

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI:
53, 55, 139, 141, 191, 206, 208, 212/1, 212/3, 215, 217/1 i 217/3
O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 3,4425 ha
ZABUDOWANEJ: MUROWANYM BUDYNKIEM MIESZKALNYM O P.U. OK. 67 m²
ORAZ MUROWANYM BUDYNKIEM STODOŁY O P.U. OK. 73 m²
(stojących na działce nr 212/1)

LOKALIZACJA – wieś KAROLEW, gmina KLEMBÓW, powiat WOŁOMIŃSKI
ul. ZA TORAMI 1, obręb 0002 Karolew, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr WA1W/00053862/8

Współwłaścicielka nieruchomości zabudowanej	Ewa Urszula Oleszkin w upadłości
Oszacowane wartości rynkowa udziału 1/2 części, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 4 i 44
Operat sporządził	
	18 października 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	5
1.1. ZAMAWIAJĄCY	5
1.2. WYKONAWCA	5
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	5
1.5. CEL WYCENY	5
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	6
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE	6
1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII	7
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	7
2.1. STAN PRAWNY	7
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	9
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	13
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	18
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	18
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	19
3.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH DOMAMI MIESZKALNYMI	21
3.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O FUNKCJI BUDOWLANEJ	23
3.5. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O FUNKCJI ROLNEJ	25
4. WYCENA DZIAŁKI ZABUDOWANEJ	30
4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH	30
4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	31
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	31
4.3.1. Obliczenie ceny średniej	31
4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących	32
4.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH	32
4.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	33
4.6. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W DZIAŁCE ZABUDOWANEJ	33
5. WYCENA DZIAŁEK BUDOWLANYCH	34
5.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	34
5.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	34
5.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	35
5.3.1. Obliczenie ceny średniej	36
5.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	36
5.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	36
5.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I WARTOŚCI RYNKOWEJ	37
6. WYCENA DZIAŁEK ROLNYCH	38
6.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	38
6.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	40
6.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	40
6.3.1. Obliczenie ceny średniej	40
6.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	41
6.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	41
6.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE	42
7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI	44
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	45
9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	46
10. ZAŁĄCZNIKI	46

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 53 (0,06 ha), 55 (0,12 ha), 139 (0,33 ha), 141 (0,63 ha), 191 (0,04 ha), 206 (0,14 ha), 208 (0,2 ha), 212/1 (0,192 ha), 212/3 (0,2902 ha), 215 (0,21 ha), 217/1 (0,6353 ha) i 217/3 (595 ha) o łącznej powierzchni 3,4425 ha. Działka nr 212/1 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji murowanej w latach 50-tych XX w. krytym eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 67,0 m²;
2. budynkiem stodoły, murowanej, stawianego w latach 50-ch XX w., krytej eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 73,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Karolew, gminy Klembów, powiecie wołomińskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0002 Karolew. Działka zabudowana (nr 212/1) oznaczona jest adresem: ul. Za Torami 1.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału ½ części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działki zabudowanej;
- B. wartość rynkową poszczególnych działek niezabudowanych.

Uwaga!

Z przyczyn niezależnych od biegłego, wycena wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin budynku i działki zabudowanej.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w 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

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w Kw Nr WA1W/00053862/8.

Współwłasność w udziałach ½, ¼ i ¼.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 18.10.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 16.10.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 18.10.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 16.10.2025 r. |

OSZACOWANE WARTOŚCI UDZIAŁU

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału ½ części
1.	działka nr 53 o powierzchni 0,06 ha	2.700 zł
2.	działka nr 55 o powierzchni 0,12 ha	5.410 zł
3.	działka nr 139 o powierzchni 0,04 ha	1.800 zł
4.	działka nr 141 o powierzchni 0,63 ha	28.410 zł
5.	działka nr 191 o powierzchni 0,04 ha	1.800 zł
6.	działka nr 206 o powierzchni 0,14 ha	6.310 zł
7.	działka nr 208 o powierzchni 0,2 ha	9.020 zł
8.	działka zabudowana nr 212/1 o powierzchni 1.920 m ²	124.450 zł
9.	działka nr 212/3 o powierzchni 2.902 m ²	203.400 zł
10.	działka nr 215 o powierzchni 0,21 ha	9.470 zł
11.	działka nr 217/1 o powierzchni 0,6353 ha	159.810 zł
12.	działka nr 217/3 o powierzchni 5.950 m ²	417.030 zł
Razem		969.610 zł

słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziesięć złotych

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

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

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Ewy Oleszkin

Karolew

ul. Za Torami 1

05-205 Klembów

Pesel: 61021009223

1.2. WYKONAWCA

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

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 53 (0,06 ha), 55 (0,12 ha), 139 (0,33 ha), 141 (0,63 ha), 191 (0,04 ha), 206 (0,14 ha), 208 (0,2 ha), 212/1 (0,192 ha), 212/3 (0,2902 ha), 215 (0,21 ha), 217/1 (0,6353 ha) i 217/3 (595 ha) o łącznej powierzchni 3,4425 ha. Działka nr 212/1 zabudowana jest:

1. budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji murowanej w latach 50-tych XX w. krytym eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 67,0 m²;
2. budynkiem stodoły, murowanej, stawianego w latach 50-ch XX w., krytej eternitem, o powierzchni użytkowej ok. 73,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Karolew, gminy Klembów, powiecie wołomińskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0002 Karolew. Działka zabudowana (nr 212/1) oznaczona jest adresem: ul. Za Torami 1.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działki zabudowanej;
- B. wartość rynkową poszczególnych działek niezabudowanych.

Uwaga!

Z przyczyn niezależnych od biegłego, wycena wykonana jest bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin budynku i działki zabudowanej.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w 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.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 18.10.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 16.10.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 18.10.2025 r.
- data wizji lokalnej – 16.10.2025 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 567);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 16.10.2025 r., z udziałem Upadłej, ograniczona do zewnętrznych oględzin działki i budynku;
- Urząd Gminy Klembów;
- Starostwo Powiatowe w Wołominie;
- Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://klembow.e-mapa.net>;
- <https://www.klembow.pl>;
- Uchwała Nr XVI/103/2003 z dnia 2003-12-09 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wsie Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 108 z 2005-05-14, poz. 3083. Data wejścia w życie: 2005-05-29;
- Uchwała Nr XXV.300.2017 z dnia 2017-04-27 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów dla obszaru obejmującego część miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów (z późniejszymi zmianami). Data wejścia w życie: 2017-04-27;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi działkami a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych;

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1W/00053862/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Współwłaścicielką nieruchomości zabudowanej, w udziale ½ części, jest Ewa Urszula Oleszkin w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14.09.2001 r., Rep. A Nr 13499/01.

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

W Dziale III widnieją dwie wzmianki o wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 44171 / 16 - 2016-10-13, 10:50:39

2. DZ. KW. / WA1W / 35017 / 25 / 1 - 2025-10-10, 13:25:58 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

oraz wpisane są:

1. OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO MONICE WYSOCKIEJ ORAZ Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO ROBERTOWI OLESZKIN, W SPRAWIE O SYGN. KM 3585/15, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 19 MARCA 2015 ROKU, SYGN. AKT I CO 595/15, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 1 KWIETNIA 2015 ROKU, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 21 CZERWCA 2013 ROKU, SYGN. AKT

- I CO 3016/13, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 9 LIPCA 2013 ROKU ORAZ NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2010 ROKU, SYGN. AKT I NC 4367/10, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 1 KWIETNIA 2015 ROKU. UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCEGO ROBERTOWI OLESZKIN, WIERZycIELA - PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE O SYGN. KM 2534/20, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 ROKU, SYGN. AKT I NC 3269/16, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 18 STYCZNIA 2018 ROKU. Rodzaj zmiany:*
- Lp. 1. ZMIENIONO POLE 3.4.1.2. ZMIANA DOTYCZY UJAWNIENIA CZĘŚCIOWEGO WYKREŚLENIA WPISU SPOD NR 3 - WOBEC ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 762/16.*
- Lp. 2. ZMIENIONO POLE 3.4.1.2. ZMIANA DOTYCZY UJAWNIENIA CZĘŚCIOWEGO WYKREŚLENIA WPISU SPOD NR 3 - WOBEC ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 3627/13.*
- Lp. 3. ZMIENIONO WPIS W POLU 3.4.1.2 WOBEC PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA W SPRAWIE O SYGN. KM 2534/20*
2. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO EWIE OLESZKIN, W SPRAWIE O SYGN. KM 3627/13, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 6 LIPCA 2010 ROKU, SYGN. AKT I NC 1180/10, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 6 SIERPNIA 2013 ROKU ORAZ POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 31 LIPCA 2013 ROKU, SYGN. AKT I CO 3015/13, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 6 SIERPNIA 2013 ROKU.*

W Dziale IV wpisane są:

1. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 75.426,00 ZŁ - NALEŻNOŚCI STWIERDZONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM.*
2. *HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA w kwocie 171.214,00 ZŁ - WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU.*

W dniu 07.10.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1363/2025, ogłosił upadłość Ewy Oleszkin, PESEL 61021009223, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów działki nr: 139, 141, 206, 208 i 212/1 (zabudowana) składają się z m.in. z użytku Ls (las).

W tym stanie ewidencyjnym, w przypadku sprzedaży tych działek lub całej nieruchomości, zastosowanie ma art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, który brzmi:

Art. 37a. 1. W przypadku sprzedaży przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, niestanowiącego własności Skarbu Państwa gruntu:

- 1) *oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków lub*
- 2) *przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub*
- 3) *o którym mowa w art. 3, objętego uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3*

– Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje z mocy prawa prawo pierwokupu tego gruntu.

2. *Jeżeli nabycie gruntu, o którym mowa w ust. 1, następuje w wyniku:*

- 1) *zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub*
- 2) *jednostronnej czynności prawnej*

– Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa mogą złożyć oświadczenie o nabyciu tego gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej.

Powyższe uwarunkowania prawne dotyczące procedury sprzedaży nieruchomości nie mają wpływu na oszacowaną wartość rynkową udziału, przedstawioną w niniejszym operacie szacunkowym.

