

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/10 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU, OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 604/2
O POWIERZCHNI 16.100 m²

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/10 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU, OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 624
O POWIERZCHNI 0,56 ha

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/10 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU, OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 679
O POWIERZCHNI 1.300 m²

LOKALIZACJA – wieś i gmina DŁUGOSIODŁO, powiat WYSZKOWSKI
obręb 0010 Długosiodło, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr OS1W/00001532/2

Współwłaściciel nieruchomości gruntowej	Mariusz Robert Rychlik w upadłości
Oszacowane wartości rynkowe, wg poziomu cen na dzień 16.06.2025 r.	OSZACOWANE WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR.: 3, 24, 25, 28, 29 i 30
Operat sporządził	
	16 czerwca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	14
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	15
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	17
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	17
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW BUDOWLANYCH	21
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	21
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	22
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	22
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	23
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	23
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI	24
4.7. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH	25
4.8. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	26
4.9. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	26
4.9.1. Obliczenie ceny średniej	26
4.9.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	27
4.10. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	27
4.11. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU	28
5. PODSUMOWANIE	29
6. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI	29
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	30
8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	31
9. ZAŁĄCZNIKI	31

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 604/2 o powierzchni 16.100 m², stanowiąca w większości grunt pod zabudowę jednorodzinną,
2. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 624 o powierzchni 0,56 ha, stanowiąca grunt rolny,
3. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 679 o powierzchni 1.300 m², stanowiąca grunt pod zabudowę jednorodzinną.

Działki położone są we wsi i gminie Długosiodło, powiecie wyszkowskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0010 Długosiodło, przy ul. Czwórki i ul. Poświętne.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/10 (32/320) części w prawie własności przedmiotowych działek, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału w prawie własności przedmiotowych działek w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Wszystkie działki tworzą nieruchomość gruntowa opisaną księdze wieczystej Kw Nr OS1W/00001532/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych..

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 16.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 16.06.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 04.06.2025 r. |

OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE UDZIAŁÓW

1/10 w działce nr 604/2 – **86.110 zł** *osiemdziesiąt sześć tysięcy sto dziesięć złotych*

1/10 w działce nr 624 – **2.060 zł** *dwa tysiące sześćdziesiąt złotych*

1/10 w działce nr 679 – **6.790 zł** *sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych*

Razem udział 1/10 w całej nieruchomości:

94.960 zł *dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych*

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Mariusza Rychlika
ul. Czwórki 67
07-210 Długosiodło
PESEL: 79030514698

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 są:

1. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 604/2 o powierzchni 16.100 m², stanowiąca w większości grunt pod zabudowę jednorodzinną,
2. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 624 o powierzchni 0,56 ha, stanowiąca grunt rolny,
3. niezabudowana działka gruntu, oznaczona numerem ewidencyjnym 679 o powierzchni 1.300 m², stanowiąca grunt pod zabudowę jednorodzinną.

Działki położone są we wsi i gminie Długosiodło, powiecie wyszkowskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0010 Długosiodło, przy ul. Czwórki i ul. Poświętne.

Zakresem wyceny objęty jest udział 1/10 (32/320) części w prawie własności przedmiotowych działek, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału w prawie własności przedmiotowych działek w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 16.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 16.06.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 04.06.2025 r. |

1.6. 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).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

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

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 04.06.2025 r.;
- Starostwo Powiatowe w Wyszkowie;
- Urząd Gminy Długosiodło;
- Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://powiat-wyszkowski.geoportal2.pl>;
- <https://dlugosiodlo.e-mapa.net>;
- Uchwała Nr XX/134/2004 z dnia 2004-11-05 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 316 z 2004-12-24, poz. 10429. Data wejścia w życie: 2005-01-24.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długosiodło, zatwierdzone Uchwałą Nr XXVIII/326/2018 z dnia 2018-03-22. Data wejścia w życie: 2018-03-22.
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Wszystkie szacowane działki stanowią nieruchomość gruntową, której stan prawny uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OS1W/00001532/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 32/320 (1/10) części, jest Mariusz Robert Rychlik w upadłości, na podstawie: postanowienia Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 06.09.1995 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 536/95 oraz umowy darowizny z dnia 16.11.2015 r., Rep. A Nr 2814/2015.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (informacja potwierdzona w Starostwie Powiatowym).

W Dziale I-Sp brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / OS1W / 9966 / 24 / 1 - 2024-12-23, 11:08:23 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI,

oraz wpisane jest:

OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM (UDZIAŁ W SPADKU PO ZMARŁYM SŁAWOMIRZE PĘDZICH).

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach. Wpisana jest następująca hipoteka:

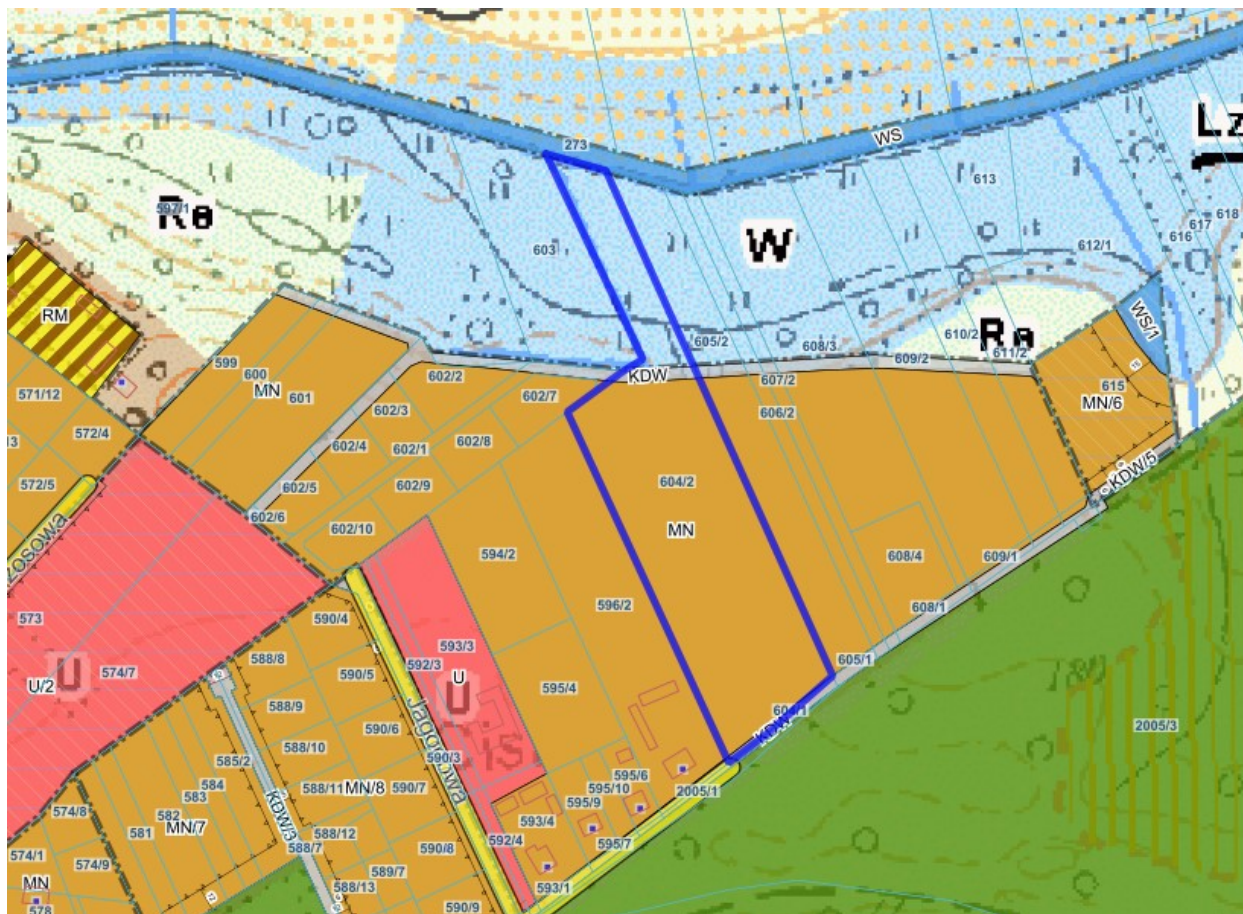
HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 26.687,59 ZŁ - NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 04/2014-08/2014, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 05/2014-08/2014, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02/2014, 05/2014-08/2014 WRAZ Z KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania. Istniejąca w Dziale IV hipoteka nie będzie miała wpływu na szacowaną wartość udziału w nieruchomości.

