

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK
OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI 390 i 635
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,47 ha

LOKALIZACJA – wieś GLINKI, gmina KARCZEW
powiat OTWOCKI, obręb 0003 Glinki, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr WA1O/00011621/5

Właścicielka nieruchomości gruntowej	Magdalena Joanna Borzęcka w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg stanu i poziomu cen na dzień 06.12.2025 r.	37.670 zł trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 28.250 zł dwadzieścia osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych
Operat sporządził	
	6 grudnia 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 NIEZABUDOWANYCH.....	22
4.3. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	23
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	23
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	24
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	24
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	24
4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	25
4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	26
5. PODSUMOWANIE	26
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	27
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	28
8. ZAŁĄCZNIKI	28

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 390 (0,05 ha) i 635 (0,42 ha) o łącznej powierzchni 0,47 ha, stanowiąca grunt rolny.

Nieruchomość położona jest we wsi Glinki, gminie Karczew, powiecie otwockim, woj. mazowieckim, w obrębie 0003 Glinki.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

CEL WYCENY

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

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1O/00011621/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 06.12.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 01.12.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 06.12.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 01.12.2025 r. |

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

37.670 zł

trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Magdaleny Borzęckiej
ul. Józefa Poniatowskiego 53
05-400 Otwock
PESEL: 70090100085

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 niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 390 (0,05 ha) i 635 (0,42 ha) o łącznej powierzchni 0,47 ha, stanowiąca grunt rolny.

Nieruchomość położona jest we wsi Glinki, gminie Karczew, powiecie otwockim, woj. mazowieckim, w obrębie 0003 Glinki.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności przedmiotowej nieruchomości, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

1.4. CEL WYCENY

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

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 06.12.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 01.12.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 06.12.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 01.12.2025 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 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717, tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503),
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- 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 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);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.),
- 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);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).

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 01.12.2025 r.;
- Urząd Miasta i Gminy w Karczewie;
- Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://karczew.e-mapa.net>;
- <http://www.karczew.pl>;
- <https://powiat-otwocki.geoportal2.pl>;
- Uchwała XXVII/225/2012 z dnia 2012-06-14 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew. Data wejścia w życie: 2012-06-14;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o charakterze niebudowlanym.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA10/00011621/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Otwocku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Właścicielką nieruchomości jest Magdalena Joanna Borzęcka w upadłości, na podstawie:

- postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 06.01.2004r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 893/03,
- postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 11.03.2004 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 69/04,
- postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 19.07.2004 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 320/04.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego (załącznik).

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

W Dziale III wpisany jest:

INNY WPIS. Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI. Rodzaj zmiany:

Lp. 1. W POLU 3.4.4 DOPISANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA L.P.9 (KM 618/16).

Lp. 2. W POLU 3.4.4 DOPISANO KOLEJNEGO WIERZYCIELA L.P.10 (KM 956/16).

Lp. 3. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 9 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 618/16.

Lp. 4. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 10 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 956/16.

Lp. 5. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE GKM 121/19.

Lp. 6. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 8 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1022/12.

Lp. 7. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 3 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1327/11.

Lp. 8. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.4 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1324/11.

Lp. 9. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.1 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 672/11.

Lp. 10. W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.2 WYKREŚLONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 717/11.

Lp. 11. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1449/20.

Lp. 12. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 1448/20.

Lp. 13. W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE GKM 71/20.

Lp. 14. W PODRUBRYCE 3.4.2 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 498/21.

Lp. 15. W PODRUBRYCE 3.4.2 UJAWNIONO WIERZYCIELA W SPRAWIE GKM 24/22

Lp. 16. WOBEC PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 886/23 W PODRUBRYCE 3.4.4 POD LP. 16 UJAWNIONO JEGO DANE.

Lp. 17. WOBEC PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZYCIELA W SPRAWIE KM 747/24 W PODRUBRYCE 3.4.4 POD LP. 17 UJAWNIONO JEGO DANE.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 55.950,02 ZŁ - NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI.*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 69.003,60 ZŁ - NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT X NC 62536/17 Z DNIA 24.10.2017 R., OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 12.10.2023 R.*

Szczegółowy odpis z księgi, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszej wyceny.

Zgodnie z art. 313 ust. 2 i 3 Prawa upadłościowego:

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sądziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

W związku z powyższymi przepisami wszelkie hipoteki jakie ustanowione zostaną na nieruchomości, z chwilą jej sprzedaży wygasają.

W dniu 27.11.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1506/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Magdalena Borzęcka, PESEL 70090100085, NIP 5262147882, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu o przeznaczeniu gruntów decydują warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, (...), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działki nr 390 i 635 znajdują się na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XXVII/225/2012 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 14 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Karczew. Zgodnie z rysunkiem studium działki położone są w strefach:

- o działka nr 390 – **ZE** – tereny zieleni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych.



źródło: <https://karczew.e-mapa.net>

Dla terenów zieleni nadwiślanej o podwyższonych walorach ekologicznych **ZE** ustala się:

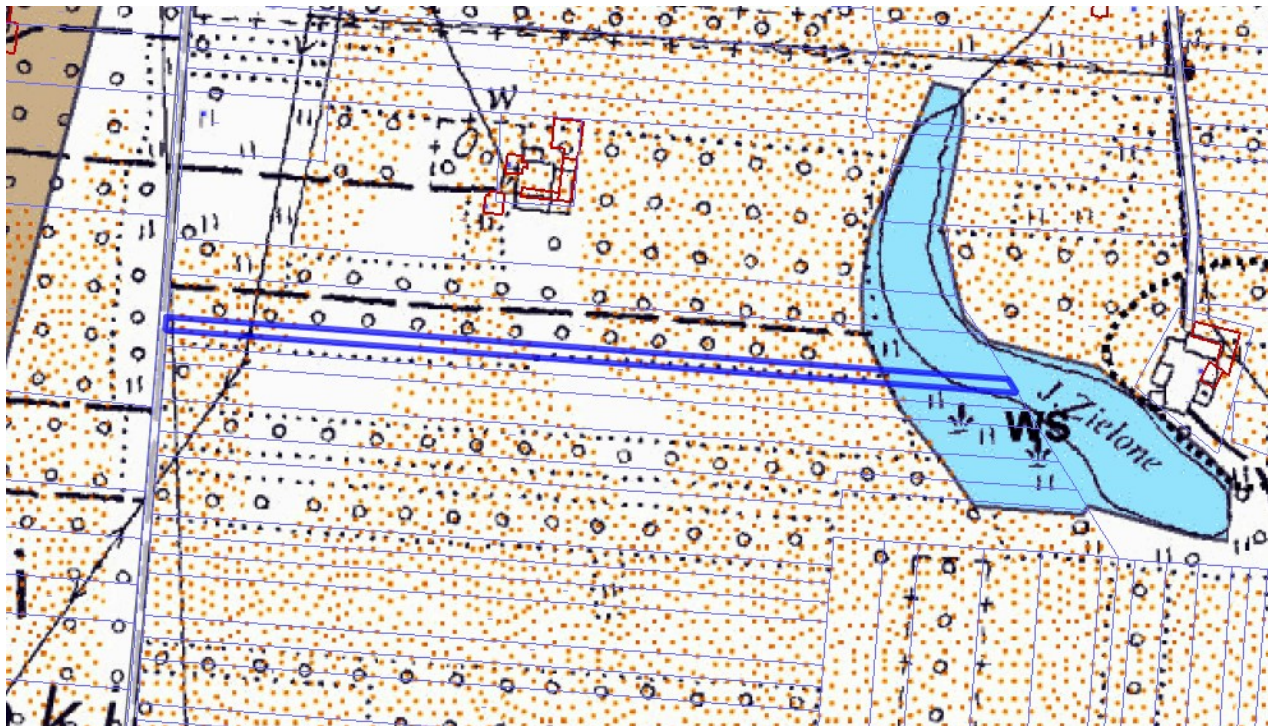
- zakaz zabudowy,
- ochrona zieleni nadwodnej i przywodnej,
- obowiązek ochrony gatunków i siedlisk zgodnie z zaleceniami Europejskiej Sieci NATURA 2000 oraz uwzględniając inne wymogi wynikające z położenia w obszarach ochrony przyrody,
- utrzymanie swobodnego przepływu wód Wisły zgodnie z wytycznymi RZGW.