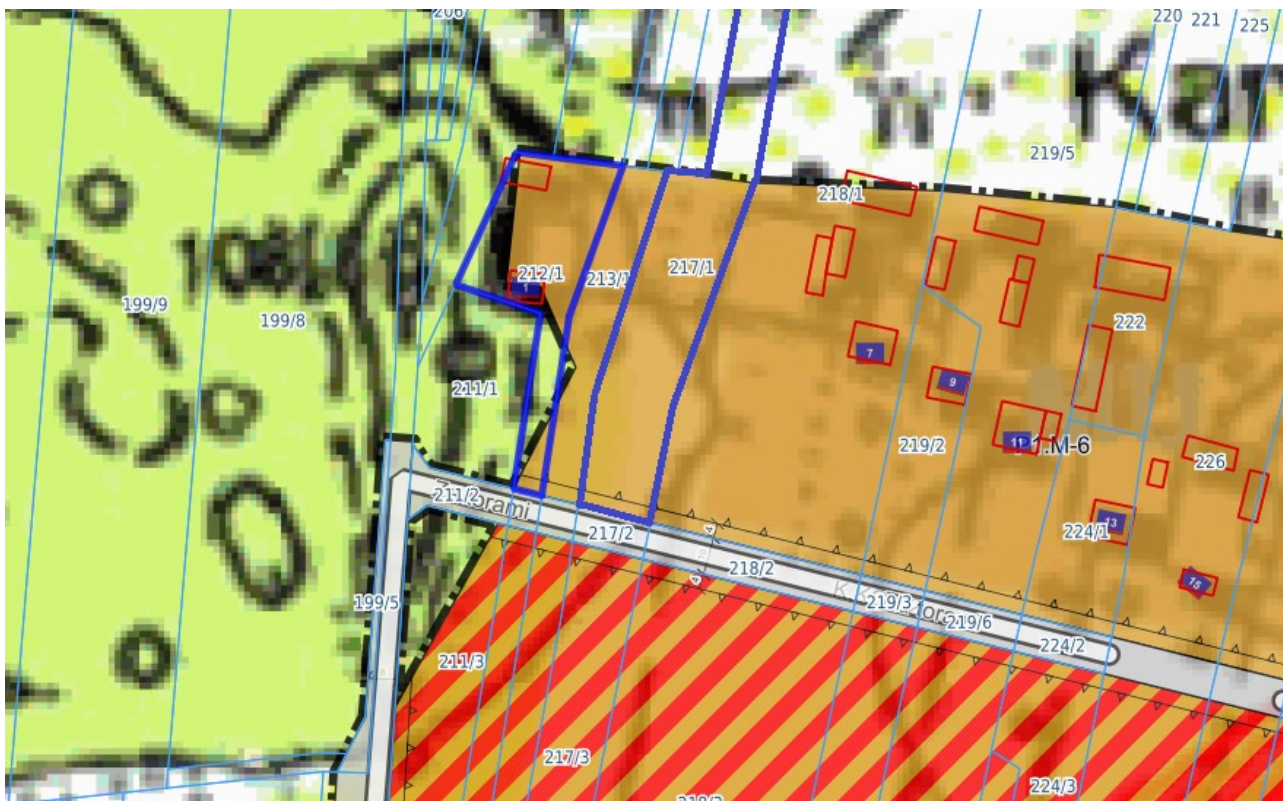
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje zarówno Uchwała Nr XVI/103/2003 z dnia 2003-12-09 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów wsie Karolew, Tuł, Krzywica i Nowy Kraszew jak i Uchwała Nr XXV.300.2017 z dnia 2017-04-27 w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Klembów dla obszaru obejmującego część miejscowości Rasztów (RSP Rasztów) w gminie Klembów (z późniejszymi zmianami).

Planem zagospodarowania przestrzennego objęte są działki nr: 212/1, 212/3, 217/3 i część działki nr 217/1 w zakresie powierzchni ok. 2.000 m².

Zgodnie z rysunkiem planu ww. działki znajdują się w strefach:

- o działka nr 212/1 i część działki nr 217/1 - P1.M-6 - obszary zabudowy mieszkaniowej.



źródło: <https://klembow.e-mapa.net>

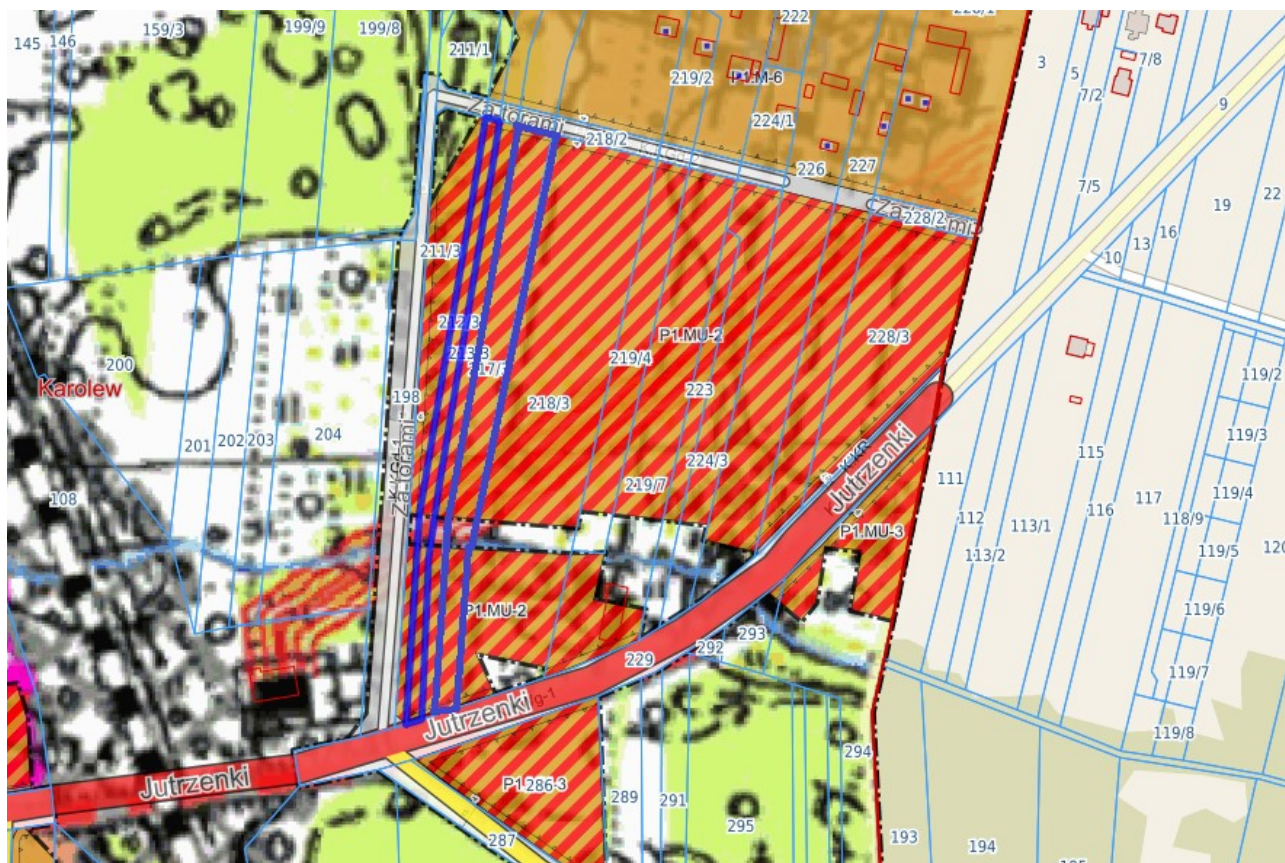
1. Wyznacza się obszar P1.M-6 zabudowy mieszkaniowej.
2. Obszar o którym mowa w ust. 1. obejmuje działki nr ewid. 212, 213, 217, 218, 219, 222, 224, 226, 227 i 228, stanowiące użytek rolny oraz teren zainwestowany.
3. Ola obszaru o którym mowa w ust. 1. obowiązują ustalenia określone w §6, a ponadto:
 - 1) przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dokonywaniu podziałów geodezyjnych należy zachować szerokość linii rozgraniczających dróg pokazaną na rysunku, określoną zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) możliwy jest podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki budowlanej do drogi publicznej;
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną zgodnie z przepisami szczególnymi, pokazano na rysunku.

§6.

1. Ustala się obszary zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku symbolem wsi zgodnie z §1 oraz symbolem „M” z kolejnymi numerami.
2. Na obszarach zabudowy, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne o intensywności zabudowy 0,3 - 0,4 przy średniej ilości mieszkań 8 - 12/1 ha powierzchni brutto.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej mieszkaniowo-pensjonatowych, letniskowych, obiektów i urządzeń związanych z działalnością rzemieślniczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością gospodarczą i komunalną.

4. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu, wymienionego w ust. 2. i 3
5. Minimalna szerokość działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej wynosi 17 m.
6. Szerokość działki w zabudowie bliźniaczej musi spełniać wymogi przepisów szczególnych.
7. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garaży w odległości mniejszej niż 3,0 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
8. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m.
9. Przy dokonywaniu podziałów działek geodezyjnych na działki budowlane minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej działki wynosi do 100,0 m;
 - b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej działki wynosi powyżej 100,0 m.
10. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych budynków muszą być zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
11. 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.
12. 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.
13. Ustaleń ust. 12. nie stosuje się dla zabudowy szeregowej.

- o działka nr 212/3 i działka nr 217/3 - P1.MU-2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej.



źródło: <https://klembow.e-mapa.net>

1. Wyznacza się obszar P1.MU-2 zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Obszar o którym mowa w ust. 1. obejmuje działki nr ewid. 212, 212, 213, 217, 218, 219, 222, 224, 226, 227 i 228, stanowiące użytek rolny.
3. Dla obszaru o którym mowa w ust. 1. obowiązują ustalenia określone w §7, a ponadto:
 - 1) przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dokonywaniu podziałów geodezyjnych należy zachować szerokość linii rozgraniczających dróg pokazaną na rysunku, określoną zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 2) możliwy jest podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki budowlanej do drogi publicznej;
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną zgodnie z przepisami szczególnymi, pokazano na rysunku.

§7.

1. Ustala się obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku symbolem wsi zgodnie z §1 oraz symbolem „MU” z kolejnymi numerami.
2. Na obszarze zabudowy, o którym jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne uzupełnione działalnością produkcyjną, rzemieślniczą i usługową związaną z obsługą rolnictwa i mieszkańców oraz handlową i gastronomiczną - o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się realizację:
 - 1) innych obiektów produkcyjnych i usługowych, związanych z działalnością gospodarczą i komunalną o funkcji nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) obiektów pensjonatowych i agroturystycznych.
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. 1. i ust. 2.
5. Minimalna szerokość działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej wynosi 17 m.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m.
8. Przy dokonywaniu podziałów działek geodezyjnych na działki budowlane minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do tych działek wynosi:
 - a) 6,0 m jeżeli długość dzielonej działki wynosi do 100,0 m;
 - b) 10,0 m jeżeli długość dzielonej działki wynosi powyżej 100,0 m.
9. Miejsca parkingowe dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów muszą być zlokalizowane w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
10. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego ukształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
11. 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.
12. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, zgodnie z przepisami szczególnymi.
13. Ustala się zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.