W dniu 18.12.2024 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt BI1B/GU/742/2024, ogłosił upadłość Mariusza Rychlika (PESEL 79030514698), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

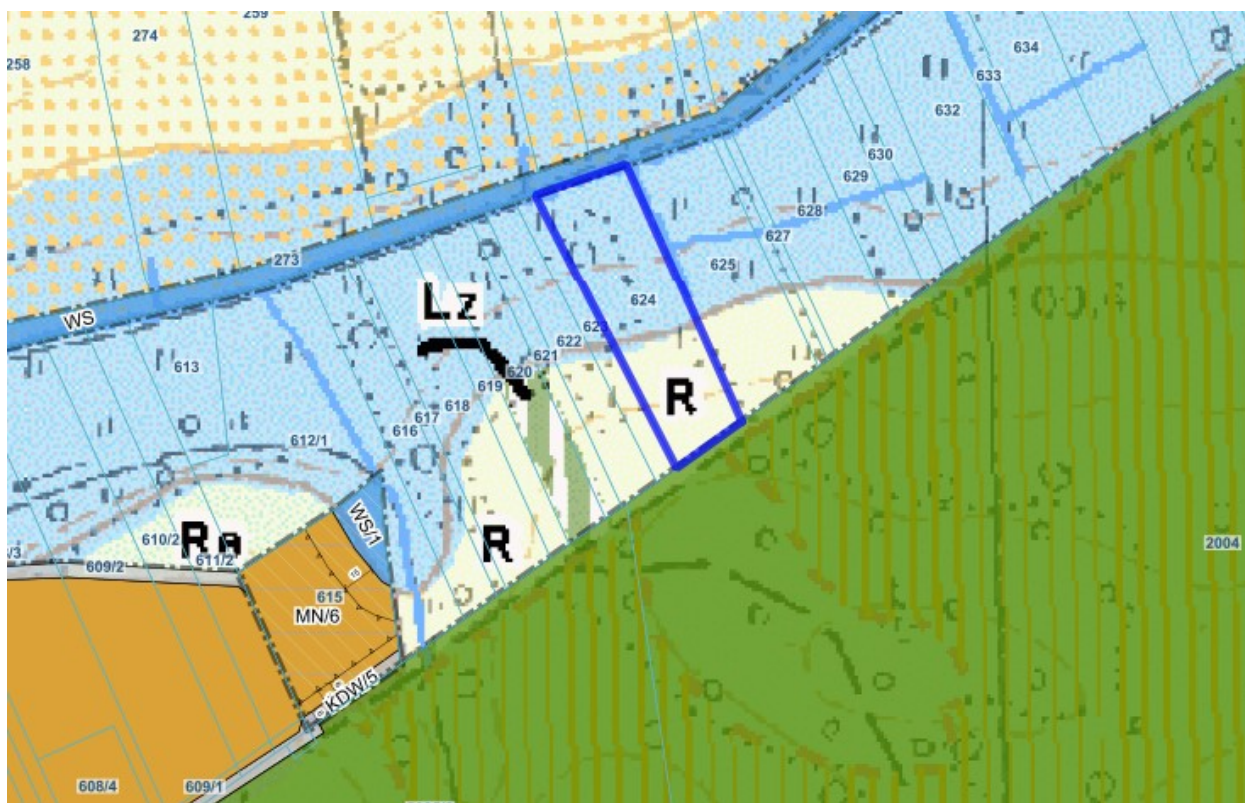
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 604/2 znajduje się na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XX/134/2004 z dnia 2004-11-05 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło, zgodnie z którym większy, południowy obszar tej działki znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Północna część działki nr 604/2 (ok. 2770 m²) znajduje się poza zasięgiem planu i objęta jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długosiodło, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/326/2018 z dnia 2018-03-22. Według studium część ta leży na obszarze W - teren wód powierzchniowych śródlądowych. Poza tym, przez teren działki przebiega projektowana droga o symbolu KDW - teren dróg wewnętrznych.



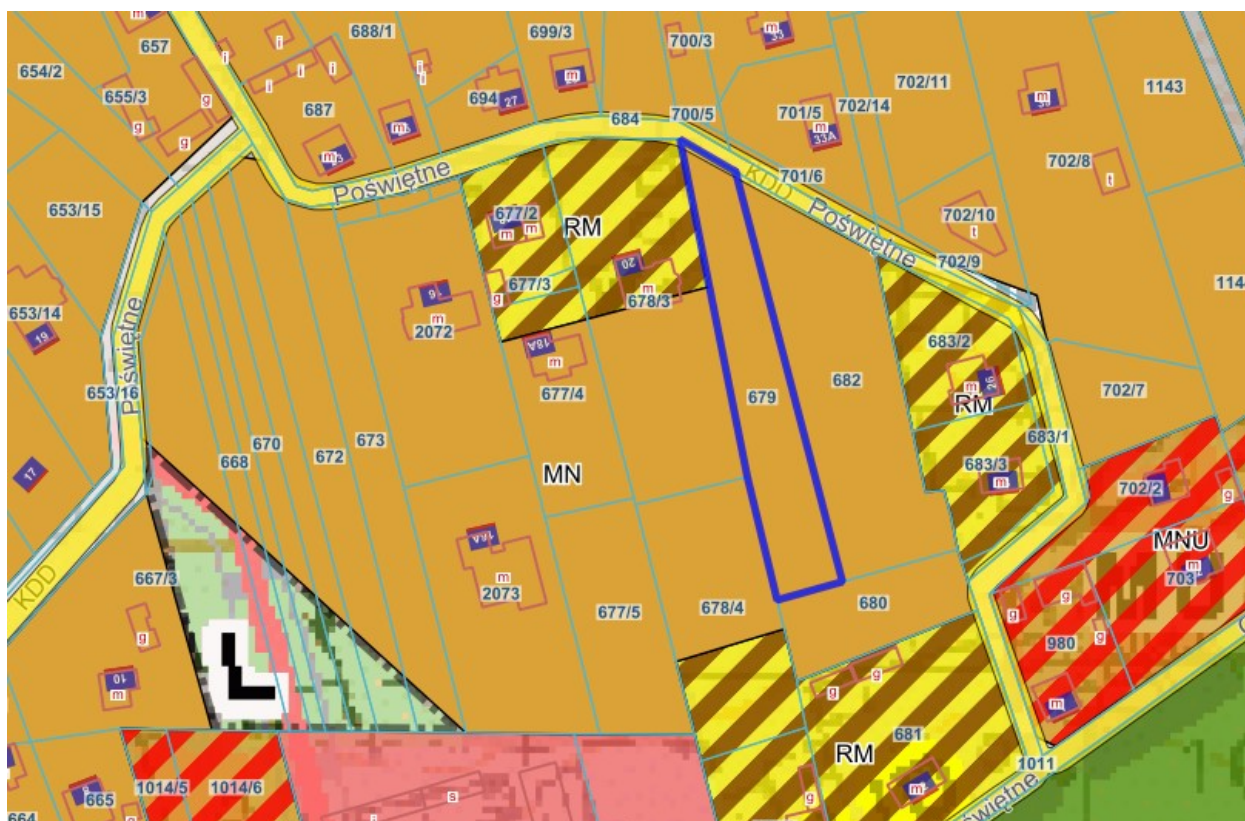
źródło: <https://długosiodło.e-mapa.net>

Działka nr 624 objęta jest ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Długosiodło, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/326/2018 z dnia 2018-03-22. Według studium północna część działki leży na obszarze W - teren wód powierzchniowych śródlądowych, południowa na obszarze R - tereny rolne i nieużytki.



