

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 3/20 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI
ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 596/2 O POWIERZCHNI 8.400 m²
ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO O P.U. 180,0 m² I WOLNOSTOJĄCEGO
BUDYNKU GOSPODARCZEGO (STODOŁA) O P.U. 82,6 m²

LOKALIZACJA – wieś i gmina DŁUGOSIODŁO,
powiat WYSZKOWSKI, ul. CZWÓRKI 67, obręb 0010 Długosiodło

Kw Nr OS1W/00066460/9

Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Mariusz Robert Rychlik w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa udziału w nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 14.06.2025 r.	64.500 zł sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży 48.370 zł czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych
Operat sporządził	
	14 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.....	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	11
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	11
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	12
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	15
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH	17
4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	18
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	19
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	20
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	20
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI	20
5. PODSUMOWANIE	21
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	23
8. ZAŁĄCZNIKI	23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 596/2 o powierzchni 8.400 m² oraz: budynku mieszkalnego, parterowego, podpiwniczonego, z poddaszem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej ok. 180,0 m² i wolnostojącego budynku gospodarczego – drewnianej stodoły o p.u. 82,6 m².

Nieruchomość położona jest we wsi i gminie Długosiodło, powiecie wyszkowskim, woj. mazowieckim, przy ul. Czwórki 67, obrębie 0010 Długosiodło.

Zakresem wyceny objęty jest udział 3/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie zewnętrznych pomiarów własnych.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 3/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr OS1W/00066460/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 14.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 14.06.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 04.06.2025 r. |

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 3/20 CZĘŚCI

64.500 zł

sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

WARTOŚĆ 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 jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 596/2 o powierzchni 8.400 m² oraz: budynku mieszkalnego, parterowego, podpiwniczonego, z poddaszem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej ok. 180,0 m² i wolnostojącego budynku gospodarczego – drewnianej stodoły o p.u. 82,6 m².

Nieruchomość położona jest we wsi i gminie Długosiodło, powiecie wyszkowskim, woj. mazowieckim, przy ul. Czwórki 67, obręb 0010 Długosiodło.

Zakresem wyceny objęty jest udział 3/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

Uwaga!

*Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie zewnętrznych pomiarów własnych.
Opinia wykonana bez przeprowadzenia pełnych oględzin budynku mieszkalnego.*

1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) udziału 3/20 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 14.06.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 04.06.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 14.06.2025 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.);
- 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., z udziałem Upadłego, ograniczona do oględzin części budynku;
- Starostwo Powiatowe w Wyszkowie;
- Urząd Gminy Długosiodło;
- Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://dlugosiodlo.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.
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- pomiary własne budynków;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OS1W/00066460/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 3/20 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 08.10.2012 r., Rep. A Nr 4207/2012.

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 / 9967 / 24 / 1 - 2024-12-23, 11:12:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach. Wpisana są następujące hipoteki:

1. *HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 5,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE ZWIĄZANE Z UDZIELONYM KREDYTEM, KREDYT INWESTYCYJNY. Inne informacje: KWOTA PO DENOMINACJI; HIPOTEKĘ PRZENIESIONO Z URZĘDU ZE ZBIORU DOKUMENTÓW NR 253 W WYNIKU ZAŁOŻENIA NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 596.*
2. *HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 7,00 ZŁ - KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE ZWIĄZANE Z UDZIELONYM KREDYTEM, KREDYT INWESTYCYJNY. Inne informacje: KWOTA PO DENOMINACJI; HIPOTEKĘ PRZENIESIONO Z URZĘDU ZE ZBIORU DOKUMENTÓW NR 253 W WYNIKU ZAŁOŻENIA NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 596.*
3. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 3.115,00 ZŁ - WIERZYTELNOŚCI WSKAZANE W ORZECZENIU SĄDOWYM.*
4. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 78.186,00 ZŁ - NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU - NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY.*