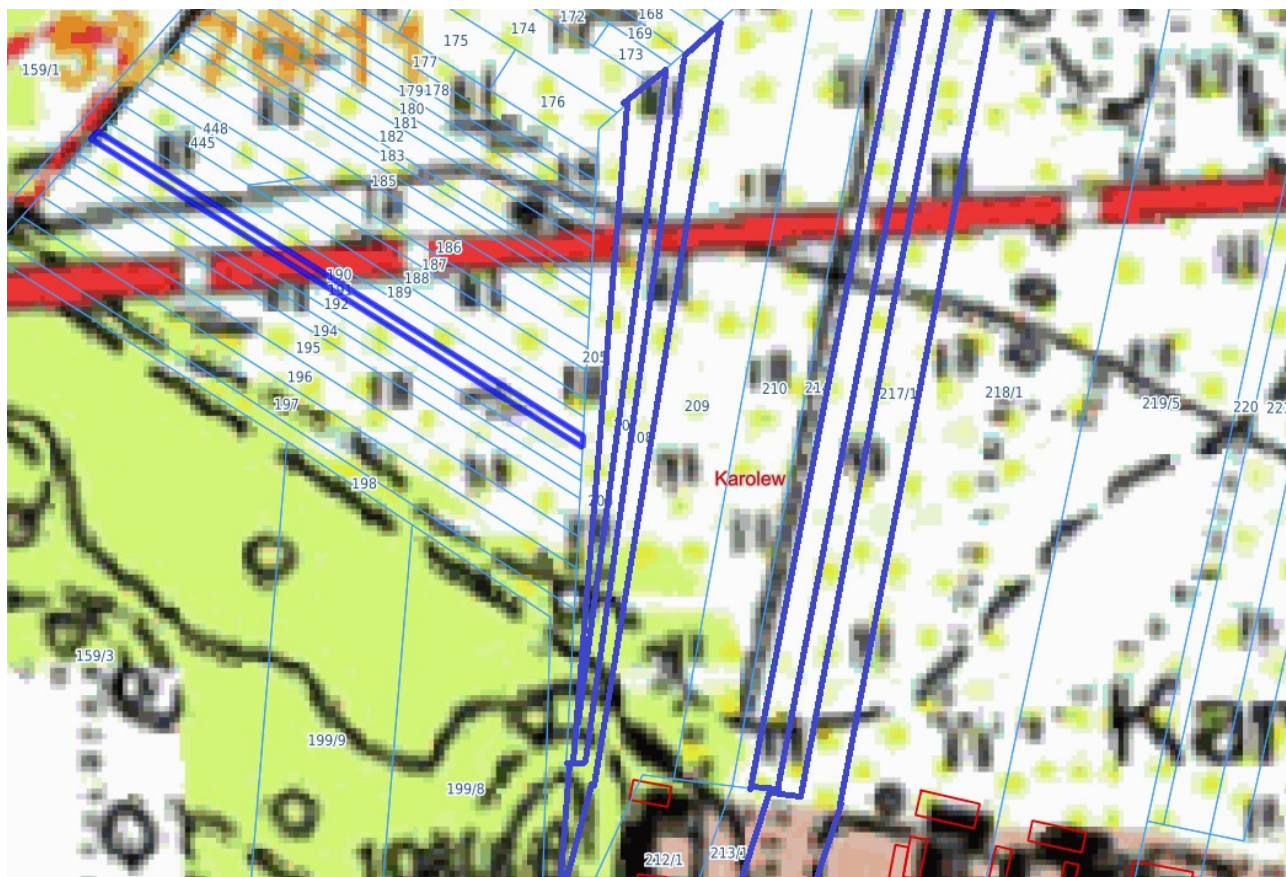
Pozostałe działki nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego. Według rysunku studium znajdują się na terenach rolniczych.



działki nr 53 i 55, źródło: <https://klembow.e-mapa.net>



działki nr 139 i 141, źródło: <https://klembow.e-mapa.net>



działki nr 191, 206, 208, 215 i cz. 217/1, źródło: <https://klembow.e-mapa.net>

Obejmują zwarte obszary głównie użytkowane rolniczo, w tym sady. Występują na całym obszarze gminy. Funkcją podstawową tych terenów jest produkcja rolnicza. Podstawowym przeznaczeniem tych terenów jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki, pastwiska oraz sady.

Koniecznym jest przy gospodarowaniu tymi terenami kierowanie się następującymi regulami:

- uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju,
- ochrona obszarów o najkorzystniejszych warunkach glebowych przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze, o ile w pobliżu znajdują się tereny gorszych klas bonitacyjnych o podobnych warunkach gruntowo-wodnych,
- konieczne jest zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. W wypadku ich przerwania spowodowanego działalnością inwestycyjną na tym terenie niezbędne jest jego odbudowanie.

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Klembów położona jest w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim. W północno-zachodniej i południowo-wschodniej części gminę przecina zewnętrzny układ komunikacji kołowej. Na północnym zachodzie gmina graniczy z drogą krajową nr 8, od której rozpoczyna bieg droga wojewódzka nr 636, biegnąca przez wsie Wola Rasztowska, Roszczep i Krusze, dalej przez gminę Tłuszcz do Jadowa.

Gmina Klembów graniczy od północy z gminą Dąbrówka, od wschodu z miastem i gminą Tłuszcz, od południa z gminą Poświętne oraz Wołomin, zaś od zachodu - z gminą Radzymin.

W południowo-wschodniej części gminy przebiega droga wojewódzka nr 634 relacji Tłuszcz - Wołomin - Warszawa. Ponadto gminę przecinają trzy linie kolejowe. Przez środkową część gminy z zachodu na wschód biegnie linia kolejowa relacji Warszawa - Legionowo - Tłuszcz. We wschodniej części gminy z południa na północ przebiega linia kolejowa relacji Warszawa - Wołomin - Tłuszcz. O najbardziej na wschód wysunięty fragment gminy zahacza linia kolejowa relacji Mińsk Mazowiecki - Tłuszcz.

Przez teren gminy przepływają dwa ciekі wodne: Rządza i Cienka, stanowiące ważny element naturalnego systemu wodnego, zarówno gminy Klembów jak i gmin sąsiednich: Tłuszcz, Poświętne, Radzymin.

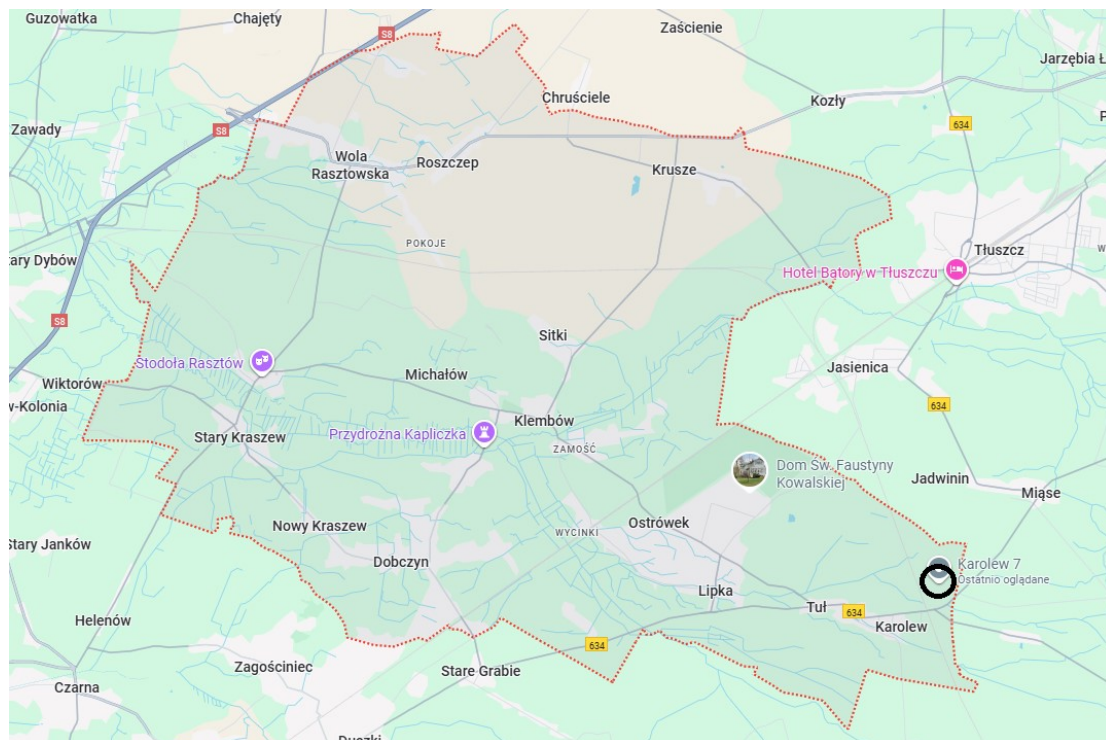
Geograficznie cały obszar zaliczany jest do Niziny Mazowieckiej, Kotliny Warszawskiej i Równiny Wołomińskiej. Powierzchnia gminy wynosi 85,79 km² i zamieszkuje ją ponad 10.200 mieszkańców (dane z 2022 r.). Jest gminą rolniczą z tendencją do przekształcania się w jednostkę satelitarną aglomeracji warszawskiej.