Dopuszcza się:

- tereny zieleni urządzonej z udziałem funkcji sportowych i rekreacyjnych bez prawa zabudowy,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.

Zachowanie min. 90% powierzchni biologicznie czynnej.

- o działka nr 635 – w większości powierzchni **R** - tereny gruntów rolnych, na pozostałym obszarze **WS** - tereny wód stojących.



źródło: <https://karczew.e-mapa.net>

Dla terenów rolniczych **R**, RO ustala się:

- rolnicze użytkowanie gruntów,
- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,
- na terenach RO rozwój upraw szklarniowych jako szczególnie preferowany.

Dopuszcza się:

- wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- budowę i rozbudowę zbiorników małej retencji,
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy i drogi,
- zagospodarowanie turystyczne – szlaki, ścieżki itp.,
- zalesianie na terenach o najniższej produktywności rolniczej i nieużytkach.

Dla terenów powierzchniowych wód powierzchniowych WP, **WS** ustala się:

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód.

Dopuszcza się:

- wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, portów jachtowych, pomostów, organizacje kąpielisk.

źródło: <https://mpzp.igeomap.pl/doc/otwock/karczew/000.pdf>

Zgodnie z ewidencją gruntów działki posiadają następujące klasoużytki:

- o działka nr 390 – Lzr/PsVI (100%),
- o działka nr 663 – N (ok. 12,85%), RII (ok. 20,48%), RIIIa (ok. 21,43%), RIIIb (19,05%), RIVa 26,19%).

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Karczew to gmina miejsko-wiejska położona w centralnej Polsce, we wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie otwockim. Należy do powiatu otwockiego, w województwie mazowieckim.

Gmina, w tym miasto Karczew, leży w ramach aglomeracji warszawskiej, co jest kluczowe dla jej funkcjonowania i powiązań gospodarczych oraz komunikacyjnych. Znaczący element to położenie nad prawym brzegiem rzeki Wisły. Wpływa to na krajobraz, hydrografię oraz historyczne szlaki komunikacyjne (trakt do dawnego Przewozu Karczewskiego).

Bezpośrednio graniczy m.in. z miastem Otwock (jej siedziba jest oddalona o około 4 km od najbliższej stacji kolejowej w Otwocku) oraz Gminą Celestynów. Przez teren gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne. Gmina posiada dogodny dostęp do Warszawy dzięki bliskości Otwocka i dostępności dróg wojewódzkich oraz krajowych. Brak stacji kolejowej w samym Karczewie, co kieruje ruch do pobliskiego Otwocka.

Choć Karczew leży w aglomeracji warszawskiej, posiada charakterystyczną barierę rzeki Wisły, która historycznie kształtowała jej rozwój i komunikację.

Gmina Karczew to obszar o ugruntowanej historii, co ma odzwierciedlenie w jej strukturze społecznej i gospodarczej (poza nieruchomościami).

Typ Gminy - miejsko-wiejska, składająca się z miasta Karczew (siedziby) oraz 15 sołectw (obszar wiejski) i 9 osiedli (obszar miejski). Według aktualnych danych (np. 2024 r.), Gmina zamieszkuje około 16.000 mieszkańców (źródła podają liczby w zakresie 15.300 – 15.930). Charakterystyczna jest przewaga kobiet (według danych z lat ubiegłych, np. na 100 mężczyzn przypada ok. 108 kobiet).

W gminie występuje ujemny przyrost naturalny (liczba zgonów przewyższa liczbę urodzeń). Jednocześnie występuje dodatnie saldo migracji (więcej osób się zameldowuje niż wymeldowuje), co świadczy o atrakcyjności migracyjnej.

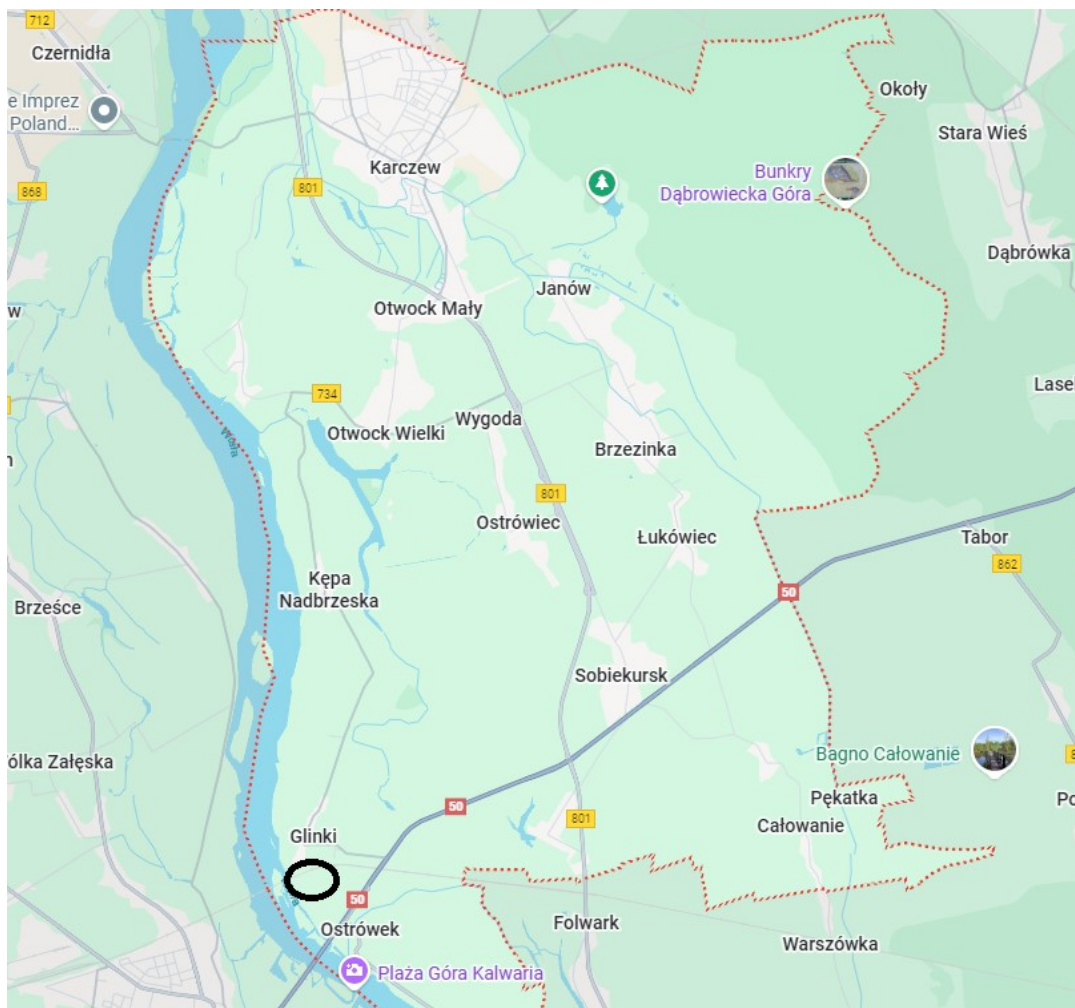
Osadnictwo na tym terenie jest bardzo stare (odkrycia śladów ludności mezolitycznej). W XVI wieku Karczew był prężnie rozwijającą się osadą rzemieślniczą (szewcy, kowale, kołodzieje) i handlową, zlokalizowaną przy przeprawie na Wiśle.