źródło: <https://dlugosiodlo.e-mapa.net>

Działka nr 679 znajduje się na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XX/134/2004 z dnia 2004-11-05 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło, zgodnie z którą działka ta w całości znajduje się w strefie oznaczonej symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



źródło: <https://dlugosiodlo.e-mapa.net>

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **MN**.
2. Na terenach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, parkingami i podjazdami oraz małą architekturą.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalno - pensjonatowych, rezydencjonalnych, rekreacji indywidualnej, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, usługową i komunalną.
4. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i ust. 3.
5. Usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży wg przepisów szczególnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w §17 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
7. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
8. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
9. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy wynosi 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12/1 ha powierzchni brutto;
 - 2) minimalna szerokość działki budowlanej wynosi:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - 16,0 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej - 12,0 m;
 - 3) obowiązującą linię zabudowy pokazano na rysunku planu;
 - 4) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%; maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wynosi 10,5 m, 2,5 kondygnacji;
(Stwierdzono nieważność na podstawie Wyroku Sądu nr VII SA/Wa 671/21 z dnia 19.10.2021 r.)
 - 7) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30°, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych, czterospadowych;
 - 8) na działkach stanowiących użytek leśny wyłączeniu z produkcji leśnej podlega nie więcej niż 20% powierzchni działki, lecz nie więcej niż:
 - a) 300 m² - dla działek o powierzchni od 1.000 m² do 1.500 m²,
 - b) 350 m² - dla działek o powierzchni powyżej 1.501 m² do 2.000 m²,
 - c) 400 m² - dla działek o powierzchni powyżej 2.000 m²; nie wyłączona z produkcji leśnej część działki pozostaje trwałą uprawą leśną;
 - 9) na działkach stanowiących częściowo użytek leśny inwestycję lokalizować, w miarę możliwości, na gruntach nie stanowiących użytków leśnych.
10. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 20,0 m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0 m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30° - 90°,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi: 6 m.
(Zmieniono brzmienie pkt 3 na podstawie Uchwały Nr XVIII/182/2020 z dnia 17.11.2020 r.)
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej zlokalizowanej na gruntach leśnych wynosi 2.000 m².

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem **KDW**.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, wynosi 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi.
4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

źródło: <https://dlugosiodlo.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=1&n=MN>

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **W**, obejmują tereny cieków oraz zbiorników wodnych.

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe śródlądowe;
- zagospodarowanie terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- na terenach wód powierzchniowych stojących dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Tereny rolne, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **R**:

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, po wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania mpzp lub jego zmiany, jeżeli będzie ona wymagana (grunty klas bonitacyjnych I-III);
- utrzymanie i dopuszczenie rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w obrębie istniejących siedlisk (zagród) na terenach rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem wyłączenia z ww. dopuszczenia zabudowy lokalizowanej na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, dla której obowiązują przepisy odrębne – zakaz zabudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego;
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z wyłączeniem łąk (po spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych w szczególności w planach zadań ochronnych obszarów Natura 2000), z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

źródło: <https://dlugosiodlo.e-mapa.net>

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Długosiodło to malownicza wieś w Polsce, będąca siedzibą gminy Długosiodło, położonej w województwie mazowieckim, w powiecie wyszkowskim. Gmina Długosiodło leży na wschodnim skraju Mazowsza i charakteryzuje się przede wszystkim swoim położeniem w otulinie Puszczy Białej, co znacząco wpływa na jej charakter i atrakcyjność.

Sama wieś Długosiodło, choć niewielka, pełni funkcję centrum administracyjnego, gospodarczego i kulturalnego dla całej gminy. Znajdują się tu najważniejsze instytucje, takie jak urząd gminy, szkoły, ośrodek zdrowia, a także lokalne sklepy i punkty usługowe. Zabudowa wsi jest typowa dla terenów wiejskich, z dominującymi domami jednorodzinnymi i gospodarstwami rolnymi, choć w ostatnich latach widać rozwój budownictwa jednorodzinnego, również w celach rekreacyjnych.

Gmina Długosiodło to obszar o charakterze rolniczo-leśnym, z wyraźną dominacją terenów leśnych. Najważniejszym elementem krajobrazu i zarazem największym atutem gminy jest jej położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Puszczy Białej. Jest to duży kompleks leśny, słynący z bogactwa flory i fauny, co czyni gminę atrakcyjną dla miłośników przyrody, turystów i osób

szukających spokoju z dala od miejskiego zgiełku. Lasy Puszczy Białej oferują liczne ścieżki piesze i rowerowe, idealne do aktywnego wypoczynku.

Przez teren gminy przepływa rzeka Narew (na granicy z gminą Rząśnik), a także mniejsze rzeki i strumienie, co dodatkowo urozmaica krajobraz i sprzyja rozwojowi turystyki wodnej czy wędkarstwa.

Tradycyjnie ważną rolę odgrywa tu rolnictwo, choć w ostatnich latach, podobnie jak w wielu innych regionach Polski, obserwuje się spadek liczby czynnych gospodarstw. Uprawiane są głównie zboża, ziemniaki, warzywa. Ze względu na rozległe tereny leśne, leśnictwo jest istotnym sektorem gospodarki.

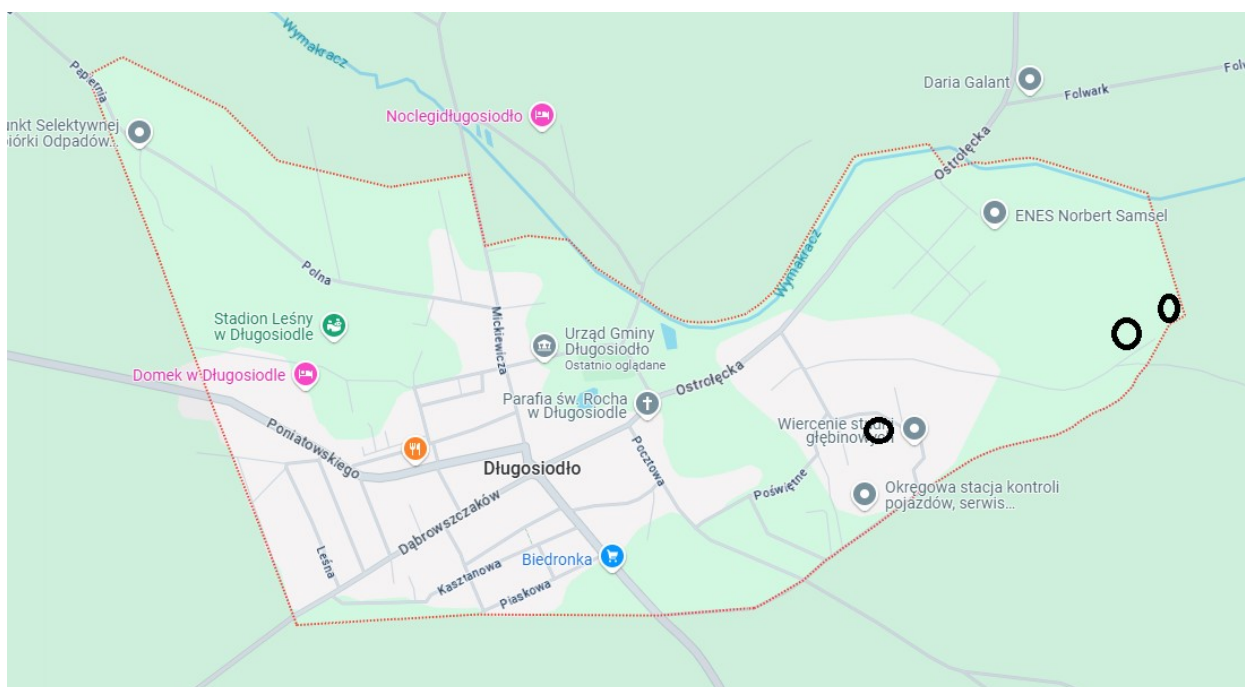
Coraz większe znaczenie zyskuje turystyka i agroturystyka. Bliskość Puszczy Białej, czyste powietrze i spokojna okolica przyciągają osoby szukające wypoczynku. Rozwijają się tu gospodarstwa agroturystyczne, powstają pensjonaty i domki letniskowe.