Gmina Klembów na tle powiatu wołomińskiego, źródło: <http://www.klembow.pl>

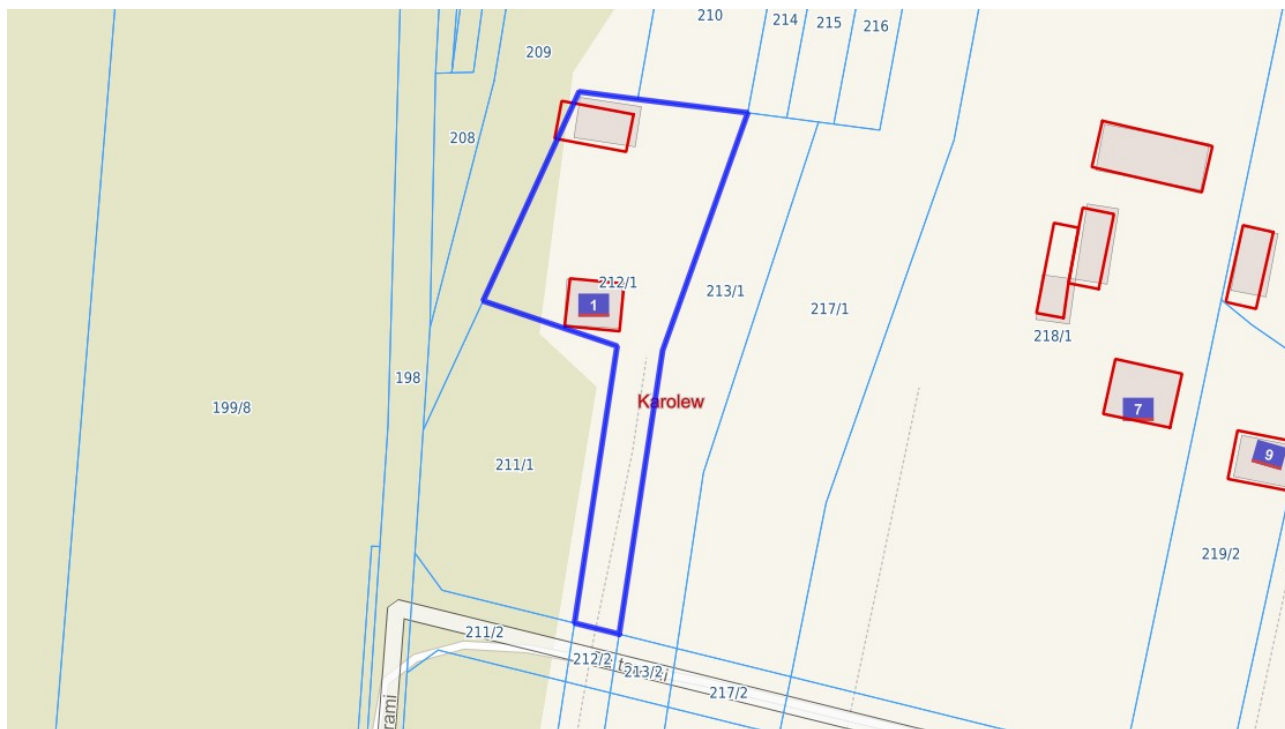


obręb Gminy Klembów źródło: <http://www.bip.klembow.pl>



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





źródło: <https://klembow.e-mapa.net>

Działka ewidencyjna nr 212/1 (zabudowana), jest zlokalizowana w północno-wschodniej części wsi. Dostęp do niej odbywa się od strony północnej ulicy Za Torami, która stanowi drogę o nawierzchni szutrowej, odgałęziającą się w kierunku północnym od drogi powiatowej – ulicy Jutrzenki.

Działka charakteryzuje się nieregularnym kształtem. Główna, zabudowana i w całości ogrodzona część działki jest odsunięta od ulicy Za Torami o około 48 m. Dojazd do bramy wjazdowej zapewnia utwardzony kruszywem łącznik wjazdowy o szerokości 8 m, stanowiący część powierzchni działki.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią w przeważającej mierze grunty niezabudowane, charakteryzujące się znacznym udziałem roślinności leśnej.

Na działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, wzniesiony najprawdopodobniej na przełomie lat 50. i 60. XX wieku w technologii murowanej (ściany z pustaków suporeksowych).

Charakterystyka techniczno-użytkowa (na podstawie oględzin zewnętrznych i informacji ustnej):

Konstrukcja: murowana (pustak suporeksowy).

Dach: dwuspadowy, kryty płytami eternitowymi. Stwierdzono brak systemu rynien i rur spustowych.

Stan techniczny zewnętrzny: w wielu miejscach elewacja jest odparzona i oderwana, co odsłania konstrukcję ścian zewnętrznych.

Elementy dodatkowe: przy północno-wschodnim narożniku budynku widoczny jest dobudowany w późniejszym okresie drewniany ganek.

Stolarka okienna: okna wykonane w technologii plastikowej.

Instalacje:

Wodociąg gminny.

Kanalizacja odprowadzona do własnego szamba.

Ogrzewanie centralne zasilane kotłem na paliwo stałe (węgiel, drewno).

Powierzchnia użytkowa: ustalona na podstawie pomiarów zewnętrznych na poziomie ok. 67,0 m².

Układ funkcjonalny (wg informacji od Upadłej): w budynku wydzielone są trzy pokoje, kuchnia oraz niewielka łazienka.

Wykończenie wewnątrz (wg informacji od Upadłej): na podłogach w pokojach i łazience linoleum położone na betonowej posadzce, natomiast w kuchni i łazience zastosowano terakotę.

Uwaga: W trakcie oględzin niemożliwe było wejście na wygródzony teren działki, w związku z czym nie przeprowadzono szczegółowych oględzin wewnątrz budynku. Powyższe dane dotyczące wnętrza oraz wykończenia stanowią informację uzyskaną ustnie od Upadłej, obecnej podczas wizji lokalnej.

Na podstawie zewnętrznych oględzin przyjęto, że stan techniczny i standard wykończenia budynku jest na poziomie niskim.

Przy północno-zachodnim narożniku działki znajduje się murowana stodoła, której okres budowy jest zbliżony do budynku mieszkalnego. Budynek gospodarczy jest przykryty dachem dwuspadowym, krytym eternitem.

Uwaga: zgodnie z analizą mapy ewidencyjnej, fragment bryły stodoły wychodzi poza granice działki ewidencyjnej nr 212/1.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 212/1 to: RV, RVI, Br-RV, LsVI.

Działki, które zgodnie ze studium stanowią grunty rolne, mają następujące użytki:

- o dz. nr 53 - RVI, łV, szerokość ok. 4,5 m,
- o dz. nr 55 - RVI, łV, szerokość ok. 8,8 m,
- o dz. nr 139 - RVI, PsV, LsVI, LzV, szerokość ok. 4,2 m,
- o dz. nr 141 - RVI, RVIZ, LsVI, LzV, W, szerokość ok. 8,7 m,
- o dz. nr 191 - łVI, szerokość ok. 3,2 m,
- o dz. nr 206 - RV, RVI, LsVI, W, szerokość od 0 m do ok. 10,0 m,
- o dz. nr 208 - łV, LsVI, szerokość od 0 m do ok. 9,7 m,
- o dz. nr 215 - RV, łV, szerokość ok. 8,2 m,
- o dz. nr 217/1 - RV, S-RV, łV, PsV, LzV, W, szerokość ok. 12,7 m (w części rolnej) i ok. 22 m w części budowlanej.
- o dz. nr 212/3 - szerokość ok. 7,9 m,
- o dz. nr 217/3 - szerokość ok. 18 m.

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 i gruntowych), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za 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 i niezabudowanych 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, nieruchomości gruntowych o charakterze budowlanym oraz nieruchomości rolnych,
 - obszar rynku: gmina Klembów,
 - 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 i gruntowych.
 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana działka 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:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni działki,

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

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

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość prawa własności poszczególnych działek obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

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

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego lub powierzchnia 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.

3.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH DOMAMI MIESZKALNYMI

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto gm. Klembów. Analizie poddano transakcje dokonane na przełomie roku 2024 i 2025, które dotyczą działek zabudowanych domami mieszkalnymi.

Gmina Klembów, położona w powiecie wołomińskim, korzysta z bliskości aglomeracji warszawskiej, będąc atrakcyjnym rynkiem dla osób poszukujących domów jednorodzinnych w spokojnej, podmiejskiej lokalizacji z relatywnie szybkim dojazdem do stolicy (np. dzięki bliskości trasy S8).

Podaż na rynku nieruchomości zabudowanych w gminie Klembów jest zróżnicowana, co jest typowe dla rynków podmiejskich:

Dominujący segment: największy udział w ofercie stanowią domy wolnostojące, często z nowego budownictwa (lub w stanie deweloperskim) oraz domy starsze (rynek wtórny), wymagające modernizacji lub kapitalnego remontu.

Nowe domy: często w stylu nowoczesnej „stodoły” lub energooszczędne, z powierzchniami użytkowymi w przedziale 120-200 m², na działkach o powierzchniach najczęściej od 700 m² do 1.500 m².

Rynek wtórny: duża rozpiętość standardu, metrażu i wielkości działek (od niewielkich do kilkutyśięcznych, dawnych gospodarstw).

Geografia podaży: oferta koncentruje się w miejscowościach o lepszej infrastrukturze lub komunikacji, takich jak Klembów, Dobczyn, Rasztów, Ostrówek czy Stary Kraszew.

Popyt w gminie Klembów jest silnie generowany przez:

Migrację z Warszawy: osoby i rodziny, które szukają alternatywy dla drogich mieszkań w Warszawie lub sąsiednich powiatach, stawiając na większą przestrzeń (dom i ogród) przy zachowaniu rozsądnej odległości od miejsca pracy (efekt "ucieczki" na przedmieścia).

Wysoka aktywność kredytowa: popyt w dużej mierze zależy od dostępności finansowania (programy rządowe, wysokość stóp procentowych), choć część transakcji to nabycia gotówkowe.

Popyt inwestycyjny: mniej znaczący niż w przypadku gruntów niezabudowanych (działek inwestycyjnych/usługowych), ale stabilny w segmencie domów nowych, gotowych do wynajmu lub pod szybką odsprzedaż po wykończeniu.

Kluczowe Czynniki Popytu:

Dojazd do S8: lokalizacje z szybkim dostępem do trasy szybkiego ruchu S8 cieszą się najwyższym popytem.

Zielone otoczenie: bliskość lasów (np. Rezerwat Dębina), terenów rekreacyjnych i spokojne otoczenie to główne atuty rynkowe.

Trendy Cenowe i Średnie Ceny:

Rodzaj Wskaźnika	Wartość (Szacunek Ogłoszeniowy)	Uwagi
Średnia cena ofertowa za 1 m ² (cała gmina)	ok. 7.000 – 8.500 zł/m ²	Duża rozpiętość; wyższe ceny dla nowych domów i stanów deweloperskich.
Przeciętna wartość domu (ogłoszenia)	ok. 1.200.000 zł	Wartość silnie zależna od metrażu i standardu.
Najpopularniejszy segment cenowy	1.000.000 – 1.800.000 zł	Domy nowe/młode, dobrze zlokalizowane.
Zmiana cen (domy, ostatnie 12 m-cy)	Trend stabilny/wzrostowy	Mimo wahań w ogłoszeniach (-22% wskazywane w jednym źródle, co może sugerować korektę po boomie lub zmianę struktury oferty), generalny trend w regionach podmiejskich Warszawy jest stabilny lub lekko wzrostowy w segmencie nowych domów.

Perspektywy rynku:

Rynek w gminie Klembów ma dobre perspektywy stabilnego rozwoju w perspektywie krótko- i średnioterminowej.