Karczew historycznie i współcześnie jest ośrodkiem przemysłu. W mieście znajdują się duże zakłady przemysłu spożywczego (mięsno-drobiarskiego, mleczarskiego) oraz chemicznego.

Gmina charakteryzuje się aktywnością gospodarczą w rejestrze REGON, choć udział podmiotów gospodarki narodowej na 10 tys. ludności może być niższy niż średnia powiatowa.

Gmina inwestuje w dział „Oświata i Wychowanie”. Posiada placówki edukacyjne na poziomie podstawowym i przedszkolnym. Na terenie gminy funkcjonują żłobki lub kluby dziecięce.

Inwestycje publiczne: świadczy o tym aktywny budżet obywatelski i programy lokalne (np. Karczewska Karta Mieszkańca, program „Czyste Powietrze”).



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

Szacowana nieruchomość gruntowa położona jest we wsi Glinki. Glinki to wieś wchodząca w skład Gminy Karczew, położona w bezpośrednim sąsiedztwie Wisły, co silnie determinuje jej charakter.

Wieś Glinki znajduje się na terenie historycznego Urzeczka (region etnograficzny położony wzdłuż Wisły na południe od Warszawy), co świadczy o jej historycznym związku z rzeką i jej gospodarką. Jest to sołectwo zlokalizowane w południowej części Gminy Karczew, na prawym brzegu Wisły.

W granicach wsi, w międzywalu Wisły, znajduje się część rezerwatu przyrody Łachy Brzeskie, który chroni ekosystemy łąkowe i siedliska ptaków. W Glinkach znajduje się także pomnik przyrody – potężna topola biała „Maryna”. W skład sołectwa wchodzi integralne części wsi, takie jak Pijary, historycznie związane z majątkiem.

Glinki leżą w niedalekiej odległości od drogi krajowej nr 50, która stanowi ważny szlak komunikacyjny o znaczeniu regionalnym i krajowym (obwodnica aglomeracji warszawskiej na południe). Wieś jest połączona drogami asfaltowymi z innymi miejscowościami gminy i powiatu (np. drogą prowadzącą do Kępy).

Choć wieś leży nad Wisłą, brak mostu w jej pobliżu (choć istniały historyczne przeprawy, jak w sąsiednim Karczewie) oznacza, że dojazd na lewy brzeg rzeki wymaga nadłożenia drogi do dalszych przepraw (np. Góra Kalwaria). Trwają dyskusje dotyczące budowy kładki pieszo-rowerowej przez Wisłę w okolicy, co poprawiłoby dostępność rekreacyjną i komunikacyjną.

Glinki to wieś o historycznie ugruntowanym charakterze rolniczym, który ewoluuje w kierunku podmiejskiego ośrodka. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku,

wieś Glinki zamieszkiwało około 640 osób. W populacji występuje nieznaczna przewaga kobiet (ok. 52,3% kobiet, 47,7% mężczyzn).

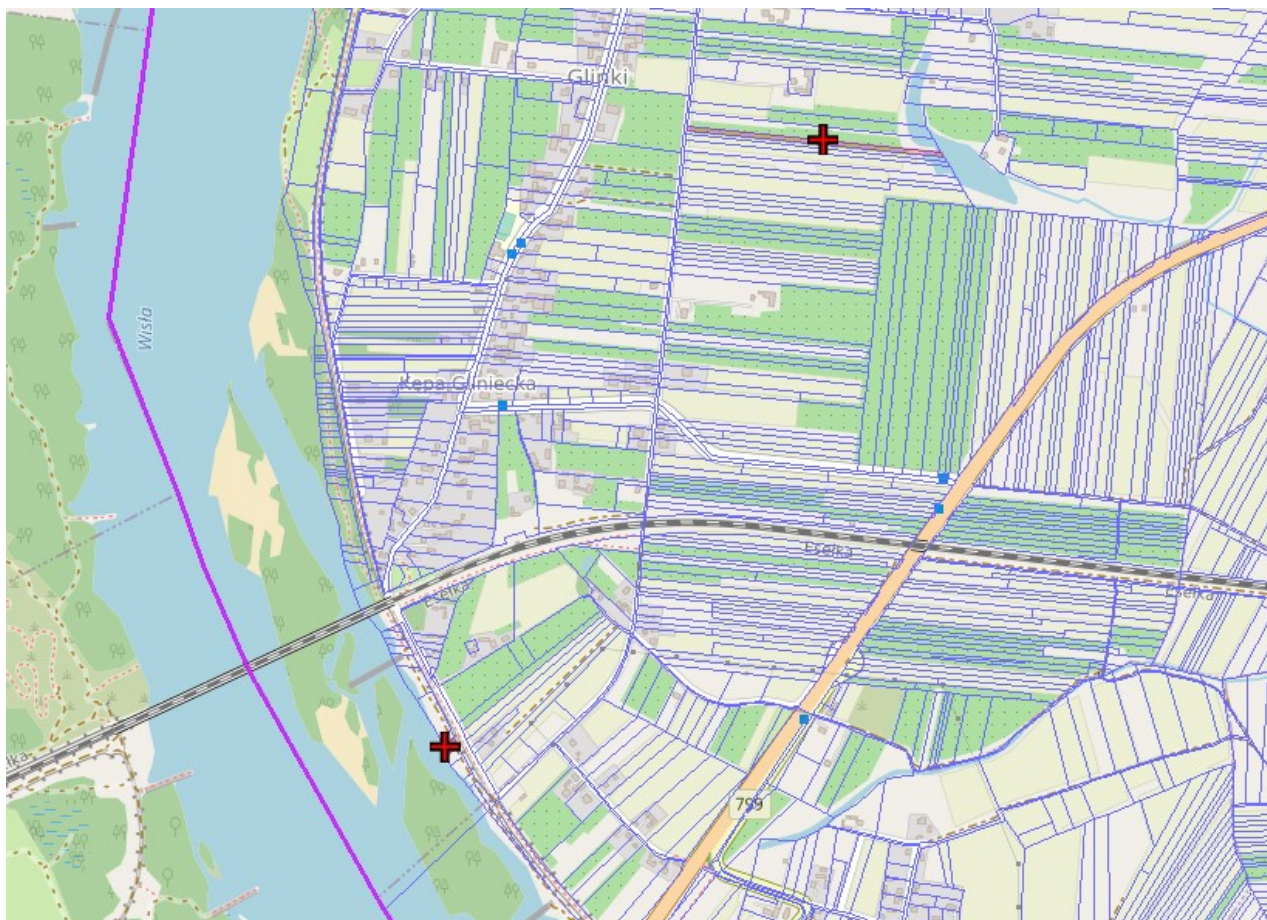
Sołectwo Glinki zostało utworzone w 1933 roku przez połączenie pierwotnej wsi Glinki z mniejszymi osadami, takimi jak Kępa Gliniecka, Kępa Pijarska i Julianów. Ma to odzwierciedlenie w zróżnicowanej zabudowie i historii lokalnych części. Historycznie wieś należała do dóbr szlacheckich (Glinieckich, Bielińskich) i charakteryzowała się intensywną gospodarką rolną.