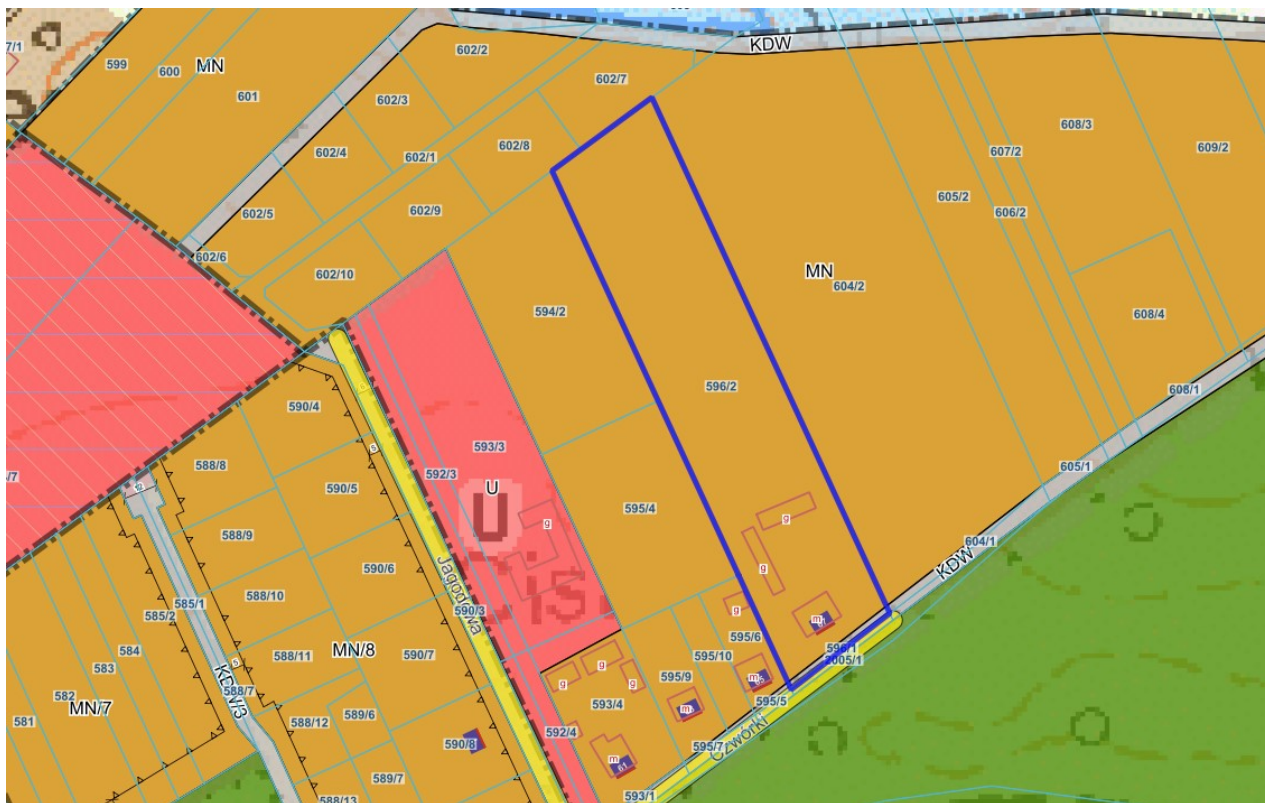
Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania. Istniejące w Dziale IV hipoteki nie będą miały wpływu na szacowaną wartość udziału w nieruchomości.

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

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, na którym obowiązuje Uchwała Nr XX/134/2004 z dnia 2004-11-05 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło.

Według ww. planu przedmiotowa działka znajdują się na obszarze oznaczonym 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.

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

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.