Czynnik	Wpływ na rynek	Perspektywa
Infrastruktura komunikacyjna	Pozytywny - kluczowy dla dojazdów do Warszawy.	Stabilny.
Rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej	Pozytywny - poprawia atrakcyjność działek i standard życia (Strategia Rozwoju Gminy).	Pozytywny.
Polityka pieniężna	Wysokość stóp procentowych i dostępność kredytów nadal wpływają na siłę popytu.	Niepewna, zależna od makroekonomii.
Dostępność działek budowlanych	Potencjalne wyczerpywanie się najatrakcyjniejszych lokalizacji w I linii zabudowy.	Umiarkowanie pozytywny.
Popyt na podmiejską przestrzeń	Utrzymujący się trend poszukiwania domów zamiast mieszkań w Warszawie.	Pozytywny.

Rynek domów w gminie Klembów pozostanie atrakcyjny dla nabywców poszukujących kompromisu między spokojnym życiem pod miastem a dobrym dojazdem do aglomeracji warszawskiej. Należy spodziewać się dalszego wzrostu cen w segmencie domów nowych o wysokim standardzie oraz stabilizacji/umiarkowanych wzrostów w segmencie starszych nieruchomości.

Do analizy wybrano 15 transakcji przeprowadzonych w 2023 i 2024 r. dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze gm. Klembów. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 4.000 zł do nawet 9.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi zawierają się między 3.500 zł a 7.300 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane na terenie Gminy w analizowanym okresie nie wykazywał trendów wzrostowych czy zniżkowych 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 komunikacyjnych.

3.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O FUNKCJI BUDOWLANEJ

Gmina Klembów jest kluczowym, podmiejskim rynkiem w powiecie wołomińskim, silnie zależnym od bliskości Warszawy (szczególnie dzięki dojazdowi trasą S8). Rynek działek budowlanych jest tu aktywny, napędzany trendem suburbanizacji.

Popyt na działki budowlane w gminie Klembów jest wysoki i stabilny.

Popyt indywidualny (własny dom): jest to dominujący motor popytu. Kupujący to głównie młode i średnie rodziny z Warszawy i okolic, dla których zakup działki i budowa domu jest alternatywą dla drogiego budownictwa wielorodzinnego w dużym mieście. Poszukują oni:

- dobrego dojazdu (bliskość S8),
- zielonego otoczenia (lasy, cisza – np. okolice Ostrówka, Rasztowa),
- podstawowej infrastruktury (szkoła, sklep, stacja kolejowa w Klembowie/Dobczynie).

Popyt inwestycyjny: jest mniejszy niż w przypadku gruntów przemysłowo-usługowych, ale stabilny. Dotyczy zakupu większych areałów z perspektywą podziału na mniejsze działki (typowo 800–1.200 m²) i dalszej odsprzedaży lub realizacji własnych inwestycji deweloperskich (domy w zabudowie bliźniaczej/szeregowiej).

Podaż charakteryzuje się dużą różnicą w cenach jednostkowych, zależną od stopnia uzbrojenia i lokalizacji.

Dominujący typ działki: działki o powierzchniach optymalnych pod budownictwo jednorodzinne, czyli w przedziale 800 m² do 1.500 m².

Lokalizacja podaży: większość ogłoszeń koncentruje się w obrębach: Klembów, Dobczyn, Michałów, Ostrówek i Rasztów.

Uzbrojenie i stan prawny: działki o najwyższej cenie jednostkowej to te, które posiadają: aktualny Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub wydane Warunki Zabudowy (WZ), pełne uzbrojenie (prąd, woda, gaz, kanalizacja – choć kanalizacja i gaz często są czynnikiem różnicującym cenę, nie zawsze dostępne).

Marginalny segment: w ofercie są także grunty rolne lub z funkcją rolno-budowlaną (o większych powierzchniach), których cena jednostkowa jest niska, ale wymagają one dużego kapitału i formalnego przekształcenia (np. w MPZP).

Ceny działek budowlanych w gminie Klembów znajdują się na stosunkowo wysokim, ale stabilnym poziomie, typowym dla zewnętrznego pierścienia Warszawskiej Strefy Metropolitalnej. Średnie ceny jednostkowe (na podstawie analizy ofertowej):

Średnia cena ofertowa (cała gmina, ogólny grunt): ok. 139 zł/m² (dla wszystkich rodzajów gruntów).

Cena Ofertowa dla typowej działki budowlanej (800-1.200 m²):

Działki uzbrojone, z MPZP, w I linii zabudowy: 250 zł/m² do 350 zł/m².

Działki w gorszej lokalizacji, II linia/bez pełnego uzbrojenia: 150 zł/m² do 240 zł/m².

Trend cenowy: ceny działek budowlanych w gminie Klembów wykazują trend stabilny z umiarkowaną tendencją wzrostową w segmencie najbardziej atrakcyjnych lokalizacji (MPZP, media, bliskość S8). Popyt na działki jest mniej wrażliwy na wahania stóp procentowych niż popyt na gotowe domy/mieszkania, ponieważ często jest to inwestycja rozłożona w czasie, co utrzymuje presję wzrostową na cenach gruntów.

Perspektywy dla rynku niezabudowanych działek budowlanych w Klembowie są pozytywne. Urbanizacja podmiejska (pozytywna): Gmina Klembów będzie kontynuować proces suburbanizacji, przyciągając mieszkańców szukających niższych cen niż w Radzyminie czy Wołominie, ale z podobną dostępnością komunikacyjną. Wzrost liczby wniosków o pozwolenia na budowę w poprzednich latach potwierdza ten trend.

Rozwój infrastruktury (pozytywna): długoterminowe plany gminy dotyczące rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej w poszczególnych miejscowościach będą działać pro-wzrostowo na ceny gruntów, zwłaszcza tam, gdzie obecnie brakuje mediów.

Wyczerpanie najlepszych działek (wzrost cen): działki w pierwszej linii zabudowy, z dogodnym dojazdem i pełnymi mediami, są stopniowo wyprzedawane. W przyszłości to będzie skutkować:

- wzrostem cen pozostałych, podobnie uzbrojonych działek.
- aktywacją działek w gorszej lokalizacji (np. dalsze linie zabudowy, słabiej skomunikowane).

W najbliższych latach należy spodziewać się utrzymania wysokiej aktywności rynkowej oraz stałego poszukiwania gruntów inwestycyjnych pod podziały i przyszłe inwestycje jednorodzinne.

3.5. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O FUNKCJI ROLNEJ

Specyfika rynku gruntów rolnych w Gminie Klembów (powiat wołomiński) wynika z jej położenia w aglomeracji warszawskiej. Rynek ten dzieli się na segment gruntów o wysokim potencjale urbanizacyjnym (bliskie MPZP lub WZ) i gruntów z długim horyzontem czasowym (jak opisywany segment).

Wpływ Studium Uwarunkowań (SUIKZP):

Fakt, że działki są zlokalizowane na obszarze objętym jedynie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUIKZP), które wskazuje je jako tereny rolne, jest najważniejszym czynnikiem ograniczającym ich bieżącą wartość rynkową.

SUIKZP to dokument określający ogólne kierunki rozwoju, ale nie jest aktem prawa miejscowego. Nie tworzy praw do zabudowy.

Brak MPZP lub WZ: bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) dla celów nierolniczych, teren ma de facto zerowy potencjał inwestycyjny na najbliższe lata dla inwestora indywidualnego niebędącego rolnikiem. Wycena musi odzwierciedlać długi horyzont oczekiwania na zmianę planistyczną.

Analiza popytu (popyt długoterminowy):

Popyt na grunty rolne w tej specyficznej sytuacji charakteryzuje się następująco:

Cecha popytu	Opis i wpływ SUIKZP
Profil kupującego	Inwestor długoterminowy/spekulacyjny: popyt pochodzi od podmiotów, które kupują ziemię jako lokatą kapitału (ochrona przed inflacją) z perspektywą zysku za kilka/kilkanaście lat, gdy zmieni się plan zagospodarowania.
Cel zakupu	Potencjalne przekształcenie: oczekiwanie na uchwalenie w przyszłości MPZP, który zmieni przeznaczenie gruntu z rolnego na budowlane (np. w związku z rozbudową infrastruktury gminnej).
Bariery (popyt rolniczy)	Niski: popyt rolniczy jest marginalny ze względu na wysokie ceny gruntów (premium za bliskość Warszawy) w stosunku do efektywności ekonomicznej uprawy.
Bariery (popyt budowlany)	Zablokowany: indywidualni inwestorzy budujący dom nie są zainteresowani tym segmentem, ponieważ nie ma możliwości uzyskania pozwolenia na budowę (z wyłączeniem rzadkich przypadków siedlisk dla rolników).

Analiza podaży (ograniczenia i segmentacja):

Podaż w segmencie gruntów rolnych w Klembowie jest ograniczona.

Wielkość działek: często oferowane są działki większe (>1 ha), co jest typowe dla gruntów rolnych i może wymuszać konieczność uzyskania zgody KOWR (co ogranicza krąg kupujących do rolników, choć ten wymóg dotyczy transakcji powyżej 1 ha użytków rolnych).

Cena oczekiwana właścicieli: właściciele, widząc wysokie ceny działek budowlanych w sąsiednich miejscowościach, często mają zawyżone oczekiwania cenowe, co spowalnia transakcje. Wycena powinna jednak bazować na faktycznych transakcjach gruntami o ograniczonych możliwościach zagospodarowania, a nie gruntami „na budowę”.

Jakość działek: z uwagi na brak możliwości zabudowy, działki z SUIKZP często mają gorszą jakość, jeśli chodzi o dostęp do infrastruktury technicznej (media, drogi utwardzone).

Trendy cenowe i średnie Ceny:

Ceny w tym segmencie są wypadkową niskiej wartości użytkowej (rolnej) i wysokiej wartości oczekiwanej (inwestycyjnej).

Średnie ceny i wycena: ceny transakcyjne dla gruntów rolnych w gminie Klembów z perspektywą inwestycyjną są bardzo zróżnicowane. Dla segmentu rolnego ze statusem SUIKZP/rolne powinny oscylować w dolnej i środkowej części stawek za grunty rolne:

Lokalizacja/Potencjał	Szacunkowa cena ofertowa/m ²	Szacunkowa Cena za 1 ha
Działki ze Studium (rolne), dobra lokalizacja (przy drodze, blisko mediów, sąsiedztwo zabudowy)	20 zł/m ² – 45 zł/m ²	200.000 zł – 450.000 zł
Działki czysto rolne, słabsza lokalizacja (gorsza klasa ziemi, brak mediów, daleko od zabudowy)	15 zł/m ² – 25 zł/m ²	150.000 zł – 250.000 zł
<i>Dla porównania (grunt z WZ/MPZP):</i>	<i>60 zł/m² – 150 zł/m²</i>	<i>600.000 zł – 1.500.000 zł</i>

Trendy Cenowe:

Trend jest wzrostowy, ale mniej dynamiczny niż w segmentach o natychmiastowym potencjale budowlanym. Wzrost napędzają:

Inflacja: ziemia pozostaje bezpieczną przystanią kapitału.