Glinki słyną z uprawy warzyw, owoców i płodów rolnych. Szczególnie duże są tu uprawy pomidorów oraz jabłoni. Świadczy to o utrzymaniu tradycji rolniczych, ale z ukierunkowaniem na nowoczesne, intensywne uprawy.

Współcześnie obserwuje się przewagę nowoczesnego budownictwa, a mieszkańcy korzystają z wody miejskiej i asfaltowych dróg, co wskazuje na postępującą integrację infrastrukturalną z gminą Karczew i podmiejski charakter życia.

We wsi działa szkoła podstawowa, która historycznie była ważnym ośrodkiem oświaty. Jest to nowoczesna placówka, która powstała po odbudowie. Pomimo rolniczego charakteru, wieś posiada rozwiniętą infrastrukturę drogową i wodociągową. Istnienie silnego sołectwa (ze swoim sołtysem i aktywnością społeczną) wskazuje na silną więź lokalną i dbałość o rozwój wsi.

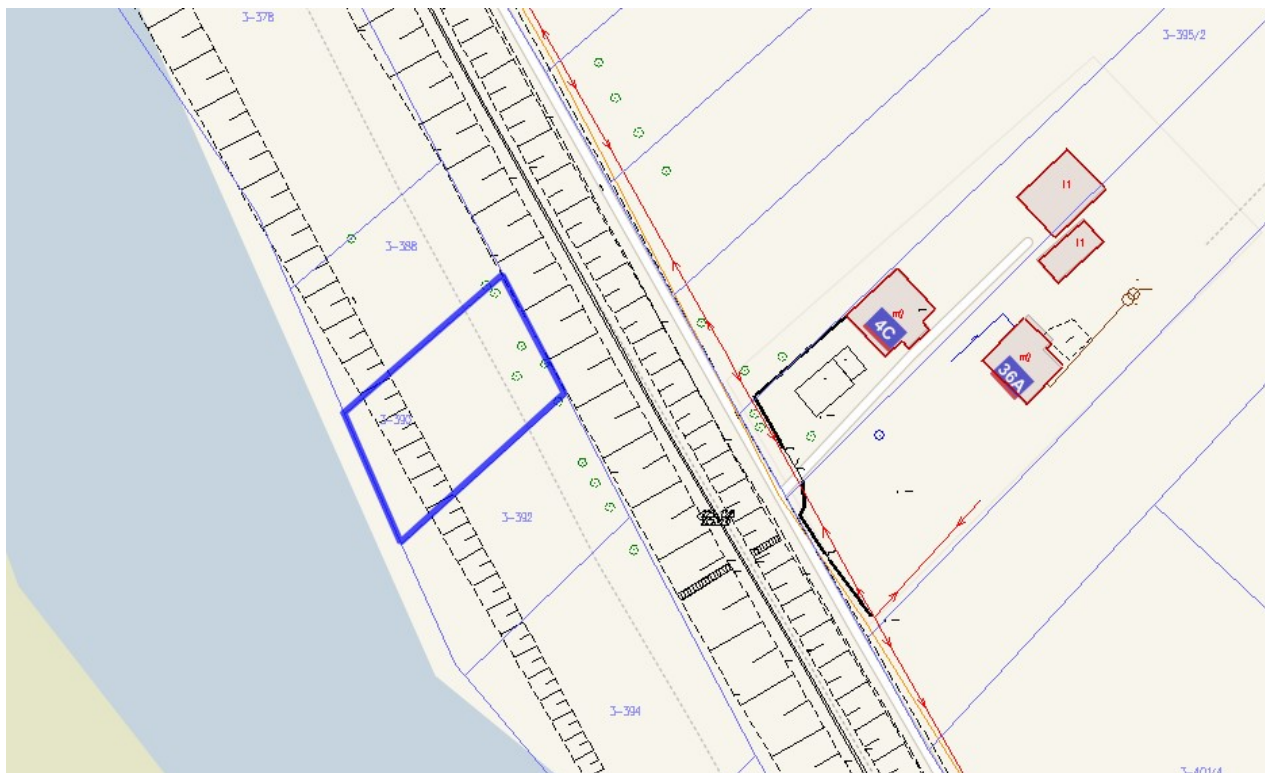
Obie działki, tworzące szacowaną nieruchomość, nie leżą obok siebie. Dzieli je odległość ok. 1,5 km. Drogi, przy których leżą działki, mają nawierzchnie gruntowe, utwardzone.



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

Działka nr 390 znajduje się skrajnie zachodnio-południowej części wsi, na obszarze pomiędzy korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym. Nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, która biegnie po wschodniej stronie wału. Obszar działki jest porośnięty dziką roślinnością: krzewy,

drzewa, wysokie trawy. Jej kształt pokazany jest na poniższym rysunku. Szerokość wynosi ok. 19 m, długość – ok. 28 m.



źródło: <https://karczew.e-mapa.net>

Pozycja rejestrowa	Działki	Opis
☐ G.25	141704_5.0003.390	powierzchnia: 500m2

Działka nr 635 zlokalizowana jest w części środkowej wsi, po wschodniej stronie drogi gminnej. Bezpośrednie sąsiedztwo to podobne tereny niezabudowane, w większości porośnięte drzewami owocowymi. Działka posiada kształt wydłużonego prostokąta o szerokości ok. 8 m. Jest gruntem odłogowanym rolniczo. W odległości ok. 55 m od drogi nad działką przechodzi napowietrzna linia średniego napięcia.



źródło: <https://karczew.e-mapa.net>

Pozycja rejestrowa	Działki	Opis
☐ G.25	141704_5.0003.635	powierzchnia: 4200m2

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 działek 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 gruntowych o charakterze rolnym), 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 nieruchomościami 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. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu rolnym, 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 gruntowych o przeznaczeniu rolnym,
 - obszar rynku: gm. Karczew,

- okres badania cen transakcyjnych: rok 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 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 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 ha powierzchni nieruchomości,

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

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 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:

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

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 ha powierzchni nieruchomości,

P – powierzchnia nieruchomości (poszczególnych 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 cały obszar gm. Karczew. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni roku 2025, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym.

