczyńców, a obdarowanym w ciągu ostatnich pięciu lat.-----

§ 5

Wydanie przedmiotu umowy w stanie w jakim się znajduje, następuje w dniu dzisiejszym i z tym dniem przechodzą na obdarowanego wszelkie korzyści i ciężary związane z powyższą nieruchomością. -----

§ 6

Adrian **MARCHEWKA** ustanawia na rzecz rodziców, Anny i Leszka małżonków **MARCHEWKA** dożywotnią, nieodpłatną służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez nich z całego budynku mieszkalnego (z 2007 roku), znajdującego się na nabytej nieruchomości - wraz ze swobodnym poruszaniem się po całym siedlisku; zobowiązując się zapewnić im korzystanie z wszelkich mediów, w szczególności energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody itd., *na co Anna i Leszek małżonkowie MARCHEWKA - wyrażają zgodę.* -----

Roczną wartość służebności strony określają na kwotę łączną 16.000,00 zł (szesnaście tysięcy złotych), zaś jej skapitalizowana wartość wynosi 160.000,00 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych).-----

§ 7

Notariusz poinformowała obdarowanego o treści:-----

- art.8 ust. 3 i 4, w szczególności o możliwości podwyższenia przez Naczelnika Urzędu Skarbowego podanej wartości przedmiotu umowy i pobrania brakującego podatku od darowizny oraz art. 4a) i art. 5 ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 roku (Dz. U. z 2015 r, poz. 86), **a obdarowany oświadcza, że podana wartość przedmiotu umowy, odpowiada wartości rynkowej nieruchomości, a jako syn jest w I grupie podatkowej w stosunku do darczyńców,** -----

- art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku kodeks karny skarbowy (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 186, ze zm.), -----

- art. 527 k.c., w szczególności o tym, że jeżeli czynność prawna została dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, każdy z nich może żądać uznania jej za bezskuteczną w stosunku do niego, -----

- art. 4 ust. 4 pkt 2 b) ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku, poz. 803 ze zm.DzU. z 2016 r., poz. 585), w szczególności o tym, że uprawnienie Agencji Nieruchomości Rolnej do nabycia (w przypadku zawarcia umowy innej niż sprzedaż) nie przysługuje, jeżeli nabywcą jest osoba bliska zbywcy, -----

- art. 37a ust. 4 pkt 1 b) ustawy o lasach z dnia z dnia 28 września 1991 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2100 ze zmianami w Dz.U. z 2016 r. poz. 586. i Dz.U. z 2016 r., poz. 422), w szczególności o tym, iż ograniczenia w nabywaniu gruntów, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako las lub przeznaczonych pod zalesienia, nie dotyczy krewnych i powinowatych zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, -----

- art. 1 ust.1 pkt 6), art. 6 ust. 8, art. 13 i art. 18 - ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r, poz. 86) o podatku od nieodpłatnej służebności, -----

- art. 898 k.c. - o możliwości odwołania darowizny z uwagi na rażącą niewdzięczność obdarowanego wobec darczyńców, -----

- art. 1039 k.c. o obowiązku zaliczania darowizny na schedę spadkową, -----

- art. 1, art. 2 i art. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2010 roku Nr 95, poz. 613), a w szczególności, że nabywca obowiązany jest złożyć właściwemu organowi podatkowemu informację o nieruchomości w terminie 14 dni, licząc od dnia podpisania tego aktu, -----

- art. 626⁴ k.p.c., w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----

- art. 626¹² k.p.c. tj. o obowiązku zawiadamiania sądu wieczystoksięgowego o każdej zmianie adresu lub wskazanie adresu dla doręczeń, -----

- przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 października 2015 roku w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis w księdze wieczystej i ich przekazywania sądom oraz prowadzenia ewidencji pobranych opłat sądowych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1645), -----

- o odpowiedzialności rzeczowej i osobistej właścicieli nieruchomości obciążonej hipoteką i o skutkach nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką (art. 65, 76, 94, 100, 101 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 707, ze zm.), -----
- o treści i zasadach zwolnienia z długu - art. 508 k.c. i zasadach zmiany dłużnika - art. 519-525 k.c. -----

§ 8

Koszty sporządzenia niniejszej umowy, w tym opłatę sądową ponoszą darczyńcy. -----

§ 9

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony zobowiązują notariusza, na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, aby dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania: -----