Ludność gminy to głównie osoby związane z rolnictwem i leśnictwem, ale także coraz więcej osób dojeżdżających do pracy do pobliskich miast (np. Wyszaków, Ostrołęka, Warszawa) lub osiedlających się tu w celach rekreacyjnych.

Gmina Długosiodło, jak wiele terenów wiejskich na Mazowszu, pielęgnuje lokalne tradycje i kulturę ludową. Organizowane są lokalne festyny, dożynki i wydarzenia promujące dziedzictwo regionu.

Gmina sukcesywnie rozwija swoją infrastrukturę drogową, wodociągową i kanalizacyjną. Dostępność do internetu również się poprawia, co jest kluczowe dla rozwoju zarówno gospodarczego, jak i społecznego.

Gmina Długosiodło to obszar o wyjątkowych walorach przyrodniczych, które stanowią o jej potencjale turystycznym. Jednocześnie, jako typowo wiejska gmina, stawia czoła wyzwaniom związanym z rolnictwem i potrzebą dywersyfikacji gospodarki.



położenie działek na tle wsi Długosiodło, źródło: <https://www.google.pl/maps>



źródło: <https://powiat-wyszkowski.geoportal2.pl>

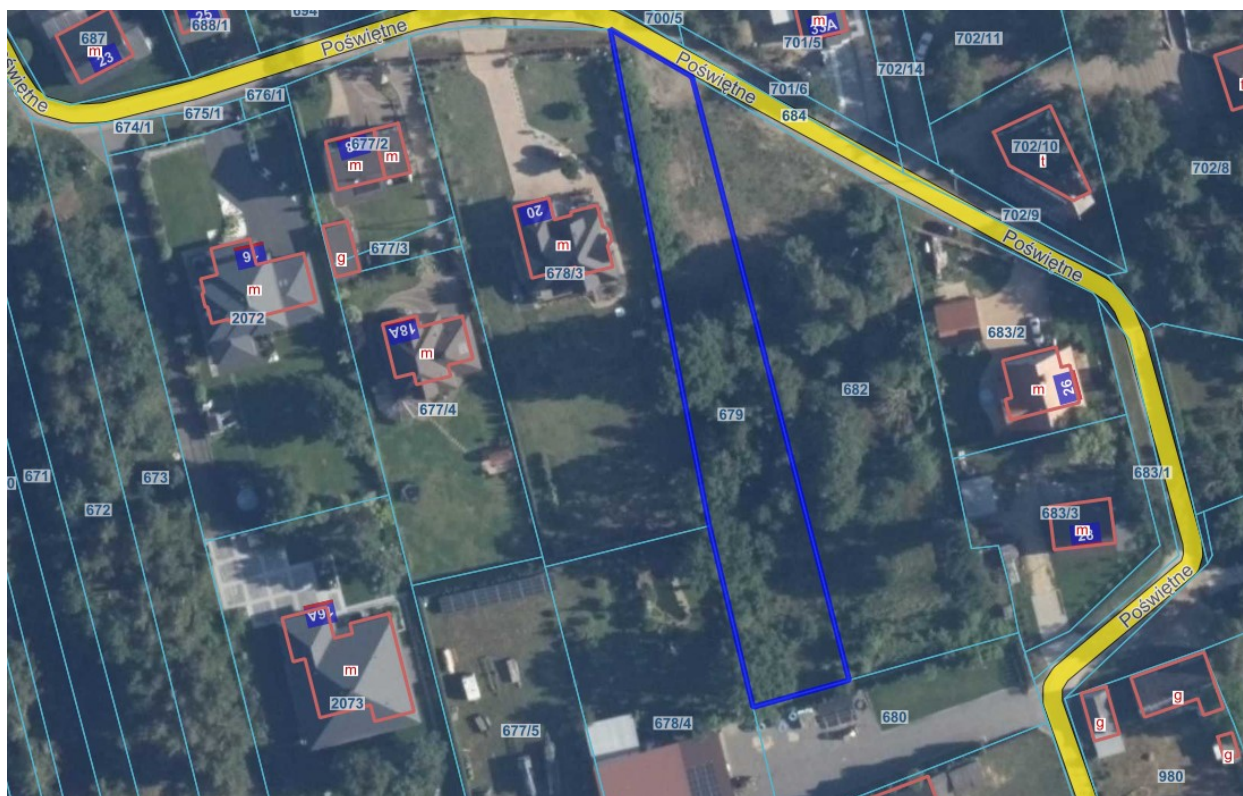
Przedmiotowe działki położone są we wschodniej części wsi Długosiodło. Działki nr 604/2 im 624 znajdują się po północnej stronie ul. Czwórki – drogi gminnej, z tym, że działka nr 604/2 leży przy odcinku drogi utwardzonej asfaltem, natomiast działka nr 624 znajduje się na terenie pól i łąk, do których prowadzi droga gruntowa słabo urządzona, trudno dostępna dla pojazdów samochodowych. Obie działki w większości porośnięte są roślinnością leśną. Kształty działek i wzajemne położenie pokazane są na poniższym rysunku. Szerokości przy drodze: dz. nr 604/2 – ok. 68,5 m, dz. 624 – ok. 37 m.

Według ewidencji gruntów działka nr 624 składa się z następujących użytków: Lzr-PsV – 0,47 ha, PsV – 0,07 ha, W-PsV – 0,02 ha.



źródło: <https://długosiodło.e-mapa.net>

Działka nr 679 zlokalizowana jest we wschodniej części wsi, na obszarze z bardziej intensywną zabudową mieszkaniową. Znajduje się po południowej stronie ul. Poświętne – drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. Jej kształt pokazany jest na poniższym rysunku. Południowa część działki (ponad połowa) porośnięta jest drzewami i krzewami. Szerokość działki zmienna: od drogi – ok. 12,5 m, od południa – ok. 17 m. W narożniku północno-zachodnim znajduje się dwuramienny, betonowy słup z linią NN.



źródło: <https://dlugosiodlo.e-mapa.net>

We wsi i gm. Długosiodło nie ma obecnie podłączenia do krajowej sieci gazowej. Zgodnie z planem przestrzennego zagospodarowania, gmina nie jest jeszcze gazyfikowana ani powiązana z żadnym gazociągiem – mieszkańcy korzystają z gazu płynnego w butlach lub zbiornikach. Działki nr 604/2 i 679 mają dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które przechodzą w przyległych ulicach.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie działki jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanych nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania działki na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Art. 154: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności nieruchomości gruntowych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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 działkę więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt 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 działkami podlegającymi 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 pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu budowlanym i rolnym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajdują się wyceniane działki, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu budowlanym (dla działek nr 604/2 i 679) i rolnym (dla działki nr 624),
- obszar rynku: gm. Długosiodło,

- okres badania cen transakcyjnych: lata 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
- 2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.
- 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 ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniane działki posiadają cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
- 4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.
- 5. Opisano działkę o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i działkę o cenie maksymalnej ($C_{\max}$) w kontekście cech rynkowych.
- 6. Określono cenę średnią ($C_{\text{śr}}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[\left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right); \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa gruntu znajduje 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:

$$waga_i \times \left(\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left(\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right)$$

- 8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_D = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² lub 1 ha powierzchni działki,

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

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² lub 1 ha powierzchni działki,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowej,

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 gruntu na danym rynku lokalnym.