Gmina Karczew, jako obszar rolniczy (użytki rolne stanowią ok. 59% jej powierzchni) w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, ma specyficzny rynek gruntów rolnych. Na cenę i popyt wpływają nie tylko czynniki produkcyjne, ale przede wszystkim potencjał inwestycyjny.

Popyt (Popyt inwestycyjny jest większy niż popyt rolniczy):

Popyt inwestycyjny/spekulacyjny (dominujący trend): największy popyt generowany jest przez inwestorów poszukujących lokaty kapitału w stabilne aktywa, zwłaszcza w obliczu inflacji i niepewności rynków finansowych. Bliskość Warszawy (Karczew leży w aglomeracji warszawskiej) potęguje ten efekt. Grunt rolny jest postrzegany jako tani grunt o potencjale przyszłej zmiany przeznaczenia.

Wieś Glinki: popyt w Glinkach jest szczególnie silny ze względu na bliskość Wisły (walory krajobrazowe/rekreacyjne) oraz dobrą jakość gleb (tradycyjne uprawy warzyw i sadownictwo). Te czynniki podnoszą atrakcyjność zarówno dla produkcji rolnej, jak i inwestycji w przyszłą rekreację/zabudowę (pod warunkiem spełnienia warunków prawnych).

Popyt budowlany (ograniczony/potencjalny): popyt na przekształcenie gruntów rolnych na cele budowlane. Występuje głównie na obszarach objętych Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub w obszarach z wysokim potencjałem uzyskania Warunków Zabudowy (WZ). To on winduje ceny do poziomów wielokrotnie wyższych niż dla gruntów strictly rolnych.

Podaż:

Charakter podaży: podaż charakteryzuje się dużym rozdrobnieniem. W Gminie Karczew dominują gospodarstwa indywidualne.

Wpływ statusu rolnego: podaż jest ograniczona przez przepisy Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR), które dają pierwszeństwo zakupu rolnikom indywidualnym i KOWR. Skutkuje to dłuższym czasem transakcji i utrzymywaniem wyższych cen przez właścicieli spoza rolnictwa.

Trendy cenowe i średnie ceny (na tle Mazowsza):

Ceny gruntów rolnych na Mazowszu są wyższe niż średnia krajowa ze względu na bliskość Warszawy. W Gminie Karczew, szczególnie w obszarach atrakcyjnych (jak Glinki), ceny są pod silną presją inwestycyjną.

Kategoria wyceny	Lokalizacja	Średnia cena szacunkowa (orientacyjnie)	Uwagi
Grunty rolne czysto produkcyjne (bez potencjału zabudowy)	Gmina Karczew (ogółem)	60.000 – 90.000 zł/ha	Ceny są powiązane z regionalną średnią dla Mazowsza (średnia GUS dla Mazowieckiego IV kw. 2024 r.: 63.288 zł/ha).
Grunty rolne o podwyższonym potencjale (nieduże, blisko zabudowy)	Wieś Glinki	80.000 – 120.000 zł/ha i więcej	Wyższa cena ze względu na lepszą jakość gleb (klasy I-IIIa), tradycje upraw sadowniczych/warzywniczych i potencjał pod rekreację/siedlisko (bliskość Wisły, malowniczość).
Grunty rolne z potencjałem zmiany przeznaczenia (cena inwestycyjna)	Lokalizacje z WZ lub w studium z perspektywą zabudowy	50 – 150 zł/m ² (lub więcej, zależnie od lokalizacji i MPZP)	Te transakcje są często rejestrowane jako rolne, ale faktycznie odzwierciedlają cenę gruntu przyszłościowo budowlanego. W Glinkach dotyczy to gruntów przy drogach asfaltowych i istniejącej zabudowie.

Trendy:

Stabilny wzrost ceny: ceny gruntów rolnych wykazują stały trend wzrostowy (kilka procent rocznie) na przestrzeni ostatnich lat, niezależnie od koniunktury na rynku mieszkaniowym.

Dywersyfikacja cen: następuje coraz większa dywersyfikacja cen w zależności od potencjału inwestycyjnego (szczególnie widoczne w Glinkach). Wycena jest silnie uzależniona od zapisów w planach miejscowych/studium.

Perspektywy rynku:

Urbanizacja wtórna: Karczew, jako część aglomeracji warszawskiej, jest pod presją urbanizacji. Grunty rolne zlokalizowane bliżej Otwocka i wzdłuż głównych dróg (jak Glinki) będą zwiększać wartość dzięki potencjałowi przekształcenia.

Glinki jako ośrodek specjalistyczny: utrzymanie wysokiej jakości gleb i lokalnych tradycji (uprawa warzyw, sady) wspiera stabilny popyt rolniczy na grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej, choć jest to popyt cenowo mniej agresywny niż inwestycyjny.

Inwestycje rekreacyjne: bliskość Wisły może aktywizować popyt na cele rekreacyjne (działki rekreacyjne, agroturystyka, o ile pozwalają na to uwarunkowania prawne).

Główne zagrożenia i bariery:

Regulacje prawne (UKUR): przepisy ograniczające obrót (konieczność posiadania statusu rolnika, prawo pierwokupu KOWR) stanowią poważną barierę płynnościową i wpływają na ryzyko transakcji dla inwestorów spoza rolnictwa.

Ograniczenia środowiskowe (Glinki): z uwagi na położenie w dolinie Wisły, część gruntów w Glinkach może być objęta ograniczeniami związanymi z obszarami chronionymi (np. Łąchy Brzeskie, Natura 2000, obszary zalewowe), co znacznie obniża ich wartość inwestycyjną i eliminuje potencjał zabudowy.

Jakość gleby vs. cena: w przypadku gruntów położonych blisko terenów o dużej zabudowie i niskiej jakości gleb, ceny mogą być spekulacyjnie zawyżone, co zwiększa ryzyko dla inwestora niespekulacyjnego.

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

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

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

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

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

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

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętyymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),
8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
 - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

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

W przypadku sprzedaży takich gruntów Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa będzie przysługiwało prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową

umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. I tak:

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

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

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

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

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

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Karczew ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 60.000 zł/ha do 350.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od niemal 40.000 zł/ha do 260.000 zł/ha.