- a) w dziale II Kw **OS10/00008086/3** - wpis prawa własności na rzecz Adriana **MARCHEWKA**, syna Leszka i Anny, pesel 90102501978, -----
- b) w dziale III Kw **OS10/00008086/3** - wpis dożywotniej, nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania (osoby uprawnione - Anna **MARCHEWKA**, córka Józefa i Stanisławy, pesel 67120203623 oraz Leszka **MARCHEWKA**, syna Henryka i Haliny, pesel 66090907173), zgodnie z treścią § 6 niniejszej umowy -----

oraz przesyła do właściwego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu: wypis z rejestru gruntów, umowę majątkową małżeńską. -----

2. Stawający oświadczają, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są wyłącznie strony niniejszej czynności. -----

Do aktu załączono: zaświadczenie wydane z upoważnienia Wójta Gminy Lelis. -

§ 10

Niniejsze czynności (darowizna i ustanowienie nieodpłatnej służebności) zwolnione są z podatku - na podstawie art. 4 a) ustawy o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 86) - **I grupa podatkowa** -----

1. **Pobrano:** -----

- takse notarialną na podstawie § 2, § 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U z 2013 roku, poz. 237) -----

1.800,00 zł (jeden tysiąc osiemset złotych)

- podatek VAT 23 % od kwoty 1.800,00 zł na podstawie art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity z 2011 roku Dz. U. Nr 177, poz. 1054 ze zm.) -----

414,00 zł (czterysta czternaście złotych)

- opłatę sądową na podstawie art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.)-----

2x200,00 zł = 400,00 zł (czterysta złotych)

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

2. Podane w ustępie 1. kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 123,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany



Na oryginale właściwe podpisy stron i notariusza

Repertorium A- 4198/16

Wypis, odpis wydano

Stronie umowy

Pobrano:

- taksy notarialnej z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. (Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.)

20,- zł

- podatku od towarów i usług VAT wg stawki 23%

4,60,- zł

na podstawie ustawy z dnia 11.03.2004 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 535 ze zm.)

Ostrołęka, dnia

11. PAZ. 2016

NOTARIUSZ - Danuta Nejman

[Handwritten signature of Danuta Nejman]

Opis techniczny
do projektu architektoniczno-budowlanego
rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o konstrukcji murowanej
zlokalizowanego we
wsi Dąbrówka, gm. Lelis na działce Nr 663

I DANE OGÓLNE:

- 1.1. Inwestor: **Anna i Leszek Marchewka**
zam. 07-402 Dąbrówka 1
- 1.2. Adres inwestycji: **Dąbrówka, gm. Lelis**
Działka Nr 663

II PODSTAWA OPRACOWANIA:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lelis;
- oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500;
- ustalenia i uzgodnienia z inwestorem.

III Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany rozbudowy budynku mieszkalnego polegającej na dobudowie garażu, klatki schodowej i kotłowni oraz wymiana więźby dachowej nad istniejącym budynkiem i utworzenie poddasza użytkowego.

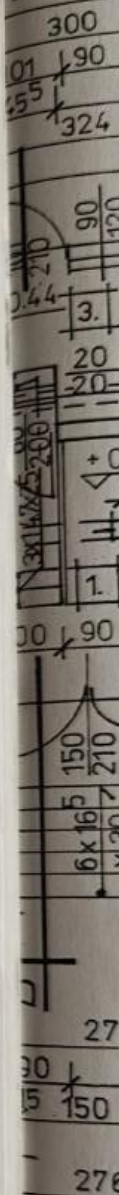
IV Dane techniczne

- 4.1. Kubatura budynku**807,00m³**
- 4.2. Powierzchnia zabudowy**151,30m²**
w tym:
 - budynek mieszkalny 135,30m²
 - schody 16,00m²
- 4.3. Powierzchnia całkowita**270,60m²**
- 4.4. Powierzchnia użytkowa**156,20m²**
w tym:
 - parteru 93,40m²
 - poddasza 62,80m²

V Dane konstrukcyjno-materialowe

- 5.1. Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetonowe zbrojone stalą 34GSØ12mm x 4, strzemiona Ø6mm co 25cm ze stali St0, beton B-15. Ławy zagłębione w gruncie 1,10m tj. poniżej poziomu przemarzania gruntu + warstwa chudego betonu B-7,5 gr.10cm. Przyjęto grubość ław 30cm.
- 5.2. Ściany fundamentowe – gr. 25 cm murowane z bloczków betonowych na zaprawie cem.-wap. lub wylewane na mokro na budowie w szalunkach; przed zasypianiem ściany