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_D = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez C_{sr} ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

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

Ostateczna wartość rynkowa prawa własności poszczególnych działek obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² lub 1 ha powierzchni działki,

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.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar gm. Długosiodło. Analizie poddano transakcje dokonane w 2024 i 2025 r., które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym i rolnym.

Wyznaczony cel wyceny sprowadza się przede wszystkim do oszacowania wartości rynkowej prawa własności gruntu. Dla określenia wartości rynkowej gruntu oraz wyboru podejścia i metody szacowania wykorzystano m.in. informacje o cenach transakcyjnych gruntów na terenie gm. Stromiec, dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, położenia, uzbrojenia, sąsiedztwa, stanu zagospodarowania gruntu, możliwości zabudowy oraz występujące uciążliwości i uwarunkowania prawne.

Stąd też do porównań przyjęto tylko te ceny transakcyjne, które nie odbiegają od cen na rynku nieruchomości. W wycenie sięgnięto wyłącznie po transakcje sprzedaży gruntów we wtórnym obrocie.

Uwzględniono wyłącznie transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych najbardziej wiarygodne, odrzucono nieruchomości rodzące wątpliwości pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.

Analiza rynku działek budowlanych i rolnych w Gminie Długosiodło:

Rynek nieruchomości, w tym działek budowlanych i rolnych, w gminach podmiejskich i wiejskich takich jak Długosiodło, charakteryzuje się specyficzną dynamiką. Czynniki takie jak bliskość do większych ośrodków miejskich, rozwój infrastruktury, polityka przestrzenna gminy oraz ogólna sytuacja gospodarcza mają kluczowy wpływ na kształtowanie się popytu i podaży.

Charakterystyka ogólna Gminy Długosiodło:

Gmina Długosiodło położona jest w województwie mazowieckim, w powiecie wyszkowskim. Jej charakter jest typowo rolniczo-leśny, z rozproszoną zabudową siedliskową i licznymi obszarami leśnymi. Bliskość Wyszki, a w nieco większej odległości także Warszawy, może wpływać na atrakcyjność gminy dla osób poszukujących spokoju i niższych cen niż w aglomeracjach miejskich.

Działki budowlane:

Podaż działek budowlanych:

Podaż działek budowlanych w gminie Długosiodło jest kształtowana przez kilka czynników:

Plan zagospodarowania przestrzennego: dostępność gruntów pod zabudowę jest ściśle związana z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Gmina decyduje, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Obszary te są zazwyczaj uzbrojone lub mają potencjał do uzbrojenia w bliskiej przyszłości. Brak MPZP dla dużej części gminy lub restrykcyjne zapisy mogą ograniczać podaż.

Podziały gruntów: podaż zwiększają również procesy podziału większych działek rolnych lub leśnych na mniejsze działki budowlane, co często wymaga zmiany przeznaczenia gruntu w MPZP lub uzyskania warunków zabudowy.

Infrastruktura: dostępność dróg, sieci wodociagowych, kanalizacyjnych i energetycznych znacząco wpływa na atrakcyjność i faktyczną podaż działek budowlanych. Działki bez dostępu do mediów są mniej atrakcyjne i ich cena jest niższa.

Właściciele prywatni: większość działek na sprzedaż pochodzi od prywatnych właścicieli. Ich decyzje o sprzedaży są często motywowane potrzebami finansowymi, zmianą miejsca zamieszkania lub chęcią zainwestowania w inne aktywa.

W Długosiodle, ze względu na wiejski charakter, podaż może być bardziej rozproszona i niejednorodna niż w rejonach miejskich. Duże znaczenie ma również jakość uzbrojenia terenu.

Popyt na działki budowlane:

Popyt na działki budowlane w gminie Długosiodło może być napędzany przez:

Ucieczka z miasta: rosnące ceny nieruchomości w dużych miastach i aglomeracjach skłaniają wiele osób do poszukiwania tańszych alternatyw na obrzeżach lub w gminach podmiejskich. Długosiodło, ze względu na relatywną bliskość Warszawy i Wyszki, może być atrakcyjne dla osób ceniących sobie spokój, naturę i możliwość budowy domu jednorodzinnego.

Zmiana stylu życia: pandemia COVID-19 i rosnące znaczenie pracy zdalnej wzmocniły trend przeprowadzania się na tereny wiejskie, co zwiększa popyt na działki budowlane.

Inwestycje: część popytu pochodzi od inwestorów, którzy kupują działki z myślą o przyszłej odsprzedaży z zyskiem lub o budowie nieruchomości na wynajem/sprzedaż.

Lokalni mieszkańcy: mieszkańcy gminy Długosiodło również stanowią istotną grupę popytu, poszukując działek pod budowę domów dla siebie lub swoich dzieci.

Ceny: atrakcyjne ceny w porównaniu do dużych miast są kluczowym czynnikiem przyciągającym kupujących.

Popyt jest często sezonowy, z nasileniem w okresach wiosenno-letnich.

Działki rolne:

Podaż Działek Rolnych:

Podaż gruntów rolnych w gminie Długosiodło zależy od:

Struktury rolnictwa: w rejonach o dominującej produkcji rolnej, podaż może być niższa ze względu na utrzymywanie ziemi w użytkowaniu rolnym przez gospodarstwa rodzinne. W gminie Długosiodło prawdopodobnie dominują mniejsze i średnie gospodarstwa, co może generować pewną podaż w przypadku rezygnacji z działalności rolniczej.

Wiek rolników: starzejąca się populacja rolników i brak następców często prowadzi do sprzedaży gruntów rolnych.

Zmiana przeznaczenia: część gruntów rolnych może być przekształcana na działki budowlane, co zmniejsza podaż gruntów typowo rolnych.

Dziedziczenie i podziały: procesy dziedziczenia i podziałów majątkowych mogą skutkować wejściem gruntów rolnych na rynek.

Podaż gruntów rolnych może być stosunkowo stabilna, chyba że pojawiają się duże zmiany w polityce rolnej lub lokalnym planowaniu przestrzennym.

Popyt na działki rolne:

Popyt na działki rolne w gminie Długosiodło jest generowany przez:

Powiększanie gospodarstw: lokalne gospodarstwa rolne dążą do powiększania swojej powierzchni w celu zwiększenia efektywności produkcji, co generuje stały popyt.

Inwestorzy rolni: firmy lub osoby fizyczne inwestujące w rolnictwo w celu produkcji żywności, upraw energetycznych lub na cele spekulacyjne.

Działki rekreacyjne/siedliskowe: coraz częściej działki rolne, szczególnie te położone w atrakcyjnych przyrodniczo miejscach, są kupowane przez osoby niezwiązane z rolnictwem na cele rekreacyjne, jako działki siedliskowe (z możliwością budowy zagrodowej) lub w celu „ucieczki na wieś”. To jest szczególnie istotne w gminach takich jak Długosiodło, gdzie tereny zielone są obfite.

Grunty leśne: w przypadku gruntów rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej, popyt może również pochodzić od osób zainteresowanych zalesianiem.

Popyt na grunty rolne jest bardziej stabilny, ale może rosnąć w okresach wysokiej koniunktury w rolnictwie lub w przypadku zwiększonego zainteresowania życiem wiejskim.

Analiza Popytu i Podaży – Podsumowanie:

W gminie Długosiodło można zaobserwować następujące trendy:

Działki budowlane:

Popyt: prawdopodobnie rosnący, napędzany migracją z miast, atrakcyjnymi cenami i rosnącym zapotrzebowaniem na tereny pod budowę domów jednorodzinnych. Szczególnie poszukiwane są działki uzbrojone, z dobrym dojazdem i w atrakcyjnej lokalizacji (np. blisko terenów zielonych).