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

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty 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 otrzymanej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu, kształtu działki oraz innych elementów cenotwórczych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle gminy, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejskiej Karczewa lub w rejonie zwartej zabudowy podmiejskiej, z potencjałem zmiany przeznaczenia (bliskość Otwocka, łatwy dojazd do DK50/Warszawy) i dobrą infrastrukturą (asfalt, media w sąsiedztwie), często połączona z bardzo dobrą klasą bonitacyjną gruntu (I–IIIa),
 - (b) atrakcyjna – lokalizacja w obrębie wsi (np. Glinki, Ostrówiec) z utrzymaną dobrą kulturą rolną i wysoką klasą bonitacyjną (I–IIIb), mająca potencjał rozwojowy z uwagi na bliskość głównych ciągów komunikacyjnych Gminy, ale bez natychmiastowego potencjału budowlanego (brak MPZP/WZ, większa odległość od zwartej zabudowy),
 - (c) przeciętna – lokalizacja na obrzeżach Gminy, na terenach słabo skomunikowanych (droga gruntowa, słaby dojazd), w większej odległości od ośrodków miejskich, a także grunty o niskiej klasie bonitacyjnej (IV–VI) lub tereny objęte istotnymi ograniczeniami przyrodniczymi (np. duże obszary zalewowe, rezerваты, które obniżają wartość pomimo bliskości Wisły).
2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych
 - (a) dobra – obejmuje grunty rolne o wysokiej i średniej klasie bonitacyjnej (klasy I–IIIb), charakteryzujące się dobrym stanem agrotechnicznym, sprzyjającym uzyskaniu wysokich plonów, szczególnie istotne dla tradycyjnych upraw sadowniczych i warzywniczych Gminy,
 - (b) słaba – obejmuje grunty rolne o niskiej klasie bonitacyjnej (klasy IV–VI) lub grunty zdegradowane, charakteryzujące się słabą przydatnością rolniczą i wymagające wysokich nakładów na uprawę, ale często mające większy potencjał do przekształcenia na cele nierolnicze (zwłaszcza w przypadku klas V i VI).
3. Kształt i wielkość działki –
 - (a) bardzo dobry – działki o regularnym kształcie (zbliżone do prostokąta lub kwadratu), umożliwiającym efektywne prowadzenie mechanicznych prac polowych lub racjonalną zabudowę w przyszłości, o dużej powierzchni (np. powyżej 1 ha), co sprzyja scaleniu i obrotowi komercyjnemu,
 - (b) dobry – działki o regularnym, choć wydłużonym kształcie, o średniej powierzchni (np. 0,5–1 ha), które pozwalają na prowadzenie gospodarki rolnej lub mają umiarkowany potencjał podziału, z co najmniej jednym bokiem przylegającym do drogi publicznej lub posiadające dostęp do drogi wewnętrznej,
 - (c) słaby – działki wąskie, o nieregularnym kształcie, mocno wydłużone lub o bardzo małej powierzchni (poniżej 0,5 ha), utrudniające lub uniemożliwiające racjonalne zagospodarowanie zarówno rolnicze, jak i budowlane.

4. Dojazd bezpośredni –

- (a) **dobry** – działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej, powiatowej lub wojewódzkiej) o nawierzchni utwardzonej (asfalt lub kostka), co umożliwia bezproblemowy ruch pojazdów rolniczych i komunikację całoroczną, minimalizując ryzyko logistyczne,
- (b) **utrudniony** – działka posiada dostęp wyłącznie do drogi o nawierzchni gruntowej, nieutwardzonej (co utrudnia dojazd w okresach złych warunków atmosferycznych), lub dostęp jest realizowany przez służebność gruntową/drogę wewnętrzną, co rodzi ryzyko prawne i logistyczne, a także działki bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH**1. Lokalizacja,**

a) dla działki nr 390, przeciętna – działka położona w skrajnie południowo-zachodniej części wsi na obszarze zalewowym, pomiędzy korytem rzeki a wałem przeciwpowodziowym. Klasa gruntu to PsVI.

b) dla działki nr 635, atrakcyjna – działka znajduje się w części środkowej wsi na obszarach bez zabudowy. W ok. 60% stanowi grunty II i III klasy bonitacyjnej.

2. Kultura gleb, słaba – grunty nieuprawiane rolniczo, porośnięte dziką roślinnością.**3. Kształt i wielkość działki, słaby – działki o szerokości poniżej 20 m (19 m i 8 m) o powierzchniach zaledwie 0,05 ha i 0,42 ha.****4. Dojazd bezpośredni, utrudniony – działka 390 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka nr 635 styka się z drogą gruntową.****4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ**

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	03.01.2025	14/25	Glinki	0,43	50.000	116.279
2.	09.01.2025	228/25	Piotrowice	0,5	105.000	210.000
3.	14.01.2025	22/25	Całowanie	0,44	40.000	90.909
4.	17.01.2025	140/25	Glinki	0,98	50.000	51.020
5.	19.02.2025	561/25	Ostrówiec	0,04	6.000	150.000
6.	19.03.2025	767/25	Glinki	0,06	10.000	166.667
7.	07.04.2025	1028/25	Całowanie	0,32	42.000	131.250
8.	16.04.2025	3161/25	Wygoda	0,23	58.000	252.174
9.	07.05.2025	3652/25	Otwock Mały	0,58	34.000	58.621
10.	27.05.2025	1588/25	Glinki	1,44	60.000	41.667
11.	04.06.2025	4827/25	Kosumce	0,37	26.000	70.270
12.	17.06.2025	5182/25	Łukówiec	0,0668	6.680	100.000
13.	04.07.2025	2611/25	Glinki	0,49	80.000	163.265
14.	09.07.2025	1322/25	Glinki	0,39	80.000	205.128
15.	03.09.2025	1683/25	Glinki	0,33	41.910	127.000
16.	30.09.2025	4941/25	Kosumce	0,55	20.000	36.364
17.	07.10.2025	8786/25	Ostrówiec	0,2703	45.000	166.482
18.	08.10.2025	2847/25	Otwock Wielki	0,18	30.000	166.667
19.	03.11.2025	6589/25	Ostrówiec	0,39	190.000	487.179
20.	06.11.2025	2076/25	Glinki	0,98	180.000	183.673

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 41.667 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 252.174 \text{ zł/ha}$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{18}}{18}$$

$$C_{\text{śr}} = 136.171 \text{ zł/ha}$$

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

$$P_{c\text{ś}} = \frac{136.171 - 41.667}{252.174 - 41.667} = 0,45$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{41.667}{136.171} = 0,31$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{252.174}{136.171} = 1,85$$

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 nieruchomości (wagi cech)
1.	Lokalizacja	45
2.	Kultura gleb	15
3.	Kształt i wielkość działki	15
4.	Dojazd bezpośredni	25
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 390	Parametry cech rynkowych działki nr 635
1.	Lokalizacja	przeciętna	atrakcyjna
2.	Kultura gleb	słaba	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	słaby	słaby
4.	Dojazd bezpośredni	utrudniony	utrudniony

4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 390	Wartość współczynnika (u_i) dz. 635
1.	Lokalizacja	45	0,1395 – 0,8325	0,1395	0,4513*
2.	Kultura gleb	15	0,0465 – 0,2775	0,0465	0,0465
3.	Kształt i wielkość działki	15	0,0465 – 0,2775	0,0465	0,0465
4.	Dojazd bezpośredni	25	0,0775 – 0,4625	0,0775	0,0775
	RAZEM	100	0,31 – 1,85	0,31	0,6218

*0,8325 – 0,1395 = 0,693

0,693 x 0,45 = 0,3118

0,1395 + 0,3118 = **0,4513**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 390 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_D = 136.171 \text{ zł/ha} \times 0,31$$

$$W_D = 42.213 \text{ zł/ha powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 390 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_D = 136.171 \text{ zł/ha} \times 0,6218$$

$$W_D = 84.671 \text{ zł/ha powierzchni}$$

4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr ewidencyjnych 390 i 635 i łącznej powierzchni 0,47 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P$$

$$W_N = (42.213 \text{ zł/ha} \times 0,05 \text{ ha}) + (84.671 \text{ zł/ha} \times 0,42 \text{ ha})$$

$$W_N = 37.672,47 \text{ zł}$$

Wartość rynkową ustalono na poziomie

37.670 zł

słownie: trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej na podstawie cen transakcyjnych gruntów rolnych, jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych. Wystarczająco duża liczba transakcji pozwoliła ustalić próbkę reprezentatywną, na podstawie której określona została średnia cena rynkowa w badanym okresie i na jednolitym rynku.