- zaizolować przeciwwilgociowo przez smarowanie „Dysperbitem” na zimno, ściany ocieplone styropianem gr. 12cm;
- 5.3. Ściany zewnętrzne osłonowe – warstwowe gr. 36cm: od wewnątrz bloczek gazobetonowy gr. 24cm + styropian gr. 12cm;
- 5.4. Ściany działowe gr. 12 i 24cm z bloczków gazobetonowych i cegły dziurawki na zaprawie cem.-wap.; ściankę działową w części istniejącej między pomieszczeniami nr 6 i 7 wzmocnić do gr. 24cm;
- 5.5. Ściany kominowe – murowane z cegły ceramicznej pełnej Kl. 150 na zaprawie cem.-wap. oraz murowane z bloczków kanałowych o wym. 24x24cm;
- 5.6. Nadproża – w części projektowanej żelbetowe zbrojone stalą 34GS, beton B-15, w części istniejącej przy wymianie drzwi założyć nowe nadproża z I-120;
- 5.7. Wieńce – na wszystkich ścianach nośnych i na wysokości oparcia więźby dachowej wykonać wieńce żelbetowe o wymiarach 24x25cm: stal 34GS 4 x Ø 12mm, strzemiona Ø6mm co 25cm;
- 5.8. Strop – w części projektowanej wykonać płytę żelbetową wylewaną na mokro na szalunkach, (beton konstrukcyjny B15 zbrojony stalą żebrowaną A III 34GS: zbrojenie główne Ø12mm co 10cm, zbrojenie montażowe Ø10mm co 12÷15cm), gr. płyty 12cm, ocieplenie wg wskazań na „Przekroju A-A, B-B i C-C”. W części istniejącej strop na belkach stalowych I-120 należy wzmocnić elementami stalowymi RK 40x40x4mm (spoina przerywana kątowna 3mm L=10cm co 20cm; Strop nad poddaszem wykonać drewniany wykorzystując kleszcze i krokwie jako konstrukcję wsporczą. Na podsufitce z płyt g.-k. Paroizolacja z folii polietylenowej, ocieplenie z wełny mineralnej gr. 16cm między kleszczami o wym. 5x16cm oraz płyta pilśniowa twarda.
- 5.9. Schody – na poddasze – zabiegowe, żelbetowe wylewane na mokro na szalunkach, beton B15, stal AIII 34Gs Ø12mm co 12cm. Wymiary stopni i ich ilość jak na poszczególnych rzutach i „Przekroju B-B”;
- 5.10. Dach – drewniany, wielospadowy o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej. Przekroje i rozstaw krokwi jak na „Rzucie więźby dachowej” i „Przekrojach A-A, B-B i C-C”. Elementy drewniane zabezpieczyć środkiem grzybobójczym. Murlaty leżące na murze zabezpieczyć od spodu papą i przytwierdzić do wieńców żelbetowych śrubami Ø16mm (M 16) co 1,5m. Wykonane połącze obić łątami i pokryć blachą dachówkową. Okapy dachu zaopatrzyć w rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej 0,6mm;
- 5.11. Izolacje przeciwwilgociowe:
- łąw fundamentowych – poziomo - papa na lepiku asfaltowym
 - ścian fundamentowych - pionowo - smarowanie Dysperbitem na zimno
 - podłóg parteru i poddasza – folia polietylenowa zgrzewana
 - stropów poddasza – folia perforowana
 - dachu – folia dachowa p.e. perforowana, np.: „Tyvek”
 - pod murlaty – papa na lepiku
- 5.12. Izolacje termiczne:
- ścian fundamentowych – styropian gr. 12cm;
 - ścian parteru – styropian gr. 10cm;
 - podłogi parteru – styropian gr. 5cm;
 - podłogi poddasza – styropian 4cm;
 - strop poddasza – wełna mineralna gr. 16cm;
 - dach – wełna mineralna gr. 16 cm.
- 5.13. Stolarka – okienna i drzwiowa – na zamówienie i typowa, drewniana lub PCV;