Podaż: zależy od tempa uchwalania MPZP, aktywności deweloperskiej oraz decyzji prywatnych właścicieli o podziale i sprzedaży gruntów. Może być ograniczona przez brak uzbrojenia lub restrykcyjne plany zagospodarowania.

Ceny: wzrost cen jest możliwy, zwłaszcza w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, ale nadal niższy niż w dużych miastach.

Działki rolne:

Popyt: stabilny popyt ze strony lokalnych rolników, ale również rosnący popyt ze strony osób poszukujących działek rekreacyjnych lub pod siedliska. Niska klasa gruntów może przyciągać kupujących pod zalesienie.

Podaż: zależna od struktury własnościowej, wieku rolników i możliwości zmiany przeznaczenia gruntu.

Ceny: stabilne, ale mogą wzrastać w przypadku wzrostu zainteresowania zakupem gruntów pod cele nierolnicze.

Wnioski i perspektywy:

Rynek działek w gminie Długosiodło jest dynamiczny, zwłaszcza w segmencie działek budowlanych. Kluczowe dla jego rozwoju są inwestycje w infrastrukturę (drogi, media) oraz elastyczna i przemyślana polityka planowania przestrzennego gminy, która pozwoli na zaspokojenie rosnącego popytu na działki budowlane, jednocześnie chroniąc cenne tereny rolne i przyrodnicze. Wzrost zainteresowania terenami wiejskimi po pandemii COVID-19 prawdopodobnie utrzyma wysoki poziom popytu w najbliższych latach.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny działek budowlanych zależne są od lokalizacji, dojazdu, dostępu do uzbrojenia z sieci gminnej, otoczenia i warunków środowiskowych. Rodzaj drogi dojazdowej jest również elementem kształtowania cen transakcyjnych.

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

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 posiadanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW BUDOWLANYCH

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 w Gminie, odległość od linii komunikacyjnych, punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej:
 - (a) bardzo atrakcyjna – lokalizacja w Długosiodle,
 - (b) atrakcyjna – lokalizacja we wsiach gm. Długosiodło,
2. Uzbrojenie działki – dostęp do linii z sieci gminnej (bez NN)
 - (a) pełne – wszystkie dostępne media w zasięgu,
 - (b) ograniczone – barak co najmniej jednego,
 - (c) brak – media z sieci oddalone,
3. Wielkość i kształt działki – cecha określająca możliwości inwestycyjne działki związane z jej kształtem i powierzchnią:
 - (a) odpowiedni – obszar do 1.500 m², o szerokości ponad 20 m,
 - (b) ograniczony – obszar poniżej lub ponad 1.500 m², o szerokości mniejszej niż 20 m,
4. Warunki otoczenia i sąsiedztwa – cecha określająca wpływ otoczenia na wartość:
 - (a) korzystne – brak zewnętrznych uciążliwości,
 - (b) niekorzystne – występujące uciążliwości w postaci wzmożonego hałasu lub uciążliwych zabudowań,
5. Dojazd bezpośredni –
 - (a) bardzo dobry – swobodny dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej,
 - (b) dobry – wjazd z drogi gruntowej lub wewnętrznej.

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – działki położone w granicach wsi Długosiodło.
2. Uzbrojenie, pełne – wszystkie media z sieci gminnej przechodzą w drogach przyległych,
3. Wielkość i kształt działki, ograniczony – działka nr 604/2 ma obszar 16.100 m², natomiast działka nr 679 ma szerokość ok. 12,5 m-17 m.
4. Warunki otoczenia i sąsiedztwa, korzystne – brak zewnętrznych uciążliwości.
5. Dojazd bezpośredni, bardzo dobry – do obu działek prowadzą drogi utwardzone asfaltem.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² powierzchni (zł)
1.	29.10.2024	2561/24	Chrzczanka Włościańska	3.000	190.000	63,33
2.	09.11.2024	4268/24	Długosiodło	1.317	80.000	60,74
3.	29.11.2024	4719/24	Długosiodło	669	50.000	74,74
4.	06.12.2024	7707/24	Długosiodło	4.667	234.000	50,14
5.	13.01.2025	64/25	Błochy	5.194	200.000	38,50
6.	29.01.2025	369/25	Długosiodło	323	10.000	30,96
7.	11.02.2025	311/25	Kornaciska	866	55.000	63,51
8.	25.02.2025	918/25	Prabuty	1.107	77.490	70,00
9.	06.03.2025	517/25	Budy-Przetycz	1.355	60.000	44,28
10.	10.03.2025	988/25	Ostryków Dworski	1.000	58.000	58,00
11.	13.03.2025	673/25	Małaszek	844	86.000	101,90
12.	14.03.2025	641/25	Budy-Przetycz	1.385	60.000	43,32
13.	26.03.2025	1360/25	Długosiodło	1.010	80.000	79,21
14.	02.04.2025	644/25	Chrzczanka Włościańska	1.000	55.000	55,00
15.	08.04.2025	891/25	Budy-Przetycz	1.365	60.000	43,96
16.	14.05.2025	2070/25	Augustowo	1.290	35.000	27,13
17.	15.05.2025	1029/25	Chrzczanka Włościańska	1.000	67.000	67,00
18.	19.05.2025	2165/25	Chrzczanka-Folwark	1.907	100.000	52,44

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 30,96 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 79,21 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	brak
3.	Wielkość i kształt działki	ograniczony
4.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	niekorzystne
5.	Dojazd bezpośredni	dobry

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	pełne
3.	Wielkość i kształt działki	odpowiedni
4.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	bardzo dobry

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{16}}{16}$$

$$C_{\text{śr}} = 55,94 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{cś} = \frac{C_{śr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}}$$

gdzie:

$P_{cś}$ – położenie ceny średniej w przedziale

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{55,94 - 30,96}{79,21 - 30,96} = 0,52$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (G_d) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{30,96}{55,94} = 0,55$$

Granica górna (G_g) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{79,21}{55,94} = 1,41$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	30
2.	Uzbrojenie działki	25
3.	Wielkość i kształt działki	15
4.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	20
5.	Dojazd bezpośredni	10
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁÓW W NIERUCHOMOŚCI

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	pełne
3.	Wielkość i kształt działki	ograniczony
4.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	korzystne
5.	Dojazd bezpośredni	bardzo dobry

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,165 – 0,423	0,423
2.	Uzbrojenie działki	25	0,1375 – 0,3525	0,3525
3.	Wielkość i kształt działki	15	0,0825 – 0,2115	0,0825
4.	Warunki otoczenia i sąsiedztwa	20	0,110 – 0,282	0,282
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,055 – 0,141	0,141
	RAZEM	100	0,55 – 1,41	1,281

Dla działki nr 679 przyjęto dodatkowy współczynnik $K = 0,9$ ze względu na małą szerokość ograniczającą możliwości zabudowy. Dla działki nr 604/2 przyjęto dodatkowy współczynnik $K = 0,9$ ze względu na północno obszar, wyjęty ze strefy zabudowy mieszkaniowej. Prócz tego dla obu działek przyjęto dodatkowy współczynnik korekcyjny K na poziomie 0,9 z powodu mocno zarośniętego ich obszaru. Kolejny współczynnik $K = 0,9$ przyjęto z racji tego, iż przedmiotem szacowania są udziały w przedmiotowych działkach, które są przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działek:

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

$$W_D = 55,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,281 \times (0,9)^3 = 52,24 \text{ zł/m}^2 \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/10 (32/320) części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 604/2 o powierzchni 16.100 m² wynosi:

$$W_N = 52,24 \text{ zł/m}^2 \times 16.100 \text{ m}^2 \times 1/10$$

$$W_N = 84.106,40 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

86.110 zł

słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy sto dziesięć złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/10 (32/320) części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 679 o powierzchni 1.300 m² wynosi:

$$W_N = 52,24 \text{ zł/m}^2 \times 1.300 \text{ m}^2 \times 1/10$$

$$W_N = 6.791,20 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

6.790 zł

słownie: sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych

4.7. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH GRUNTÓW ROLNYCH

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 w Gminie, odległość od linii komunikacyjnych, punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej:

- (a) bardzo atrakcyjna – lokalizacja w Długosiodle,
- (b) atrakcyjna – lokalizacja we wsiach gm. Długosiodło,

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

- (a) dobra – zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona,
- (b) średnia – średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona, teren bez samosiewek drzew i krzewów;
- (c) słaba – grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami lub samosiewkami drzew i krzewów, widoczne ślady zdziczenia roślinności, grunt zalesiony,

3. Kształt i wielkość działki –

- (a) dobry – powierzchnia ponad 0,5 ha i o szerokości powyżej 20 m,
- (b) słaby – powierzchnia poniżej lub ponad 0,5 ha, o szerokości mniejszej niż 20 m.

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

- (a) dobra – grunty posiadające przeważającą część użytków w klasie co najmniej IV, IVa lub IVb,
- (b) słaba – grunty w przeważającej powierzchni klasy V, VI, rowy lub nieużytki.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – droga asfaltowa lub gruntowa o szerokości ponad 10 m,
 (b) utrudniony – droga gruntowa o szerokości 10 m i poniżej.

4.8. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – działka położona w granicach miasta Długosiodło.
2. Kultura gleb, słaba – grunty porośnięte roślinnością leśną.
3. Kształt i wielkość działki, dobry – działka o szerokości ponad 20 m.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, słaba – w całości grunty V klasy,
5. Dojazd bezpośredni, utrudniony – do działki prowadzi droga gruntowa w złym stanie.

4.9. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 7

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.	10.10.2024	9063/24	Adamowo	1,58	85.500	54.114
2.	23.10.2024	3972/24	Chrzczanka Włościańska	0,59	15.000	25.424
3.	07.11.2024	4162/24	Augustowo	0,9411	38.000	40.378
4.	14.11.2024	4351/24	Znamięczki	2,3752	70.000	29.471
5.	28.11.2024	7434/24	Dębienica	0,8456	50.000	59.130
6.	09.12.2024	4432/24	Ostryków Włościański	1,2124	58.000	47.839
7.	11.12.2024	4454/24	Sieczychy	0,56	20.000	35.714
8.	21.01.2025	737/25	Adamowo	1,8516	31.400	16.958
9.	22.01.2025	246/25	Grądy Szlacheckie	2,35	63.000	26.808
10.	13.02.2025	554/25	Marianowo	2,9831	200.000	67.044
11.	27.03.2025	827/25	Stasin	1,06	32.000	30.189
12.	23.04.2025	1051/25	Sieczychy	1,26	53.000	42.063
13.	23.04.2025	1061/25	Sieczychy	1,67	70.000	41.916
14.	23.04.2025	1073/25	Sieczychy	1,27	50.800	40.000
15.	28.04.2025	1138/25	Sieczychy	2,994	128.000	42.752
16.	29.04.2025	1122/25	Ostryków Włościański	1,2594	30.000	23.821
17.	07.05.2025	3138/25	Stare Suski	0,1842	13.500	73.290
18.	08.05.2025	4511/25	Prabuty	0,58	6.000	10.345
19.	22.05.2025	5056/25	Zygmuntowo	3,01	45.000	14.950

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 14.950 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 67.044 \text{ zł/ha}$$

4.9.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{17}}{17}$$

$$C_{\text{śr}} = 37.563 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{cś} = \frac{C_{śr} - C_{min}}{C_{max} - C_{min}}$$

gdzie:

$P_{cś}$ – położenie ceny średniej w przedziale

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{37.563 - 14.950}{67.044 - 14.950} = 0,43$$

4.9.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{14.950}{37.563} = 0,40$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{67.044}{37.563} = 1,78$$

4.10. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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 8

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (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 9

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Kultura gleb	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	dobry
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	słaba
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

4.11. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE

Tabela 10

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,120 – 0,534	0,534
2.	Kultura gleb	15	0,060 – 0,267	0,060
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,080 – 0,356	0,356
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,100 – 0,445	0,100
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,040 – 0,178	0,040
	RAZEM	100	0,40 – 1,78	1,09

Przyjęto dodatkowy współczynnik korekcyjny K na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział w przedmiotowej działce, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obciążony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 624 (współczynnik K = 1,0):

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

$$W_N = 37.563 \text{ zł/ha} \times 1,09 \times 0,9 = 36.849 \text{ zł/ha powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/10 (32/320) części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 624 o powierzchni 0,56 ha wynosi:

$$W_N = 36.849 \text{ zł/ha} \times 0,56 \text{ ha} \times 1/10$$

$$W_N = 2.063,54 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie

2.060 zł

słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowane wyżej kwoty są wartościami rynkowymi udziałów w niezabudowanych działkach gruntu, rozumianymi jako najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalono zostały przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów budowlanych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określone zostały średnie ceny rynkowe w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowane wartości uwzględniają położenie działek, dojazd, ich kształty i wielkości, warunki otoczenia oraz dostępności do sprzedaży jedynie udziałów. Określone jednostkowe wartości rynkowe prawa własności wycenianych działek, mieszczą się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego też względu otrzymane wyniki można uznać za bliskie cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

6. WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU W CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie szacowane działki stanowią jedną nieruchomość gruntową opisaną w księdze wieczystej Kw Nr OS1W/00001532/2. Upadły jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 1/10 (32/320) części, zatem łączna wartość udziału w całej nieruchomości wynosi:

$$W = 86.110 \text{ zł} + 6.790 \text{ zł} + 2.060 \text{ zł}$$

$$W = 94.960 \text{ zł}$$

słownie: dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„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*.

Przedmiotowe udziały w działkach mogą być przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowych udziałów, 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 11

Udział 1/10 (32/320) części w działce	Wartość rynkowa	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
604/2	86.110 zł	64.580 zł <i>sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt złotych</i>
624	2.060 zł	1.550 zł <i>jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych</i>
679	6.790 zł	5.090 zł <i>pięć tysięcy dziewięćdziesiąt złotych</i>
Razem	94.960 zł	71.220 zł <i>siedemdziesiąt jeden tysięcy dwieście dwadzieścia złotych</i>

OPRACOWAŁ:

8. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 31 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- operat sporządzony został w jednym egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- 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 gruntowych;
- 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 gruntowych. 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.

9. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacje geodezyjne o działkach;
- 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	20241218/00130
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/742/2024
Data obwieszczenia	18.12.2024

PODMIOT

Imię	Mariusz
Nazwisko	Rychlik
Miejsce zamieszkania	Długosiodło, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	79030514698
NIP	7621685185

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 18 grudnia 2024 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Mariusz Rychlik, PESEL 79030514698, sygnatura akt BI1B/GU/742/2024, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Mariusz Rychlik, PESEL 79030514698, NIP 7621685185, miejsce zamieszkania: Długosiodło, adres Czwórki 67, 07-210 Długosiodło, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać 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;
- wezwać 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;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 500,00 (pięćset złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka o numerze: ..

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: BI1B/GUp-s/631/2024.