Lokalizacja: bliskość Wołomina, Radzymina i trasy S8 utrzymuje bazową premię cenową (tzw. premia lokalizacyjna).

Spodziewane przekształcenie: wzrost spekulacyjny wynika z historycznej tendencji powolnego włączania gruntów podmiejskich do obszarów urbanizacyjnych.

Perspektywy Rynku:

Perspektywy dla tego segmentu są silnie uzależnione od decyzji administracyjnych Gminy Klembów:

Perspektywa	Opis
Kluczowy czynnik wzrostu	Uchwalenie MPZP: największy skok wartości nastąpi w momencie, gdy Gmina zdecyduje się na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przekształci obecne tereny rolne na budowlane (MN). Wówczas ceny mogą wzrosnąć o 200% - 400%.
Rozwój infrastruktury	Inwestycje w drogi lokalne i doprowadzenie mediów (woda, prąd, gaz) do sąsiadujących obszarów zwiększają prawdopodobieństwo przyszłej zmiany planistycznej, a tym samym już dziś wpływają na wzrost wartości oczekiwanej gruntu.
Wyzwania/Ryzyka	Ryzyko planistyczne: największym ryzykiem jest długi czas oczekiwania na zmianę Studium i uchwalenie MPZP. Gmina może utrzymać rolniczy charakter terenu przez wiele lat lub przeznaczyć go na funkcje inne niż mieszkalnictwo (np. zieleń urządzone, tereny leśne).

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

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

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

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

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

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

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

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

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

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

- jeżeli uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel stawi się u notariusza i złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie;

- jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości.

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

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

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

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

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2024 i 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

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

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

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

4. WYCENA DZIAŁKI ZABUDOWANEJ

4.1. OKREŚLENIE 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 będących przedmiotem wyceny. Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia

- (a) bardzo atrakcyjna
- (b) atrakcyjna
- (c) przeciętna

2. Powierzchnia działki –

- (a) bardzo dobra – powyżej 1.500 m²
- (b) dobra – od 900 do 1.500 m²
- (c) słaba – poniżej 900 m²

3. Zagospodarowanie terenu –

- (a) bardzo dobre
- (b) dobre
- (c) słabe

4. Stan techniczny budynku –

- (a) bardzo dobry
- (b) dobry
- (c) zły

5. Standard wykończenia

- (a) wysoki
- (b) średni
- (c) niski

4.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działka położona w skrajnie południowo-wschodniej części Gminy, oddalona od jej siedziby o ok. 7,0 km. W pobliżu brak punktów handlowych. W odległości zaledwie ok. 320 m przebiega jednotorowa trakcja kolejowa, generująca wzmożony hałas.
2. Wielkość działki, bardzo dobra – działka ma powierzchnię 1.920 m².
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren bez większego zainwestowania.
4. Stan techniczny budynku, zły – budynek w konstrukcji murowanej, wykonany na przełomie lat 50- i 60-ch, kryty eternitem, z uszkodzona mocno elewacją, bez rynien i rur spustowych, bez gruntownych remontów,
5. Standard i funkcjonalność budynku, niski – elementy wykończenia dawnego typu (założenie).

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarialnego 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.	16.01.2024	Wola Rasztowska	95/24	152,7	803	550.000	3602
2.	14.03.2024	Stary Kraszew	907/24	200,2	967	1.125.000	5619
3.	19.03.2024	Dobczyn	1151/24	113,9	585	839.000	7366
4.	12.04.2024	Rasztów	2563/24	85,3	951	480.000	5627
5.	25.04.2024	Stary Kraszew	665/24	168,8	1.674	1.199.000	7103
6.	10.05.2024	Wola Rasztowska	2096/24	100,0	371	730.000	7300
7.	08.07.2024	Michałów	11575/24	116,4	3.514	465.000	3995
8.	25.07.2024	Pasek	7384/24	74,7	1.301	460.000	6158
9.	20.09.2024	Dobczyn	3880/24	212,9	835	1.050.000	4932
10.	08.10.2024	Karolew	4812/24	140,2	1.004	850.000	6063
11.	18.10.2024	Dobczyn	4329/24	114,3	450	685.000	5993
12.	23.10.2024	Pasek	6100/24	50,4	1.059	180.000	3571
13.	28.10.2024	Lipka	8924/24	115,6	625	550.000	4758
14.	26.11.2024	Lipka	33183/24	209,5	543	690.000	3294
15.	30.12.2024	Wola Rasztowska	23768/24	128,8	497	800.000	6211
16.	09.01.2025	Michałów	85/25	164,5	811	750.000	4559
17.	19.02.2025	Pasek	1672/25	75,9	1.231	310.000	4084

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 3.571 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 7.300 \text{ zł/m}^2$$

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{15}}{15}$$

$$C_{\text{śr}} = 5.305 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

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

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{5.305 - 3.571}{7.300 - 3.571} = 0,465$$

4.3.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{3.571}{5.305} = 0,67$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{7.300}{5.305} = 1,38$$

4.4. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

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

Tabela 2

L.p.	CECHY RYNKOWE	PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ DZIAŁKI (WAGI CECH)
1.	Lokalizacja	30
2.	Wielkość działki	10
3.	Zagospodarowanie terenu	10
4.	Stan techniczny budynku	25
5.	Standard wykończenia	25
	RAZEM	100

Tabela 3

L.p.	CECHY RYNKOWE	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Wielkość działki	bardzo dobra
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Stan techniczny budynku	zły
5.	Standard wykończenia	niski

4.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) stan aktualny
1.	Lokalizacja	30	0,201 – 0,414	0,201
2.	Wielkość działki	10	0,067 – 0,138	0,138
3.	Zagospodarowanie terenu	10	0,067 – 0,138	0,067
4.	Stan techniczny budynku	25	0,1675 – 0,345	0,1675
5.	Standard wykończenia	25	0,1675 – 0,345	0,1675
RAZEM		100	0,67 – 1,38	0,741

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik korekcyjny przyjęto na poziomie 1,05 ze względu na istniejące dodatkowe zabudowania gospodarcze). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/2 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:

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

$$W_N = 5.305 \text{ zł/m}^2 \times 0,741 \times 1,05 \times 0,9 = 3.714,80 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

4.6. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W DZIAŁCE ZABUDOWANEJ

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki zabudowanej oznaczonej nr 212/1 wynosi:

$$W = 3.714,80 \text{ zł/m}^2 \times 67,0 \text{ m}^2 \times 1/2 = 124.445,80 \text{ zł}$$

$$W = 124.450 \text{ zł}$$

słownie: sto dwadzieścia cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt złotych

5. WYCENA DZIAŁEK BUDOWLANYCH

5.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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

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

Analizując zespół cech nieruchomości gruntowych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość działek będących przedmiotem wyceny. W tym punkcie objęte są działki: 212/3, 217/3 i część działki nr 217/1 w zakresie powierzchni ok. 2.000 m².

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych oraz komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna
 - (b) atrakcyjna
 - (c) przeciętna
2. Uzbrojenie działki – dostęp do sieci infrastruktury technicznej typu miejskiego (bez NN)
 - (a) pełne – bezpośredni dostęp do urządzeń z sieci
 - (b) ograniczone – dostęp do urządzeń z sieci oddalony
3. Stan zagospodarowania – cecha uwzględniająca istnienie lub stan ogrodzenia, utwardzenia podjazdów, własną infrastrukturę
 - (a) dobry
 - (b) słaby
4. Dojazd bezpośredni –
 - (a) dobry – droga gminna utwardzona
 - (b) utrudniony – droga gminna gruntowa

5.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działki położone w skrajnie południowo-wschodniej części Gminy, oddalona od jej siedziby o ok. 7,0 km. W pobliżu brak punktów handlowych. W odległości zaledwie ok. 320 m przebiega jednotorowa trakcja kolejowa, generująca wzmożony hałas.
2. Uzbrojenie działki, ograniczone – na teren działek nie ma wprowadzonej żadnej infrastruktury.
3. Stan zagospodarowania, słaby – działki stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione.
4. Dojazd bezpośredni, dobry – dostęp do działek z ul. Za Torami lub od strony ul. Jutrzenki.