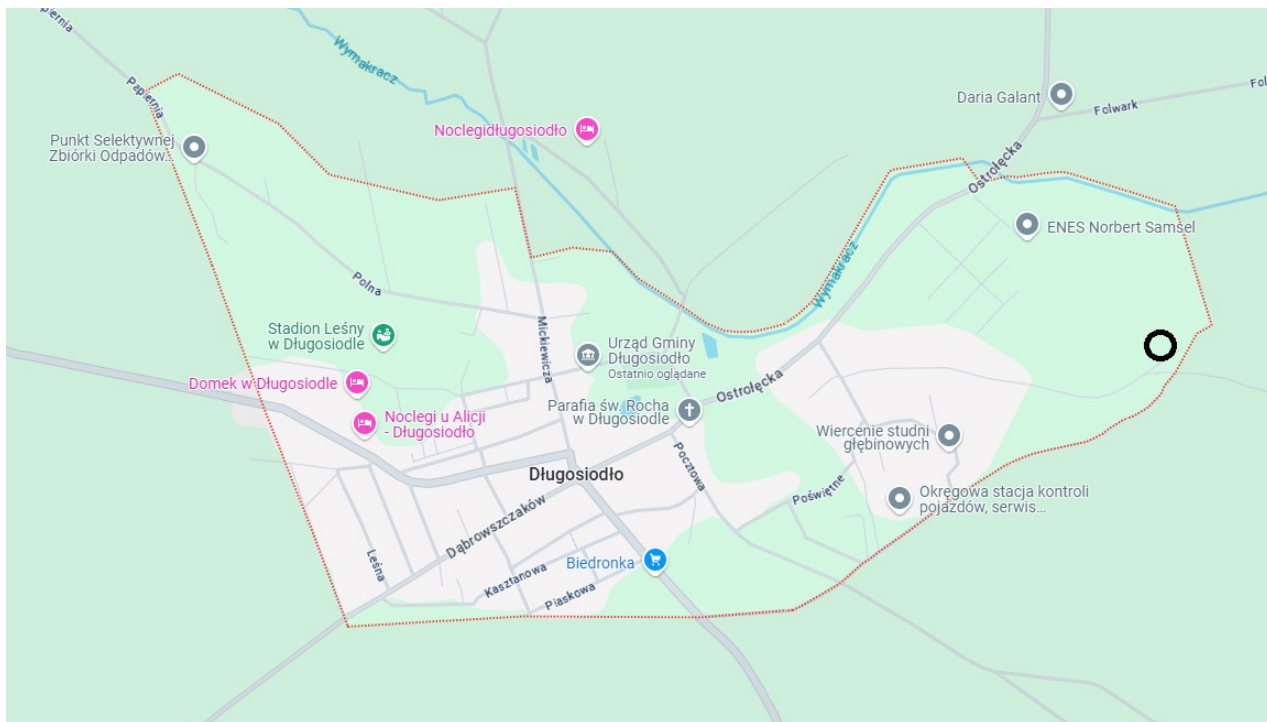
Coraz większe znaczenie zyskuje turystyka i agroturystyka. Bliskość Puszczy Białej, czyste powietrze i spokojna okolica przyciągają osoby szukające wypoczynku. Rozwijają się tu gospodarstwa agroturystyczne, powstają pensjonaty i domki letniskowe.

Ludność gminy to głównie osoby związane z rolnictwem i leśnictwem, ale także coraz więcej osób dojeżdżających do pracy do pobliskich miast (np. Wyszków, 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.



lokalizacja działki na tle wsi, źródło: <https://www.google.pl/maps>



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

Szacowana nieruchomość położona jest w skrajnie wschodniej części wsi, po północnej stronie ul. Czwórki – drogi gminnej „ślepej” utwardzonej asfaltem, na terenie o ograniczonym występowaniu zabudowy jednorodzinnej.

Działka nr 596/2 posiada kształt czworoboku (rys. wyżej) o szerokości ok. 42 m. Dojazd odbywa się od strony drogi utwardzonej asfaltem (ul. Czwórki) poprzez bramę o szerokości ok. 3,5 m. Podjazd od bramy nie jest utwardzony.

Media: wodociąg i kanalizacja miejska. Brak sieci gazowej. Centralne ogrzewanie zasilane z kotłów na paliwo stałe. Piwnice budynku o wysokości ok. 1,7 m wykorzystywane na pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

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



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

Budynek mieszkalny posadowiony jest w południowej części działki. Jest to dom mieszkalny stawiany w latach 80-tych XX w., parterowy, podpiwniczony z mieszkalnym poddaszem. Funkcjonalnie budynek zawiera trzy samodzielnie funkcjonujące mieszkania zajmowane przez trzy rodziny. Dwa mieszkania znajdują się na parterze, jedno na poddaszu. Każde z nich ma odrębne wejścia. Budynek wyposażony w dwa przyłącza NN, odrębne liczniki na wodę oraz kotły c.o.

Konstrukcja budynku tradycyjna. Stropy betonowe. Ściany z pustaka i cegły białej silikatowej. Dom ma dość klasyczną, prostokątną bryłę, z dobudówkami i nadbudówkami. Posiada parter i poddasze użytkowe, z dachem dwuspadowym.

Dolna część budynku wykonana jest z jasnej cegły i pustaków, które są widoczne na elewacji. Górna część elewacji (szczyty niektóre dobudówki) są w stanie surowym, z widocznym pustakiem, co sugeruje niedokończoną elewację lub planowaną termoizolację i tynkowanie. Dach pokryty jest brązową blachodachówką w dobrym stanie.