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				21, 22
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			624	1, 9, 10
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WYSZKOWSKI, DŁUGOSIODŁO, DŁUGOSIODŁO	
Sposób korzystania			NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			679	1, 9, 10
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WYSZKOWSKI, DŁUGOSIODŁO, DŁUGOSIODŁO	
Sposób korzystania			NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			604/2	1, 9, 10, 17, 19
Identyfikator działki			143502.2.0010.604/2	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0010, DŁUGOSIODŁO	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WYSZKOWSKI, DŁUGOSIODŁO, DŁUGOSIODŁO	
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE	
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			2,3000 HA	21, 22

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003092/90/, 1990-09-07 00:00:00, 1990-09-21 00:00:00, NIE, 6, /00027082/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW , 2014-10-20, STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO, WYSZKÓW; 16 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00004407/15/001, 2015-09-11 09:21:23, 2015-10-05-14.41.40.722741, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	MAPA NIERUCHOMOŚCI DO CELÓW PRAWNYCH , 2014-09-09, STAROSTA WYSZKOWSKI, WYSZKÓW; 17 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00004407/15/001, 2015-09-11 09:21:23, 2015-10-05-14.41.40.722741, NIE, 2-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	MAPA, URZĄD REJONOWY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW; 5 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00005291/15/001, 2015-10-30 09:56:56, 2015-10-30-10.27.08.172702, TAK, 51 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , 2019-07-25, STAROSTA WYSZKOWSKI, WYSZKÓW; 39, OS1W/00074880/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1W/00003864/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-12.06.20.130925, NIE, 95-110 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
19	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2020-05-06, STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO, WYSZKÓW; 111-112 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00003864/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-12.06.20.130925, NIE, 95-110 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
21	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI , 2019-07-25, STAROSTA WYSZKOWSKI, WYSZKÓW; 39, OS1W/00074880/8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./OS1W/00003878/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-14.45.09.783685, NIE, 3-33, OS1W/00074880/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
22	MAPA, URZĄD REJONOWY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW; 5 (podstawa oznaczenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00003878/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-14.45.09.783685, NIE, 3-33, OS1W/00074880/8 (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	11 /64	---	2, 3, 4, 5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	SŁAWOMIR PĘDZICH, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /64	---	2, 3, 4, 5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JADWIGA PONICHTERA, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /64	---	2, 3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANINA ŁAPKA, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /64	---	2, 3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ZOFIA KIELCZEWSKA, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /64	---	2, 3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	KRYSZYNA KOSICKA, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /64	---	2, 3, 4, 5, 8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIA POSTEK, STANISŁAW, ANNA				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	16 /64	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA HALINA KARPIŃSKA, HENRYK, KRYSZYNA				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	32 /320	---	14, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ ROBERT RYCHLIK, TADEUSZ, STANISŁAWA, 79030514698				
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	32 /320	---	14, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	RENATA DOROTA SKARPETOWSKA, TADEUSZ, STANISŁAWA, 81032414227				
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	11	32 /320	---	14, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANETA MONIKA SMOCZYŃSKA, TADEUSZ, STANISŁAWA, 83110813283				
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	32 /320	---	14, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANDRZEJ PIOTR RYCHLIK, TADEUSZ, STANISŁAWA, 87121810998				
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	32 /320	---	14, 15
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARTYNA EDYTA WYDRYSZEK, TADEUSZ, STANISŁAWA, 90112700422				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, WBG-R3-4511/270/77, 1977-05-18; 2 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00003092/90/, 1990-09-07 00:00:00, 1990-09-21 00:00:00, NIE, 6, /00027082/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

3	UMOWA PRZEKAZANIA I POSIADANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO , 7016A/55/78, 1979-04-10; 3 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./00003092/90/, 1990-09-07 00:00:00, 1990-09-21 00:00:00, NIE, 6, /00027082/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
4	POSTANOWIENIE , I NS 85/90, 1990-02-28, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE; 5, /00027082/ <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)</i> DZ. KW./00003092/90/, 1990-09-07 00:00:00, 1990-09-21 00:00:00, NIE, 6, /00027082/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
5	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO , 8061/90, 1990-09-07 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)</i> DZ. KW./00003092/90/, 1990-09-07 00:00:00, 1990-09-21 00:00:00, NIE, 6, /00027082/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
6	UMOWA DAROWIZNY , 6951/91, 1991-09-20 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)</i> DZ. KW./00002755/91/, 1992-01-30 00:00:00, NIE, 3, /00020345/ <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
8	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDÓW Z MIGRACJI , OS1W DZKW 3017/09, 2009-06-09, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WYSZKÓW; 16 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OS1W/00003017/09/001, 2009-06-09 10:18:28, 2009-06-26-09.57.00.700662, TAK, 15 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
14	UMOWY DAROWIZN , 2814/2015, 2015-11-16, LIDIA LIWSKA NAPIÓRKOWSKA, WYSZKÓW; 12-16, OS1W/00023799/1 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)</i> DZ. KW./OS1W/00005627/15/001, 2015-11-18 13:09:34, 2015-12-11-15.59.04.200362, NIE, 12-16, OS1W/00023799/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>
15	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU PO TADEUSZU RYCHLIKU , I NS 536/95, 1995-09-06, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE WYDZIAŁ CYWILNY, WYSZKÓW; 19, OS1W/00023799/1 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste)</i> DZ. KW./OS1W/00005627/15/001, 2015-11-18 13:09:34, 2015-12-11-15.59.04.200362, NIE, 12-16, OS1W/00023799/1 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>

[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. DZ. KW. / OS1W / 9966 / 24 / 1 - 2024-12-23, 11:08:23 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	23
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM (UDZIAŁ W SPADKU PO ZMARŁYM SŁAWOMIRZE PĘDZICH)	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ADAM SEBASTIAN PĘDZICH , SŁAWOMIR, JADWIGA, 77090309254
	Lp. 2.	RAFAŁ GRZEGORZ PĘDZICH , SŁAWOMIR, JADWIGA, 80021111356
	Lp. 3.	JAROSŁAW ROBERT PĘDZICH , SŁAWOMIR, JADWIGA, 90110504172

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
23	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, 2020-07-09, KATARZYNA TOWAREK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE; 145 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00004745/20/001, 2020-07-14 09:14:00, 2020-09-30-10.50.28.730817, TAK, 144 (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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	26687,59 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 59/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	9		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES 04/2014-08/2014, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 05/2014-08/2014, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 02/2014, 05/2014-08/2014 WRAZ Z KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001775600300		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
16	DECYZJA O PRZENIESIENIU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU SKŁADEK, 277/2019, 2019-09-20, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA; 75-77 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00000961/20/001, 2020-01-30 09:46:00, 2020-04-15-15.12.10.965543, NIE, 73-74 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

[Powrót](#)

Województwo : mazowieckie
Powiat : wyszkowski
Jednostka ewidencyjna : DŁUGOSIODŁO
Nazwa obrębu : DŁUGOSIODŁO
Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.33

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
604/2 Id działki : 143502_2.0010.604/2	DŁUGOSIODŁO 07-210 DŁUGOSIODŁO	Oznaczenie	Pow.	1,61
		ŁIV	0,07	
		ŁV	0,22	
		RV	1,14	
		RVI	0,18	

Województwo : mazowieckie
Powiat : wyszkowski
Jednostka ewidencyjna : DŁUGOSIODŁO
Nazwa obrębu : DŁUGOSIODŁO
Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 15-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.33
Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
624 Id działki : 143502_2.0010.624	DŁUGOSIODŁO 07-210 DŁUGOSIODŁO	Oznaczenie	Pow.	0,5600
		Lzr-PsV	0,4700	
		PsV	0,0700	
		W-PsV	0,0200	

Województwo : mazowieckie

Powiat : wyszkowski

Jednostka ewidencyjna : DŁUGOSIODŁO

Nazwa obrębu : DŁUGOSIODŁO

Numer obrębu : 0010

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-06-2025

Jednostka rejestrowa : G.33

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
679 Id działki : 143502_2.0010.679	DŁUGOSIODŁO 07-210 DŁUGOSIODŁO	Oznaczenie	Pow.	0,1300
		RVI	0,1300	



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