5.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 5

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m ² powierzchni (zł)
1.	19.07.2024	5724/24	Wola Rasztowska	1.109	243.000	219,12
2.	25.07.2024	4577/24	Wola Rasztowska	1.385	187.000	135,02
3.	29.07.2024	3693/24	Roszczep	2.100	365.000	173,81
4.	29.07.2024	7284/24	Dobczyn	1.167	218.000	186,80
5.	01.08.2024	7560/24	Pasek	828	220.000	265,70
6.	02.08.2024	7592/24	Pasek	754	179.000	237,40
7.	12.08.2024	2360/24	Michałów	1.193	238.600	200,00
8.	13.08.2024	5268/24	Nowy Kraszew	905	200.000	221,00
9.	13.08.2024	5586/24	Krusze	5.238	694.000	132,49
10.	19.08.2024	1906/24	Lipka	839	234.920	280,00
11.	03.09.2024	8381/24	Lipka	800	131.000	163,75
12.	05.09.2024	4292/24	Lipka	1.007	200.000	198,61
13.	10.09.2024	8656/24	Wola Rasztowska	1.006	232.000	230,62
14.	19.09.2024	1925/24	Krusze	1.600	210.000	131,25
15.	19.09.2024	1942/24	Krusze	1.024	170.000	166,02
16.	23.09.2024	5375/24	Pasek	700	205.000	292,86
17.	27.09.2024	5476/24	Nowy Kraszew	1.780	302.600	170,00
18.	30.09.2024	4259/24	Dobczyn	1.360	310.000	227,94
19.	04.10.2024	6812/24	Pasek	991	200.000	201,82
20.	04.10.2024	9441/24	Tuł	1.292	130.000	100,62
21.	17.10.2024	6367/24	Klembów	901	190.000	210,88
22.	22.10.2024	2218/24	Michałów	1.185	160.000	135,02
23.	22.10.2024	3122/24	Michałów	1.200	228.000	190,00
24.	23.10.2024	2145/24	Krusze	1.122	165.000	147,06
25.	25.10.2024	10058/24	Lipka	709	155.000	218,62
26.	25.10.2024	10066/24	Roszczep	2.000	300.000	150,00
27.	04.11.2024	6866/24	Wola Rasztowska	500	125.000	250,00
28.	05.11.2024	10017/24	Wola Rasztowska	1.006	140.000	139,17
29.	12.11.2024	10548/24	Nowy Kraszew	1.000	185.000	185,00
30.	13.11.2024	3213/24	Klembów	800	143.000	178,75
31.	13.11.2024	10579/24	Pasek	828	246.900	298,19
32.	18.11.2024	2400/24	Pasek	1.000	178.000	178,00
33.	18.11.2024	5576/24	Lipka	1.000	205.000	205,00
34.	20.11.2024	6580/24	Lipka	891	200.000	224,47
35.	22.11.2024	6607/24	Michałów	1.120	205.000	183,04
36.	26.11.2024	6744/24	Michałów	850	165.000	194,12
37.	02.12.2024	11249/24	Krzywica	1.829	245.000	133,95
38.	06.12.2024	11430/24	Michałów	830	120.350	145,00
39.	13.12.2024	11776/24	Pasek	809	149.600	184,92
40.	17.12.2024	5351/24	Wola Rasztowska	936	200.000	213,68
41.	19.12.2024	5285/24	Lipka	1.200	260.000	216,67
42.	20.12.2024	3170/24	Pasek	1.000	170.000	170,00
43.	20.12.2024	11413/24	Wola Rasztowska	1.008	250.000	248,02
44.	27.12.2024	12013/24	Wola Rasztowska	6.375	828.750	130,00
45.	03.01.2025	7/25	Lipka	1.755	410.000	233,62
46.	08.01.2025	94/25	Klembów	1.800	485.000	269,44
47.	08.01.2025	105/25	Wola Rasztowska	1.000	200.000	200,00
48.	08.01.2025	215/25	Lipka	1.050	170.000	161,90
49.	10.01.2025	106/25	Pasek	699	216.500	309,73
50.	17.01.2025	294/25	Krusze	970	155.200	160,00
51.	21.01.2025	141/25	Wola Rasztowska	961	218.000	226,85
52.	23.01.2025	404/25	Lipka	817	197.000	241,13
53.	31.01.2025	492/25	Wola Rasztowska	1.500	200.000	133,33
54.	04.02.2025	266/25	Pasek	500	98.000	196,00
55.	14.02.2025	1136/25	Dobczyn	1.413	320.000	226,47
56.	17.02.2025	639/25	Lipka	811	195.000	240,44
57.	18.02.2025	4201/25	Tuł	1.800	275.000	152,78
58.	25.02.2025	930/25	Lipka	800	210.000	262,50
59.	26.02.2025	1160/25	Michałów	2.432	316.160	130,00
60.	06.03.2025	1691/25	Pasek	828	200.000	241,55
61.	11.03.2025	1209/25	Klembów	3.996	920.000	230,23
62.	12.03.2025	944/25	Michałów	1.561	249.760	160,00
63.	18.03.2025	1401/25	Kraszew Stary	1.516	325.000	214,38
64.	19.03.2025	1462/25	Dobczyn	940	270.000	287,23
65.	20.03.2025	1490/25	Michałów	850	130.000	152,94

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 130,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 298,19 \text{ zł/m}^2$$

5.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{63}}{63}$$

$$C_{\text{śr}} = 198,17 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{c\text{ś}} = \frac{198,17 - 130,00}{298,19 - 130,00} = 0,405$$

5.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{130,00}{198,17} = 0,66$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{298,19}{198,17} = 1,50$$

5.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

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

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działki (wagi cech)
1.	Lokalizacja	45
2.	Uzbrojenie działki	30
3.	Stan zagospodarowania	10
4.	Dojazd bezpośredni	15
	RAZEM	100

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki wycenianej
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Uzbrojenie działki	ograniczone
3.	Stan zagospodarowania	słaby
4.	Dojazd bezpośredni	dobry

5.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I WARTOŚCI RYNKOWEJ

Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	45	0,297 – 0,675	0,297
2.	Uzbrojenie działki	30	0,198 – 0,450	0,198
3.	Stan zagospodarowania	10	0,066 – 0,150	0,066
4.	Dojazd bezpośredni	15	0,099 – 0,225	0,225
	RAZEM	100	0,66 – 1,50	0,786

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działek nr: 212/3, 217/3 i część działki nr 217/1 (współczynnik K = 0,9 ze względu na małe szerokości). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/2 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, działając z rozeznanie 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.

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

$$W_X = 198,17 \text{ zł/m}^2 \times 0,786 \times 0,9 = 140,18 \text{ zł/m}^2 \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działek gruntu oznaczonych nr ewidencyjnymi: 212/3, 217/3 i części działki nr 217/1 w zakresie powierzchni ok. 2.000 m², wynosi:

działka nr 212/3

$$W_N = 140,18 \text{ zł/m}^2 \times 2.902 \text{ m}^2 \times 1/2$$

$$W_N = 203.401,18 \text{ zł}$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie

203.400 zł

słownie: dwieście trzy tysiące czterysta złotych

działka nr 217/3

$$W_N = 140,18 \text{ zł/m}^2 \times 5.950 \text{ m}^2 \times 1/2$$

$$W_N = 417.035,50 \text{ zł}$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie

417.030 zł

słownie: czterysta siedemnaście tysięcy trzydzieści złotych

część działki nr 217/1

$$W_N = 140,18 \text{ zł/m}^2 \times 2.000 \text{ m}^2 \times 1/2$$

$$W_N = 140.180,00 \text{ zł}$$

Wartość udziału w części gruntu ustalono na poziomie

140.180 zł

słownie: sto czterdzieści tysięcy sto osiemdziesiąt złotych

6. WYCENA DZIAŁEK ROLNYCH

6.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

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

charakteryzują się bardzo dobrym dostępem do infrastruktury drogowej, co ułatwia prowadzenie działalności rolniczej. Ich wysoka wartość wynika także z potencjału przekształcenia w przyszłości na tereny budowlane lub siedliskowe, nawet jeśli obecnie są klasyfikowane jako rolne. Inwestorzy i rolnicy chętnie je nabywają ze względu na łatwiejszy dostęp do mediów i lepsze perspektywy rozwojowe;

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

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

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

3. Kształt i wielkość działki –

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

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

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

5. Dojazd bezpośredni –

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

6.2. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działki położone w południowo-wschodniej części wsi na obszarze bez zabudowań, wśród podobnych gruntów rolnych.
2. Kultura gleb, słaba – grunty od lat odługowane.
3. Kształt i wielkość działki, słaby – działki o małych i bardzo małych szerokościach i powierzchniach poniżej 1 ha.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, słaba – wszystkie działki mają użytki w klasie V i VI.
5. Dojazd bezpośredni, utrudniony – działki nie mają dostępu do dróg publicznych lub do działek prowadzą gruntowe drogi polne o złej nawierzchni.

6.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 9

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.	30.10.2024	4546/24	Krusze	0,1395	100.000	716.846
2.	15.11.2024	10686/24	Tuł	0,9	50.000	55.556
3.	21.11.2024	4873/24	Krusze	0,23	24.500	106.522
4.	29.11.2024	6916/24	Dobczyn	0,4287	106.000	247.259
5.	10.12.2024	8958/24	Klembów	0,247	60.000	242.915
6.	08.01.2025	96/25	Wola Rasztowska	0,1022	80.000	782.779
7.	09.01.2025	8125/25	Dobczyn	0,4096	225.280	550.000
8.	24.01.2025	514/25	Wola Rasztowska	0,0142	5.500	387.324
9.	27.01.2025	670/25	Kraszew Stary	0,94	340.000	361.702
10.	29.01.2025	461/25	Tuł	0,1178	65.000	551.783
11.	12.02.2025	304/25	Roszczep	1,07	180.000	168.224
12.	21.02.2025	1011/25	Krusze	0,4825	59347	122.999
13.	03.03.2025	2015/25	Karolew	0,21	21.000	100.000

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 100.000 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 716.846 \text{ zł/ha}$$

6.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{11}}{11}$$

$$C_{\text{śr}} = 323.234 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

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

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{323.234 - 100.000}{716.846 - 100.000} = 0,36$$

6.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{100.000}{323.234} = 0,31$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{716.846}{323.234} = 2,22$$

6.4. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

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

Tabela 10

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

Tabela 11

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek: 53, 55, 139, 141, 191, 206, 208, 215, 217/1-cz.
1.	Lokalizacja	przeciętna
2.	Kultura gleb	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	słaby
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	słaba
5.	Dojazd bezpośredni	utrudniony

6.5. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE

Tabela 12

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	30	0,093 – 0,666	0,093
2.	Kultura gleb	15	0,0465 – 0,333	0,0465
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,062 – 0,444	0,062
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	25	0,0775 – 0,555	0,0775
5.	Dojazd bezpośredni	10	0,031 – 0,222	0,031
	RAZEM	100	0,31 – 2,22	0,31

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr: 53, 55, 139, 141, 191, 206, 208, 215, 217/1-cz. (współczynnik $K = 1,0$). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/2 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, działając 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.

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

$$W_N = 323.234 \text{ zł/ha} \times 0,31 \times 0,9 = \boxed{90.182 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 53 o powierzchni 0,06 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,06 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie **2.700 zł**

słownie: dwa tysiące siedemset złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 55 o powierzchni 0,12 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,12 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

5.410 zł

słownie: pięć tysięcy czterysta dziesięć złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 139 o powierzchni 0,04 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,04 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

1.800 zł

słownie: jeden tysiąc osiemset złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 141 o powierzchni 0,63 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,63 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

28.410 zł

słownie: dwadzieścia osiem tysięcy czterysta dziesięć złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 191 o powierzchni 0,04 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,04 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

1.800 zł

słownie: jeden tysiąc osiemset złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 206 o powierzchni 0,14 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,14 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

6.310 zł

słownie: sześć tysięcy trzysta dziesięć złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 208 o powierzchni 0,2 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,2 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

9.020 zł

słownie: dziewięć tysięcy dwadzieścia złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 215 o powierzchni 0,21 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,21 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie **9.470 zł**

słownie: dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności rolnej części działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 217/1 o powierzchni 0,4353 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 90.182 \text{ zł/m}^2 \times 0,4353 \text{ ha} \times \frac{1}{2}$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie **19.630 zł**

słownie: dziewiętnaście tysięcy sześćset trzydzieści złotych

Łączna wartość udziału w działce nr 217/1 wynosi:

$$W = 140.180 \text{ zł} + 19.630 \text{ zł}$$

$$W = 159.810 \text{ zł}$$

słownie: sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziesięć

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 13

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału 1/2 części
1.	działka nr 53 o powierzchni 0,06 ha	2.700 zł
2.	działka nr 55 o powierzchni 0,12 ha	5.410 zł
3.	działka nr 139 o powierzchni 0,04 ha	1.800 zł
4.	działka nr 141 o powierzchni 0,63 ha	28.410 zł
5.	działka nr 191 o powierzchni 0,04 ha	1.800 zł
6.	działka nr 206 o powierzchni 0,14 ha	6.310 zł
7.	działka nr 208 o powierzchni 0,2 ha	9.020 zł
8.	działka zabudowana nr 212/1 o powierzchni 1.920 m ²	124.450 zł
9.	działka nr 212/3 o powierzchni 2.902 m ²	203.400 zł
10.	działka nr 215 o powierzchni 0,21 ha	9.470 zł
11.	działka nr 217/1 o powierzchni 0,6353 ha	159.810 zł
12.	działka nr 217/3 o powierzchni 5.950 m ²	417.030 zł
Razem		969.610 zł

słownie: dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziesięć złotych

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

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

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony 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 udziału 1/2 części dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