Okna są w różnych stylach i rozmiarach, co również może świadczyć o modernizacji. Od frontu znajduje się duży taras i balkon z drewnianymi balustradami.

W ramach swojego udziału Upadły zajmuje wschodnią część parteru budynku, która składa się z przedsionka, kuchni, łazienki i pokoju (przedzielonego lekką ścianką na pół). Powierzchnia użytkowa tego mieszkania wynosi 47,2 m². Mieszkanie wykończone w typowym standardzie (vide zdjęcia w załącznikach).

W dalszej części działki znajduje się budynek gospodarczy – drewniana stodoła, stawiana na przełomie lat 50- i 60-tych XX w. Powierzchnia użytkowa wynosi 82,6 m² (pomiar własny). Przykryty dachem dwuspadowym z eternitem falistym.

Widoczny na powyższej mapie budynek gospodarczy po zachodniej stronie działki, fizycznie nie istnieje.

Na podstawie oględzin ustalono, iż stan techniczny budynku mieszkalnego jest na poziomie dobrym, standard wykończenia na poziomie średnim.

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 szacowanej 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 działek 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują 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 zabudowanych), 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 nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć grunt zabudowany 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 pkt. 1.8. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu, 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 prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi,
 - obszar rynku: gmina Długosiodło,
 - 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 działek zabudowanych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej działki 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 wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wycenianą nieruchomość 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 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

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

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej,

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 prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² p.u. budynku mieszkalnego,

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

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 zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar całego miasta Sulejówek.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w gminie Długosiodło wymaga uwzględnienia specyfiki tego obszaru, położonego w otulinie Puszczy Białej i stosunkowo oddalonego od dużych aglomeracji miejskich, choć z dobrą komunikacją z Warszawą (ok. 80 km). Poniżej przedstawiono charakterystykę popytu i podaży, bazując na dostępnych informacjach i ogólnych trendach na Mazowszu.

Charakterystyka Ogólna Gminy Długosiodło:

Lokalizacja: Gmina Długosiodło (powiat wyszkowski, woj. mazowieckie) jest położona na wschodnim Mazowszu, w otulinie Puszczy Białej. Jest to region o znaczących walorach przyrodniczych, z dużą lesistością (około 40% powierzchni gminy to lasy).

Ludność: populacja gminy wynosi około 7,4-7,7 tys. mieszkańców (dane z ostatnich lat). Gęstość zaludnienia jest niska (około 44-46 os./km²). Największą miejscowością jest Długosiodło, liczące około 1.400 mieszkańców.

Charakter: Gmina ma charakter rolniczo-leśny, z dominacją terenów rolniczych (55%) i leśnych (39%). To wpływa na charakter zabudowy i preferencje nabywców.

Analiza Popytu na Rynku Nieruchomości Zabudowanych Domami Mieszkalnymi:

Popyt na domy w gminie Długosiodło kształtowany jest przez kilka kluczowych czynników:

Ucieczka z miast (trend ogólnopolski i mazowiecki): obserwuje się rosnące zainteresowanie nieruchomościami poza dużymi miastami, zwłaszcza po pandemii COVID-19. Ludzie szukają spokoju, większych przestrzeni, dostępu do natury i niższych kosztów życia. Długosiodło, z uwagi na bliskość Puszczy Białej i względnie dobrą komunikację z Warszawą (około 80 km), staje się atrakcyjną alternatywą dla tych, którzy mogą pracować zdalnie lub są gotowi na dojazdy.

Cele rekreacyjne i letniskowe: bliskość Puszczy Białej i terenów zielonych sprawia, że Długosiodło jest atrakcyjne dla osób poszukujących domów letniskowych, rekreacyjnych lub tzw. „drugiego domu”. Popyt na tego typu nieruchomości jest sezonowy, ale stały, napędzany chęcią ucieczki od miejskiego zgiełku.

Lokalni mieszkańcy: niewielka, ale stabilna grupa popytu pochodzi od lokalnej społeczności – młodych rodzin poszukujących pierwszego domu, osób wracających w rodzinne strony, czy rolników modernizujących lub powiększających gospodarstwa.

Ceny gruntów: relatywnie niższe ceny działek budowlanych w gminie Długosiodło w porównaniu do okolic Warszawy (średnia cena za m² działki w gminie to około 91-119 zł/m², choć zdarzają się tańsze i droższe oferty w zależności od lokalizacji i przeznaczenia) zachęcają do budowy domu od

podstaw, co często jest tańszą alternatywą niż zakup gotowego domu w bardziej zurbanizowanych obszarach.