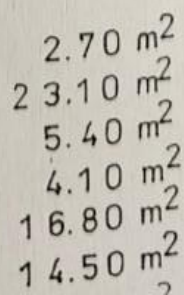
VI Roboty wykończeniowe

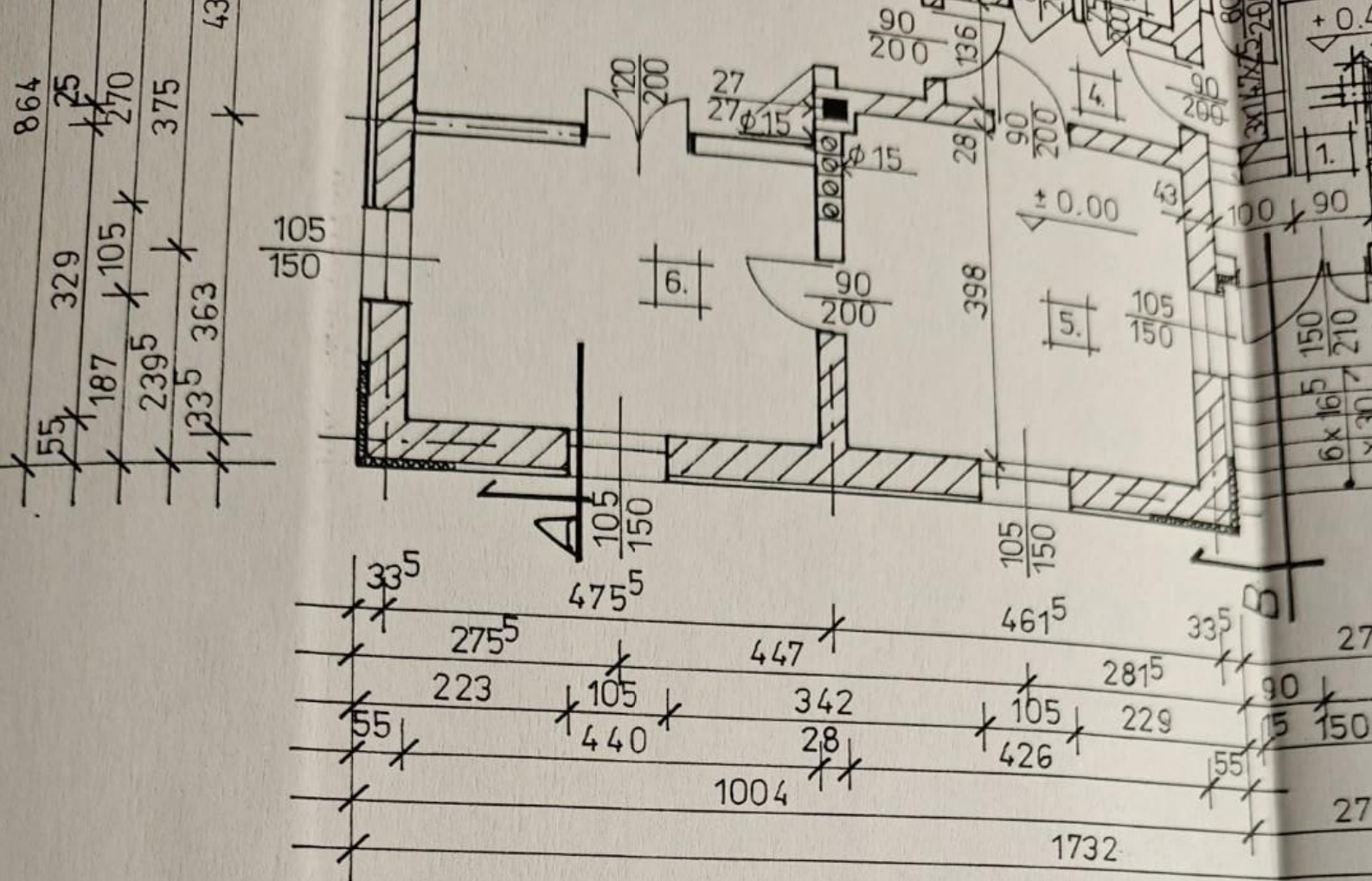
STAROSTWO POWIATOWE
w Ostrołęce

- 6.1. Podłogi i posadzki – wykonać wg wskazań na poszczególnych rzutach
- 6.2. Tynki i okładziny:
- tynki zewnętrzne – strukturalne (tzw. kornik);
 - tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne gładkie;
 - w kuchni i łazienkach – glazura do wys. 2m;
 - cokół – oblicować wg uznania – płytki klinkierowe lub kamienne mrozo odporne.
- 6.3. Malowanie, powłoki antykorozyjne i ognioochronne:
- malowanie ścian i sufitów – farba emulsyjna biała;
 - drewniane elementy konstrukcyjne po zaimpregnowaniu „Soltoksem” powlec farbą ognioochronną „Pyrolak W-10” (inne: Fobos, Ogniochron);
 - malowanie boazerii i desek – lakier bezbarwny ekologiczny;
 - malowanie elementów stalowych zewnętrznych i wewnętrznych – farba miniowa i olejna;