Oszacowana wartość uwzględnia położenie działek, dojazd, ich kształt i powierzchnię oraz bonitację i kulturę gleby.

Określona jednostkowa wartość rynkowa prawa własności wycenianej nieruchomości, zawiera się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną. Otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

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*.

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

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

$$WRW = 37.670 \text{ zł} \times 75\% = 28.250 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 28 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- 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.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- informacja ewidencyjna o działkach;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- 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	20251127/00252
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1506/2025
Data obwieszczenia	27.11.2025

PODMIOT

Imię	Magdalena
Nazwisko	Borzęcka
Miejsce zamieszkania	Otwock, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	70090100085
NIP	5262147882

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 27 listopada 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Magdalena Borzęcka, PESEL 70090100085, sygnatura akt WA2M/GU/1506/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Magdalena Borzęcka, PESEL 70090100085, NIP 5262147882, miejsce zamieszkania: Otwock, adres Józefa Poniatowskiego 53, 00-400 Otwock, 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: 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: 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 4000,00 (cztery tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy wskazany przez syndyka.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/1721/2025.**

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o

Działka	
Identyfikator działki:	141704_5.0003.390
Numer działki:	390
Numer obrębu:	0003
Nazwa obrębu:	GLINKI
Gmina:	Karczew - obszar wiejski
Pole pow. w ewidencji gruntów (ha):	0.05
Grupa rejestrowa:	7
Klasoużytki:	Lzr/PsVI,PsVI
Data publikacji danych:	2025-12-06

Działka	
Identyfikator działki:	141704_5.0003.635
Numer działki:	635
Numer obrębu:	0003
Nazwa obrębu:	GLINKI
Gmina:	Karczew - obszar wiejski
Pole pow. w ewidencji gruntów (ha):	0.42
Grupa rejestrowa:	7
Klasoużytki:	N,RII,RIIIa,RIIIb,RIVa
Data publikacji danych:	2025-12-06

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	6	54, 55

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	390		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	STOŁĘCZNE WARSZAWSKIE, KARCZEW, GLINKI
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	635		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	STOŁĘCZNE WARSZAWSKIE, KARCZEW, GLINKI

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	4700,0000 M2	54, 55

Budynki

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	STOŁĘCZNE WARSZAWSKIE, KARCZEW, GLINKI
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	POD NR 1 WPISANO: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ NA SKUTEK WNIOSKU Z DNIA 1978-12-11 DZ.KW. NR 1790/78 ORAZ NA PODSTAWIE OPISU I MAPAY K.3. WPISANO DNIA 1979-01-31. POD NR 2 WPISANO: Z NR 1 ODŁĄCZONO I PRZENIESIONO DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KW 11681 DZIAŁKĘ NR 436 I 437 O POW. 1 HA NA WNIOSEK Z DNIA 1979-02-20 NR 189/79. POZOSTAŁA CZĘŚĆ PO NR BIEŻĄCYM 2. WPISANO DNIA 1979-03-12. POD NR 3 WPISANO: Z NR 2 ODŁĄCZONO I PRZENIESIONO DO KSIĘGI WIECZYSTEK KW 17258 DZIAŁKĘ NR 518 O POW. 98 ARÓW NA WNIOSEK Z DNIA 1993-01-19 NR 182/93 POZOSTAŁA CZĘŚĆ POD NR BIEŻĄCYM NR 3. WPISANO DNIA 1994-05-30 POD NR 4 WPISANO: Z NR 3 ODŁĄCZONO I PRZENIESIONO DO KSIĘGI WIECZYSTEJ KW NR 14936 DZIAŁKĘ 391 O POW. 53 ARÓW NA WNIOSEK Z DNIA 1993-02-17 NR 475/93. POZOSTAŁA CZĘŚĆ POD NR BIEŻĄCYM 4 . WPISANO DNIA 1994-10-10 W ŁAMIE 5 (SPOSÓB KORZYSTANIA) WPISANO: ZABUDOWANE GOSPODARSTWO ROLNE.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000189/79/, 1979-02-20, 1979-03-12, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
54	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 1978-09-21, URZĄD MIASTA I GMINY W KARCZEWIE, KARCZEW; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00010624/24/001, 2024-09-04 10:32:00, 2025-03-05-15.28.42.026030, NIE, 3-4, WA10/00093185/4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
55	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 1993-02-01, URZĄD MIASTA I GMINY, KARCZEW; 8 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00010624/24/001, 2024-09-04 10:32:00, 2025-03-05-15.28.42.026030, NIE, 3-4, WA10/00093185/4 (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.	2	1 /1	---	7, 8, 9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MAGDALENA JOANNA BORZĘCKA, SŁAWOMIR, EWA, 70090100085				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 320/04, 2004-07-19, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ I CYWILNY, OTWOCK; 19 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005648/04/001, 2004-11-02 10:24:09, 2005-03-08-13.58.07.535106, NIE, 2-14, WA1O/00056568/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 893/03, 2004-01-06, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ I CYWILNY, OTWOCK; 17 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005648/04/001, 2004-11-02 10:24:09, 2005-03-08-13.58.07.535106, NIE, 2-14, WA1O/00056568/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
9	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 69/04, 2004-03-11, SĄD REJONOWY WYDZIAŁ I CYWILNY, WARSZAWA; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005648/04/001, 2004-11-02 10:24:09, 2005-03-08-13.58.07.535106, NIE, 2-14, WA1O/00056568/2 (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 III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA10 / 19570 / 25 / 1 - 2025-12-02, 13:48:34 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		12, 13, 32, 33, 34,
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		35, 36, 37, 38, 39,
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI		42, 43, 44, 45, 46,
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 3.4.4 DOPISSANO KOLEJNEGO WIERZycIELA L.P.9 (KM 618/16)	47, 48, 49, 50, 51,
	Lp. 2.	W POLU 3.4.4 DOPISSANO KOLEJNEGO WIERZycIELA L.P.10 (KM 956/16)	53, 56, 57
	Lp. 3.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 9 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 618/16	
	Lp. 4.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 10 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 956/16	
	Lp. 5.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE GKM 121/19.	
	Lp. 6.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 8 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 1022/12	
	Lp. 7.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP. 3 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 1327/11	
	Lp. 8.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.4 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 1324/11	
	Lp. 9.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.1 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 672/11	
	Lp. 10.	W PODRUBRYCE 3.4.4 LP.2 WYKREŚLONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 717/11	
	Lp. 11.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 1449/20.	
	Lp. 12.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 1448/20.	
	Lp. 13.	W PODRUBRYCE 3.4.4 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE GKM 71/20.	
	Lp. 14.	W PODRUBRYCE 3.4.2 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 498/21.	
	Lp. 15.	W PODRUBRYCE 3.4.2 UJAWNIONO WIERZycIELA W SPRAWIE GKM 24/22	
	Lp. 16.	WOBEĆ PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 886/23 W PODRUBRYCE 3.4.4 POD LP. 16 UJAWNIONO JEGO DANE	
	Lp. 17.	WOBEĆ PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI KOLEJNEGO WIERZycIELA W SPRAWIE KM 747/24 W PODRUBRYCE 3.4.4 POD LP. 17 UJAWNIONO JEGO DANE	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	SKARB PAŃSTWA - AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Rola instytucji		PAŃSTWOWA JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEPOSIADAJĄCA OSOBOWOŚCI PRAWNEJ, KTÓREJ ODDANO NIERUCHOMOŚĆ W ZARZĄD	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	SKARB PAŃSTWA - AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Rola instytucji		PAŃSTWOWA JEDNOSTKA ORGANIZACYJNA NIEPOSIADAJĄCA OSOBOWOŚCI PRAWNEJ, KTÓREJ ODDANO NIERUCHOMOŚĆ W ZARZĄD	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODDZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 2.	AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODDZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 3.	AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 4.	AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 5.	AGENCJA MIENIA WOJSKOWEGO ODDZIAŁ REGIONALNY W WARSZAWIE, WARSZAWA, 011263946	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 6.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 7.	BEST I NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, GDYNIA, 140389771, 0000273731	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
12	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 672/11, 2011-07-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU - ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 28 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00005441/11/001, 2011-07-15 09:17:49, 2011-07-18-12.18.21.357046, NIE, 25-27 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 672/11, 2011-07-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU - ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 29 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00005441/11/001, 2011-07-15 09:17:49, 2011-07-18-12.18.21.357046, NIE, 25-27 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NERUCHOMOŚCI, KM 618/16, 2016-07-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 181 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00007206/16/001, 2016-07-15 15:49:51, 2016-11-02-15.56.44.029887, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 618/16, 2016-07-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA ŚMIGRODZKA; 182 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00007206/16/001, 2016-07-15 15:49:51, 2016-11-02-15.56.44.029887, NIE, 177-178 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
34	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 956/16, 2016-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 200 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00011671/16/001, 2016-11-28 09:05:00, 2017-02-01-10.48.08.399447, NIE, 193-194 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