Dostępność kredytów hipotecznych: ogólnopolskie zmiany w polityce kredytowej (np. wygaszenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%”) wpływają na siłę nabywczą. Mniejsze miejscowości mogą być mniej wrażliwe na krótkotrwałe fluktuacje, ale długoterminowo dostępność finansowania jest kluczowa.

Dom „do remontu”: na Mazowszu rośnie zainteresowanie starszymi domami, które wymagają remontu. Długosiodło, jako gmina wiejska, z pewnością oferuje tego typu nieruchomości. Są one atrakcyjne ze względu na niższą cenę zakupu, ale wymagają znacznych nakładów finansowych na modernizację (szacunkowo 3.000-5.000 zł/m² w 2025 roku na generalny remont).

Analiza Podaży na Rynku Nieruchomości Zabudowanych Domami Mieszkalnymi:

Podaż domów w gminie Długosiodło jest kształtowana przez:

Rynek wtórny: dominującą część podaży stanowią domy z rynku wtórnego. Są to zarówno starsze, tradycyjne domy wiejskie (często do remontu), jak i nowsze budynki jednorodzinne, budowane w ostatnich dekadach. Niewielka liczba ludności i stabilność demograficzna sugerują, że obrót domami na rynku wtórnym jest umiarkowany.

Niska aktywność deweloperska: z uwagi na wiejski charakter gminy i stosunkowo niewielki popyt deweloperski, budownictwo nowych domów przez deweloperów jest prawdopodobnie bardzo ograniczone lub wręcz marginalne. Deweloperzy koncentrują się raczej na większych ośrodkach miejskich lub ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Budownictwo indywidualne: głównym źródłem nowych domów jest budownictwo indywidualne, gdzie mieszkańcy lub osoby przenoszące się do gminy, kupują działki (najczęściej budowlane lub siedliskowe) i budują domy na własne potrzeby. Dostępność działek jest relatywnie duża, a ich ceny niższe niż w pobliżu dużych miast.

Oferta działek: na rynku dostępne są różnego rodzaju działki – budowlane, rekreacyjne, rolne z możliwością przekształcenia. Ceny za metr kwadratowy wahają się od kilkunastu do ponad 100 zł, w zależności od lokalizacji, przeznaczenia i uzbrojenia. Duża podaż działek budowlanych i rekreacyjnych sprzyja rozwijaniu budownictwa indywidualnego.

Dostępność mediów i infrastruktury: rozwój infrastruktury (drogi, wodociągi, kanalizacja, dostęp do internetu) wpływa na atrakcyjność działek i domów, co w długiej perspektywie może zwiększać podaż atrakcyjniejszych nieruchomości.

Podsumowanie i Perspektywy Rynku:

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w gminie Długosiodło charakteryzuje się:

Popyt: stale rosnący popyt ze strony osób szukających ucieczki od miejskiego zgiełku, ceniących bliskość natury (Puszcza Biała) i niższe koszty życia. Istnieje również popyt na cele rekreacyjne. Wpływ na popyt mają ogólnopolskie trendy, takie jak stabilizacja stóp procentowych i zmieniająca się dostępność kredytów, choć Długosiodło, jako rynek peryferyjny, może być mniej wrażliwe na krótkoterminowe wahania niż duże aglomeracje.

Podaż: dominuje rynek wtórny oraz budownictwo indywidualne na działkach. Aktywność deweloperska jest znikoma. Dostępność działek budowlanych i rekreacyjnych jest relatywnie wysoka, a ich ceny atrakcyjne.

Ceny: ceny domów są znacznie niższe niż w dużych miastach Mazowsza, co czyni Długosiodło atrakcyjnym pod względem ekonomicznym. Koszt remontu starych domów jest jednak znaczący.

Perspektywy: rynek w Długosiodle będzie prawdopodobnie nadal rozwijał się w kierunku rozwoju budownictwa jednorodzinnego o charakterze rekreacyjnym i całorocznym, szczególnie dla osób, które mogą pracować zdalnie lub cenią sobie życie poza miastem. Bliskość Puszczy Białej pozostanie kluczowym atutem. Rozwój lokalnej infrastruktury i dostępności komunikacyjnej będzie wspierał ten trend. Wzrost cen prawdopodobnie będzie wolniejszy niż w aglomeracjach, ale stabilny, napędzany przez rosnące zainteresowanie terenami wiejskimi z walorami przyrodniczymi.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze gm. Długosiodło. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 2.800 zł do nawet 6.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 1.900 a 5.100 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów usługowo-handlowych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH

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 zabudowanych 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, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
 - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
 - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.