 - wiatrownice okapowe – zabezpieczyć lakierem wodoodpornym – silikonem;
- 6.4. Elementy zewnętrzne:
- wokół budynku wykonać chodnik na podsypce z piasku ze spadkiem od budynku;
 - przed wejściem do budynku wykonać podest ze stopniami;
 - przed wrotami do garażu wykonać wjazd ze spadkiem od budynku;
 - na tarasie i balkonach wykonać posadzkę dylatowaną lastryko ze spadkiem od budynku 2% na podłożu zaizolowanym dwukrotnie papą asfaltową na lepiku;
 - rynny, rury spustowe i okucia (np. parapety zewnętrzne) wykonać w kolorze pokrycia z blachy stalowej powlekanej lub PCV.

Usługi Projektowo-inwestycyjne

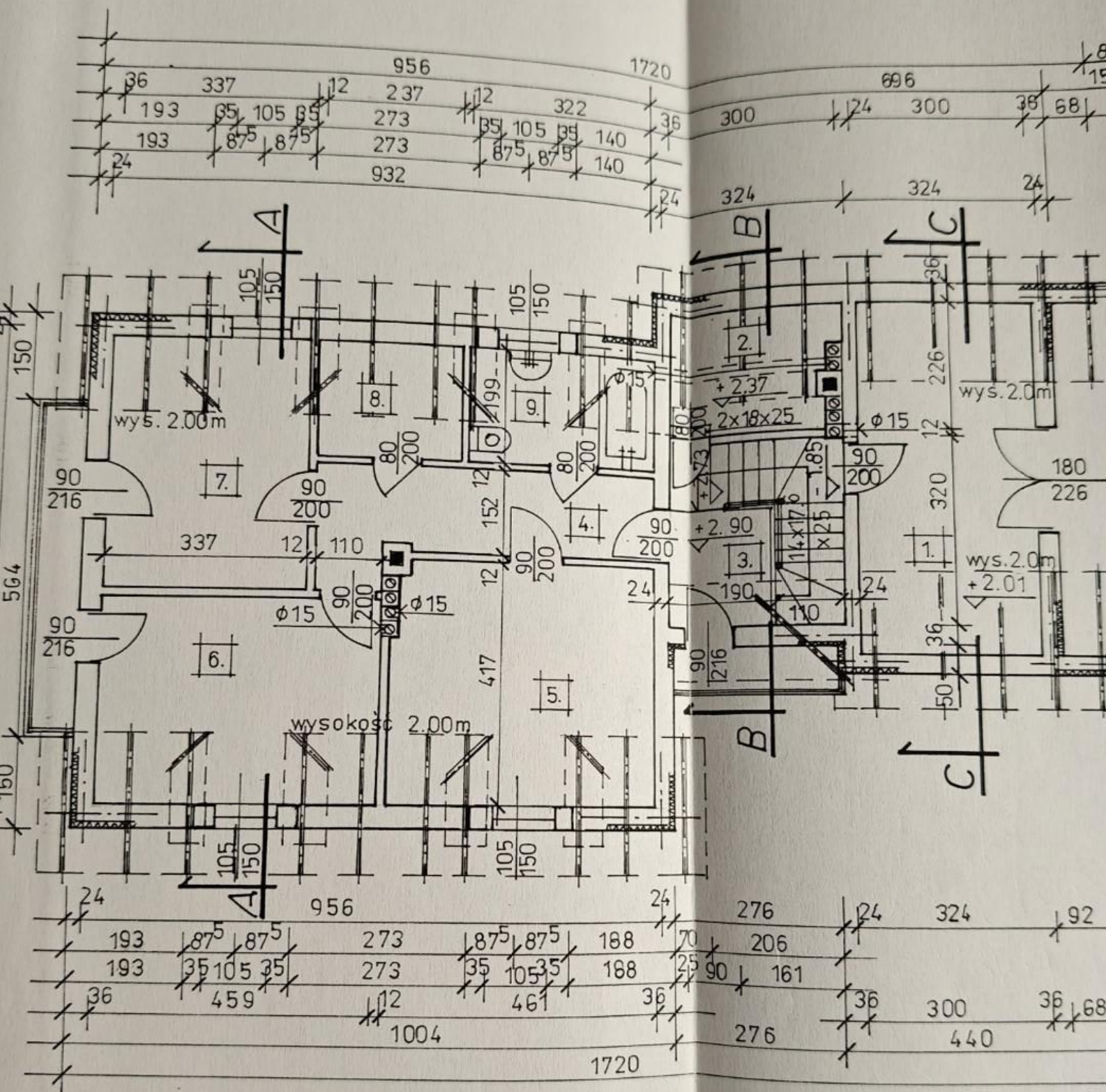
Wykonała:  Agnieszka Krasniewska
ul. Reymonta 1 m. 49
Świdnica, przyjeżdżanie zawodowego do projektowania
Nr ewid. 146794/Os. NIP 758-106-01-53
tel. 0-800-362-556