35	ZAWIAD. O WSZCZ. EGZEK. Z NIERUCH.-NIERUCHOMOŚĆ KW: WA1O/00011621/5, KM 956/16, 2016-11-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 198-199 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00011671/16/001, 2016-11-28 09:05:00, 2017-02-01-10.48.08.399447, NIE, 193-194 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
36	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 618/16, 2017-10-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 215 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00012342/17/001, 2017-12-29 11:48:00, 2018-03-08-12.27.16.027394, NIE, 212-214 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
37	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 956/16, 2017-10-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 221 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00012353/17/001, 2017-12-29 12:22:00, 2018-03-08-12.49.18.613581, NIE, 219-220 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
38	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 123/19, 2020-02-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 245 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00002383/20/001, 2020-02-28 18:45:00, 2020-09-25-15.31.57.414877, NIE, 239 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
39	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 121/19, 2020-02-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 256 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00002384/20/001, 2020-02-28 18:58:00, 2020-10-05-14.41.10.279373, NIE, 249-251 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
42	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 1022/12, 2014-04-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 291 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005370/20/001, 2020-06-24 09:55:00, 2020-11-27-09.59.01.194548, NIE, 284-285 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
43	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 1327/11, 2012-07-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 300 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005371/20/001, 2020-06-24 10:06:00, 2020-11-27-10.10.06.858095, NIE, 293-294 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
44	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 1324/11, 2013-08-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 309 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005373/20/001, 2020-06-24 10:11:00, 2020-11-27-10.23.00.206656, NIE, 302-303 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
45	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 672/11, 2014-04-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 327 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005365/20/001, 2020-06-24 09:13:00, 2020-12-07-10.34.48.621947, NIE, 320-321 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
46	POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO, KM 717/11, 2014-04-01, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 337 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00005366/20/001, 2020-06-24 09:31:00, 2020-12-07-12.58.46.192577, NIE, 330-331 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
47	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1449/20, 2020-12-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 357 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00011787/20/001, 2020-12-30 16:10:00, 2021-05-14-13.12.15.081010, NIE, 352-354 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
48	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1448/20, 2020-12-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 368 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00011788/20/001, 2020-12-30 16:11:00, 2021-05-18-09.11.18.618503, NIE, 363-365 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
49	WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, GKM 71/20, 2020-12-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 379 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00011789/20/001, 2020-12-30 16:11:00, 2021-05-19-13.52.03.070193, NIE, 374-376 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
50	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 498/21, 2021-08-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 400 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00008674/21/001, 2021-08-11 18:32:00, 2022-01-24-15.59.31.945229, NIE, 395-396 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
51	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, GKM 24/22, 2023-09-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 426 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00010346/23/001, 2023-09-11 09:25:00, 2024-03-08-13.34.04.100277, NIE, 421-422 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
53	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 886/23, 2024-05-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 453-456 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00006536/24/001, 2024-05-28 15:31:00, 2024-11-12-10.25.53.202161, NIE, 450-451, 459 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
56	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI ORAZ ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 747/24, 2024-09-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 477-479 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00010945/24/001, 2024-09-11 15:01:00, 2025-03-21-11.54.33.814213, NIE, 470-472 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
57	ZAWIADOMIENIE O PRZEJĘCIU AKT, KM 747/24, 2024-11-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W OTWOCKU ELŻBIETA ADAMSKA-ŚMIGRODZKA; 475 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1O/00010945/24/001, 2024-09-11 15:01:00, 2025-03-21-11.54.33.814213, NIE, 470-472 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

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			29
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	55950,02 (PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET PIĘĆDZIESIĄT 02/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NIEOPŁACONE SKŁADKI NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH, KOSZTY EGZEKUCYJNE ORAZ ODSETKI	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 17756030000000		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			52
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	69003,60 (SZEŚĆDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZY 60/100) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SYGN. AKT X NC 62536/17 Z DNIA 24.10.2017 R., OPATRZONEGO KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 12.10.2023 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BEST I NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI, GDYNIA, 140389771		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
29	DECYZJA O ODPOWIEDZIALNOŚCI SOLIDARNEJ WSPÓLNIKA SPÓŁKI CYWILNEJ MMA-DESIGN S.A. BORZĘCKA MAGDALENA, MACEDO DAVID, KOWNAS BARBARA , 440000/44/1694/2013/RED/RZS, 2013-05-15, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 145-146 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00005371/13/001, 2013-07-05 11:01:50, 2013-07-19-10.38.35.856490, NIE, 140-143 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
52	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , X NC 62536/17, 2017-10-24, SĄD REJONOWY W ELBLĄGU X WYDZIAŁ CYWILNY, ELBLĄG; 446 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA10/00014121/23/001, 2023-12-18 10:48:00, 2024-09-23-12.47.01.729582, NIE, 435-437 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Powrót



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