2. Wielkość działki –

- (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 10.000 m²;
- (b) dobra – powierzchnia od 5.000 do 10.000 m²;
- (c) słaba – powierzchnia poniżej 5.000 m².

3. Zagospodarowanie terenu –

- (a) bardzo dobry – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością, utwardzonymi podjazdami, automatyka bramy;
- (b) dobre – teren działki jedynie częściowo urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
- (c) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –

- (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
- (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
- (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –

- (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
- (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
- (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 100 m²,
- (b) duża – budynek ponad 100 m².

Ze względu na trzyrodzinny charakter budynku, zastosowany zostanie współczynnik $K = 0,9$.

4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – nieruchomość położona w Długosiodle, lecz w skrajnie wschodniej jej części, z dojazdem drogą gminną „ślepą”; w pobliżu brak punktów handlowych.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 8.400 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren z niewielką ilością roślinności ogrodowej, bez wyznaczonych ścieżek i podjazdów. Ogródzenie z siatki podniszczzone i niekonserwowane, brama bez automatyki.
4. Standard i funkcjonalność budynku, średni – elementy wykończenia i wyposażenia budynku z wczesnych lat 2000. Brak przyłącza gazu, ogrzewanie na paliwa stałe.
5. Stan techniczny budynku, dobry – obiekt doraźnie remontowany przez współwłaścicieli. Poszycie dachu w dobrym stanie. Elewacja nieotynkowana.
6. Powierzchnia użytkowa, duża – obiekt o p.u. ok. 180,0 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Wszystkie przedstawione niżej transakcje dotyczyły nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi i różnego rodzaju budynkami gospodarczymi. Z tego powodu w procesie wyceny nie uwzględniono drewnianej stodoły jako dodatkowego elementu wpływającego na wartość.

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarial. Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² pow. użytkowej (zł)
1.	11.01.2024	Kalinowo	48/24	121,5	7.871	415.000	3.416
2.	23.02.2024	Stare Bosewo	394/24	79,1	1.900	200.000	2.528
3.	12.07.2024	Długosiodło	1978/24	62,9	660	150.000	2.385
4.	18.07.2024	Stare Bosewo	2536/24	90,9	1.300	180.000	1.980
5.	31.07.2024	Stare Bosewo	2079/24	42,3	10.042	180.000	4.255
6.	05.08.2024	Dalekie	2266/24	81,9	8.900	250.000	3.052
7.	19.08.2024	Znamiączki	2933/24	32,4	2.200	120.000	3.704
8.	05.09.2024	Adamowo	2948/24	77,3	21.500	180.000	2.328
9.	24.09.2024	Stare Bosewo	3181/24	124,9	3.176	195.000	1.561
10.	08.10.2024	Chrzczanka Włociańska	12205/24	127,8	2.057	755.000	5.908
11.	18.10.2024	Ostryków Dworski	2427/24	73,1	1.277	370.000	5.061
12.	09.12.2024	Długosiodło	4833/24	67,2	600	200.000	2.976
13.	10.12.2024	Sieczychy	2482/24	54,9	2.900	210.000	3.825
14.	17.12.2024	Stare Bosewo	3297/24	86,7	1.900	300.000	3.460
15.	07.04.2025	Dębienica	34/25	99,5	2.000	400.000	4.020

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 1.980 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 5.061 \text{ zł/m}^2$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{13}}{13}$$

$$C_{\text{śr}} = 3.307 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$ – 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

$$P_{c\text{ś}} = \frac{3.307 - 1.980}{5.061 - 1.980} = 0,43$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1.980}{3.307} = 0,60$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{5.061}{3.307} = 1,53$$

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 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki zabudowanej (wagi cech)
1.	Lokalizacja	20
2.	Wielkość działki	5
3.	Zagospodarowanie terenu	15
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20
5.	Stan techniczny budynku	30
6.	Powierzchnia użytkowa	10
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Wielkość działki	dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	średni
5.	Stan techniczny budynku	dobry
6.	Powierzchnia użytkowa	duża