1.	KOMUNIKACJA	TERAKOTA	2.70 m ²
2.	GARAŻ	GRES	23.10 m ²
3.	KOTŁOWNIA	GRES	5.40 m ²
4.	PRZEDPOKÓJ	TERAKOTA	4.10 m ²
5.	KUCHNIA	TERAKOTA	16.80 m ²
6.	JADALNIA	PODŁOGA BIAŁA	14.50 m ²
7.	POKÓJ DZIENNY	PODŁOGA BIAŁA	22.00 m ²
8.	ŁAZIENKA	TERAKOTA	3.90 m ²
9.	WC	TERAKOTA	0.90 m ²

RAZEM: 93.40 m²



NIA	MOZAIKA	/18.20 m ² /	10.10 m ²
H	TERAKOTA	/6.30 m ² /	2.00 m ²
KACJA	TERAKOTA	/4.00 m ² /	2.50 m ²
POKÓJ	MOZAIKA	/9.50 m ² /	9.50 m ²
NIA	MOZAIKA	/19.20 m ² /	13.50 m ²
NIA	MOZAIKA	/15.40 m ² /	9.90 m ²
NIA	MOZAIKA	/15.00 m ² /	10.90 m ²
ROBA	TERAKOTA	/4.70 m ² /	1.90 m ²
KA	TERAKOTA	/6.10 m ² /	2.50 m ²

DECYZJA Nr 378/2006

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2003r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm./

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 15.05.2006r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla Anny i Leszka Marchewka zam. Dąbrówka 1

na inwestycję obejmującą: **rozbudowę budynku mieszkalnego w płaszczyźnie pionowej i poziomej (dobudowa klatki schodowej, garażu, nadbudowa poddasza użytkowego z dachem wielospadkowym) wg projektu budowlanego na działce nr 663 obręb Dąbrówka gm. Lelis**

Kategoria obiektu I

Autor projektu: Małgorzata Maria Kraśniewska – upr. budowlane w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno- budowlanej numer ewidencyjny: 148/94/Os z dnia 27 grudnia 1994r., jest wpisana na listę członków Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w pod numerem: MAZ/BO/3769/02

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy – Prawo Budowlane:

1. Szczególnie warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty budowlane należy poprowadzić zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - Projektowane roboty budowlane podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu na gruncie, a po ich wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej /art. 43 ust. 1 w/w ustawy/,
3. Po wybudowaniu budynku należy w ciągu 6-cy rozebrać garaż
2. Inwestor jest zobowiązany zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego, co najmniej na 21 dni przed zamierzonym terminem przystąpienia do użytkowania, o zakończeniu budowy,
3. Kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu, tablicę informacyjną. oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy ochrony zdrowia,

Obszar oddziaływania obiektu, o którym, mowa w art. 28 ust. 2 ustawy-Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości: --

Uzasadnienie

Stosownie do art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji, ponieważ uwzględnia ona w całości żądanie stron.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Otrzymują:

1. Państwo Anna i Leszek Marchewka

zam. Dąbrówka 1

gm. Lelis



Z up. STAROSTY

mgr inż. Kazimierz Biedrzycki
Dyrektor Wydziału Geodezji, Budownictwa
i Gospodarki Nieruchomościami



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

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: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA