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	20	0,120 – 0,306	0,200*
2.	Wielkość działki	5	0,030 – 0,0765	0,050**
3.	Zagospodarowanie terenu	15	0,090 – 0,2295	0,090
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20	0,120 – 0,306	0,200*
5.	Stan techniczny budynku	30	0,180 – 0,459	0,292***
6.	Powierzchnia użytkowa	10	0,060 – 0,153	0,060
	RAZEM	100	0,60 – 1,53	0,892

$$*0,306 - 0,120 = 0,186$$

$$0,186 \times 0,43 = 0,080$$

$$0,120 + 0,080 = \mathbf{0,200}$$

$$**0,0756 - 0,030 = 0,0465$$

$$0,0465 \times 0,43 = 0,020$$

$$0,030 + 0,020 = \mathbf{0,050}$$

$$***0,459 - 0,180 = 0,279$$

$$0,279 \times 0,43 = 0,112$$

$$0,180 + 0,112 = \mathbf{0,292}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik K = 0,9 – vide str. 18). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 3/20 części w nieruchomości zabudowanej, 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 obarczony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

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

$$W_D = 3.307 \text{ zł/m}^2 \times 0,892 \times (0,9)^2 = \boxed{2.389,37 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni użytkowej}$$

Wartość rynkowa udziału 3/20 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Długosiodło przy ul. Czwórki 67, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 2.389,37 \text{ zł/m}^2 \times 180,0 \text{ m}^2 \times 3/20$$

$$W_{CN} = 64.512,99 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 64.500 \text{ zł}$$

słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 3/20 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki. Ze względu na trzyrodzinny charakter budynku oraz dostępności do sprzedaży jedynie udziału, zastosowane zostały dwa współczynniki K = 0,9.

6. 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*.

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie będą spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego udziału w 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:

$$WRW = 64.500 \text{ zł} \times 75\% = 48.370 \text{ zł}$$

słownie: czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- 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 udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego 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.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacja ewidencyjna o działce;
- 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	2	13

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		596/2		1, 10, 12
Identyfikator działki		143502_2.0010.596/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0010, DŁUGOSIODŁO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WYSZKOWSKI, DŁUGOSIODŁO, DŁUGOSIODŁO	
Ulica		CZWÓRKI 67		
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,8400 HA	13

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS I WYRYS , 2012-10-02, STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO, WYSZKÓW; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00005801/12/001, 2012-10-11 09:22:27, 2012-10-25-13.12.40.773656, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	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/00003862/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-11.57.32.895404, NIE, 98-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2020-05-06, STAROSTA POWIATU WYSZKOWSKIEGO, WYSZKÓW; 102 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00003862/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-11.57.32.895404, NIE, 98-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	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/00003877/20/001, 2020-06-04 08:53:00, 2020-09-03-14.33.48.831946, 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)

[Powrót](#)

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.	1	5 /20	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	STANISŁAWA RYCHLIK, 57041221145				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	3 /20	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	MARIUSZ ROBERT RYCHLIK, 79030514698				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	6 /20	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	RENATA DOROTA SKARPETOWSKA, 81032414227				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	6 /20	---	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	ANDRZEJ PIOTR RYCHLIK, 87121810998				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 536/95, 1995-09-06, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE WYDZIAŁ CYWILNY, WYSZKÓW; 8 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00005801/12/001, 2012-10-11 09:22:27, 2012-10-25-13.12.40.773656, NIE, 1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	UMOWY DAROWIZN , 4207/2012, 2012-10-08, ANETA STAŃCZAK, WYSZKÓW; 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00005801/12/001, 2012-10-11 09:22:27, 2012-10-25-13.12.40.773656, NIE, 1 (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. DZ. KW. / OS1W / 9967 / 24 / 1 - 2024-12-23, 11:12:14 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI
- BRAK WPISÓW

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		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta		5,00 (PIĘĆ) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE ZWIĄZANE Z UDZIELONYM KREDYTEM, KREDYT INWESTYCYJNY		
Inne informacje		KWOTA PO DENOMINACJI; HIPOTEKĘ PRZENIESIONO Z URZĘDU ZE ZBIORU DOKUMENTÓW NR 253 W WYNIKU ZAŁOŻENIA NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 596			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W DŁUGOSIODŁE, DŁUGOSIODŁO		
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA			
Suma (słownie), waluta		7,00 (SIEDEM) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)		Lp. 1.	1KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE ZWIĄZANE Z UDZIELONYM KREDYTEM, KREDYT INWESTYCYJNY		
Inne informacje		KWOTA PO DENOMINACJI; HIPOTEKĘ PRZENIESIONO Z URZĘDU ZE ZBIORU DOKUMENTÓW NR 253 W WYNIKU ZAŁOŻENIA NINIEJSZEJ KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU NR 596			
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)		Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W DŁUGOSIODŁE, DŁUGOSIODŁO		
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		3		14, 15, 16, 17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		3115,00 (TRZY TYSIĄCE STO PIĘTNAŚCIE) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1WIERZYTELNOŚCI WSKAZANE W ORZECZENIU SĄDOWYM		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOPOT, 190129137, 0000149560		
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		4		18, 19, 20, 21	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		78186,00 (SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY STO OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	2		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU- NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI ORAZ KOSZTY		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SOPOT, 190129137, 0000149560		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 1976-06-07, BANK SPÓŁDZIELCZY W DŁUGOSIODŁE; 9 W ZD NR 253 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006098/12/001, 2012-10-25 09:55:50, 2012-10-25-13.43.01.850238, TAK, 12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	OŚWIADCZENIE BANKU, 1980-09-18, BANK SPÓŁDZIELCZY W DŁUGOSIODŁE; 13 W ZD NR 253 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006099/12/001, 2012-10-25 09:55:50, 2012-10-25-14.09.24.087900, TAK, 12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	NAKAZ ZAPŁĄTY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM, VI NC-E 1103360/12, 2012-07-13, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 130 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006839/23/001, 2023-10-16 10:24:00, 2024-02-05-10.38.50.200669, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI, VI NC-E 1103360/12, 2012-08-31, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHOD VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 130 VERTE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006839/23/001, 2023-10-16 10:24:00, 2024-02-05-10.38.50.200669, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	POSTANOWIENIE O NADANIU KALUZULI WYKONALNOSCI PO PRZEJSCIU UPRAWNIENIA, I CO 953/15, 2015-12-08, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW; 131 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./OS1W/00006839/23/001, 2023-10-16 10:24:00, 2024-02-05-10.38.50.200669, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI - O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , I CO 953/15, 2023-09-07, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE, WYSZKÓW; 132 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006839/23/001, 2023-10-16 10:24:00, 2024-02-05-10.38.50.200669, NIE, 121-125 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
18	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , VI NC-E 1329541/11, 2011-12-07, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 147 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006978/23/001, 2023-10-23 09:42:00, 2024-02-06-10.13.52.164896, NIE, 142-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
19	POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE NADANIA KLAUZULI WYKONALNOŚCI , VI NC-E 1329541/11, 2012-03-02, SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY, LUBLIN; 147 VERTE (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006978/23/001, 2023-10-23 09:42:00, 2024-02-06-10.13.52.164896, NIE, 142-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
20	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI PO PRZEJŚCIU UPRAWNIENIA , I CO 65/14, 2014-02-13, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY, WYSZKÓW; 148 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006978/23/001, 2023-10-23 09:42:00, 2024-02-06-10.13.52.164896, NIE, 142-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
21	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI - O WYDANIE DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , I CO 65/14, 2023-09-06, SĄD REJONOWY W WYSZKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY, WYSZKÓW; 149 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00006978/23/001, 2023-10-23 09:42:00, 2024-02-06-10.13.52.164896, NIE, 142-146 (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.684

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
596/2 Id działki : 143502_2.0010.596/2	CZWÓRKI 67 07-210 DŁUGOSIODŁO	Oznaczenie	Pow.	0,84
		Br-RVI	0,24	
		RV	0,54	
		RVI	0,06	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
306	CZWÓRKI 67 07-210 DŁUGOSIODŁO	Budynki mieszkalne	2 / 0	141
Id. budynku: 143502_2.0010.306_BUD (jednostka rej.: G.684)				
307	DŁUGOSIODŁO 07-210 DŁUGOSIODŁO	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	119
Id. budynku: 143502_2.0010.307_BUD (jednostka rej.: G.684)				
308	DŁUGOSIODŁO 07-210 DŁUGOSIODŁO	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	107
Id. budynku: 143502_2.0010.308_BUD (jednostka rej.: G.684)				



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