Tabela 14

L.p.	Przedmiot szacowania	Wartość udziału dla wymuszonej sprzedaży
1.	działka nr 53 o powierzchni 0,06 ha	2.025 zł
2.	działka nr 55 o powierzchni 0,12 ha	4.060 zł
3.	działka nr 139 o powierzchni 0,04 ha	1.350 zł
4.	działka nr 141 o powierzchni 0,63 ha	21.310 zł
5.	działka nr 191 o powierzchni 0,04 ha	1.350 zł
6.	działka nr 206 o powierzchni 0,14 ha	4.730 zł
7.	działka nr 208 o powierzchni 0,2 ha	6.765 zł
8.	działka zabudowana nr 212/1 o powierzchni 1.920 m ²	93.340 zł
9.	działka nr 212/3 o powierzchni 2.902 m ²	152.550 zł
10.	działka nr 215 o powierzchni 0,21 ha	7.100 zł
11.	działka nr 217/1 o powierzchni 0,6353 ha	119.860 zł
12.	działka nr 217/3 o powierzchni 5.950 m ²	312.770 zł

razem	727.210 zł
-------	-------------------

słownie: siedemset dwadzieścia siedem tysięcy dwieście dziesięć złotych

OPRACOWAŁ –

9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 46 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym oraz w 1 egzemplarzu papierowym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynków,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora,
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

10. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- 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	20251007/00466
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1363/2025
Data obwieszczenia	07.10.2025

PODMIOT

Imię	Ewa
Nazwisko	Oleszkin
Miejsce zamieszkania	Karolew, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	61021009223

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 7 października 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Ewa Oleszkin, PESEL 61021009223, sygnatura akt WA2M/GU/1363/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Ewa Oleszkin, PESEL 61021009223, miejsce zamieszkania: Karolew, adres Za Torami 1, 05-205 Karolew, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa ;
- wzwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: 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 3000,00 (trzy 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 syndyka o numerze: 89 1140 2004 0000 3802 7814 3735 .

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: WA2M/GUp-s/1501/2025.

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości				2	Nr podstawy wpisu
					16, 17
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				53	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				55	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				139	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				141	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				191	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				206	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				208	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				215	1, 12, 13, 14
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				NIERUCHOMOŚĆ ROLNA	
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				212/1	1, 12, 13, 14, 31
Identyfikator działki				143407_2.0002.212/1	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				143407_2.0002, KAROLEW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Ulica				ZA TORAMI 1	
Sposób korzystania				R - GRUNTY ORNE	
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki				212/3	1, 12, 13, 14
Identyfikator działki				143407_2.0002.212/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)				0002, KAROLEW	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW	
Sposób korzystania				R - GRUNTY ORNE	

Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			217/1		1, 12, 13, 14
Identyfikator działki			143407_2.0002.217/1		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0002, KAROLEW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW		
Sposób korzystania			Ł - ŁĄKI TRWAŁE		
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Numer działki			217/3		1, 12, 13, 14
Identyfikator działki			143407_2.0002.217/3		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)			0002, KAROLEW		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, KLEMBÓW, KAROLEW		
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE		
					Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			3,4425 HA		16, 17

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002522/91/, 1991-09-09 00:00:00, 1992-01-10 00:00:00, NIE, 3, /00019645/ (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
12	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-06-23, STAROSTA WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN; 130-131 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012161/16/001, 2016-06-23 15:16:40, 2016-07-07-11.51.15.039520, TAK, 124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-06-23, STAROSTA WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN; 132-133 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012161/16/001, 2016-06-23 15:16:40, 2016-07-07-11.51.15.039520, TAK, 124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	DECYZJA O PODZIALE NIERUCHOMOŚCI NR 6831.51.3.2015 , 2016-04-20, WÓJT GMINY KLEMBÓW, KLEMBÓW; 127-128 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012161/16/001, 2016-06-23 15:16:40, 2016-07-07-11.51.15.039520, TAK, 124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-09-16, STAROSTA WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN; 28-29, WA1W/00134992/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1W/00018278/16/001, 2016-09-28 13:20:49, 2016-11-02-12.59.53.754488, NIE, 24-27, WA1W/00134992/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
17	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-09-16, STAROSTA WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN; 30-31, WA1W/00134992/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1W/00018278/16/001, 2016-09-28 13:20:49, 2016-11-02-12.59.53.754488, NIE, 24-27, WA1W/00134992/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
31	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2023-03-20, STAROSTA WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN; 270 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00008704/23/001, 2023-03-23 08:40:00, 2023-06-23-19.16.29.803428, TAK, 268 (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 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	2 /4	---	2, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	EWA URSZULA OLESZKIN, STEFAN, HALINA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /4	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ROBERT OLESZKIN, WOJCIECH, EWA, 78103006074				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /4	---	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MONIKA WYSOCKA, WOJCIECH, EWA, 79110405140				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY, 13499/01, 2001-09-14, MAJOR, WOŁOMIN; 6-9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./A/00007914/01/, 2001-09-19 00:00:00, 2003-02-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 13499/01, 2001-09-14, ELŻBIETA MAJOR, WOŁOMIN; 6-9 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00011324/15/001, 2015-06-29 13:45:00, 2015-09-11-15.53.14.866949, NIE, 46-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 24060/2011, 2011-05-16, ANNA KROCZEK, WOŁOMIN; 148-149, WA1W/00065890/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1W/00011324/15/001, 2015-06-29 13:45:00, 2015-09-11-15.53.14.866949, NIE, 46-49 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 44171 / 16 - 2016-10-13, 10:50:39
2. DZ. KW. / WA1W / 35017 / 25 / 1 - 2025-10-10, 13:25:58 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3			7, 8, 24, 26, 27, 30
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO MONICE WYSOCKIEJ ORAZ Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO ROBERTOWI OLESZKIN, W SPRAWIE O SYGN. KM 3585/15, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 19 MARCA 2015 ROKU, SYGN. AKT I CO 595/15, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 1 KWIETNIA 2015 ROKU, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 21 CZERWCA 2013 ROKU, SYGN. AKT I CO 3016/13, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 9 LIPCA 2013 ROKU ORAZ NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2010 ROKU, SYGN. AKT I NC 4367/10, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 1 KWIETNIA 2015 ROKU --- UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, PRZYSŁUGUJĄCEGO ROBERTOWI OLESZKIN, WIERZycIELA - PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURyTYZACyjNY FUNDUSZ INWESTYcyjNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE O SYGN. KM 2534/20, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 ROKU, SYGN. AKT I NC 3269/16, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 18 STYCZNIA 2018 ROKU			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIENIONO POLE 3.4.1.2. ZMIANA DOTYCZY UJAWNIE NIA CZĘŚCIOWEGO WYKRĘŚLENIA WPISU SPOD NR 3 - WOBEC ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA EGZEKUCyjNEGO W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 762/16.		
	Lp. 2.	ZMIENIONO POLE 3.4.1.2. ZMIANA DOTYCZY UJAWNIE NIA CZĘŚCIOWEGO WYKRĘŚLENIA WPISU SPOD NR 3 - WOBEC ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA EGZEKUCyjNEGO W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 3627/13.		
	Lp. 3.	ZMIENIONO WPIS W POLU 3.4.1.2 WOBEC PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA W SPRAWIE O SYGN. KM 2534/20		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	4			11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 2/4 WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCEGO EWIE OLESZKIN, W SPRAWIE O SYGN. KM 3627/13, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 6 LIPCA 2010 ROKU, SYGN. AKT I NC 1180/10, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 6 SIERPNIA 2013 ROKU ORAZ POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 31 LIPCA 2013 ROKU, SYGN. AKT I CO 3015/13, ZAOPATRZONE W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 6 SIERPNIA 2013 ROKU			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot, 19012913700000		

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 3585/15, 2015-11-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 94 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00020398/15/001, 2015-11-20 13:40:56, 2016-01-15-10.59.52.207119, NIE, 82-85 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KM 3585/15, 2015-11-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 88 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)

	DZ. KW./WA1W/00020398/15/001, 2015-11-20 13:40:56, 2016-01-15-10.59.52.207119, NIE, 82-85 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 3627/13, 2016-01-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 102 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00000166/16/001, 2016-01-07 13:52:57, 2016-01-26-10.15.54.236905, NIE, 98-100, 105-107 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
24	POSTANOWIENIE KOMORNIKA , KM 762/16, 2017-11-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 186 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00029011/17/001, 2017-12-27 15:02:00, 2018-07-16-12.15.54.396701, NIE, 180-181 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
26	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 3585/15, 2015-11-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 88 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00001406/18/001, 2018-01-25 09:37:00, 2018-07-16-15.17.27.086142, NIE, 197-199 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
27	POSTANOWIENIE KOMORNIKA , KM 3627/13, 2017-11-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 205 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00001406/18/001, 2018-01-25 09:37:00, 2018-07-16-15.17.27.086142, NIE, 197-199 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
30	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 2534/20, 2021-07-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK; 258 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00021146/21/001, 2021-07-07 12:52:00, 2021-11-25-12.26.02.765851, NIE, 254-255 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer hipoteki (roszczenia)		1		29	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta		75426,00 (SIEDEMNDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTĄ DWADZIEŚCIA SZEŚĆ) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI STWIERDZONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	ASEKURACJA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, Sopot, 190129137, 0000014560		Nr podstawy wpisu 32, 33, 34	
Lp. 2.	---				
Numer hipoteki (roszczenia)		2			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ŁĄCZNA			
Suma (słownie), waluta		171214,00 (STO SIEDEMNDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERNAŚCIE) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	1			
	Lp. 2.	2			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚCI STWIERDZONE TYTUŁEM WYKONAWCZYM, OBEJMUJĄCE NALEŻNOŚĆ GŁÓWNĄ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KOSZTAMI PROCESU		
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	
29	TYTUŁ WYKONAWCZY - NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , I NC 4370/10, 2010-09-13, SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE WYDZIAŁ I CYWILNY, WOŁOMIN; 238-240 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00015354/20/001, 2020-06-30 08:00:00, 2020-11-04-13.22.05.510005, NIE, 231-234 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
32	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM , I NC 1180/10, 2010-07-06, SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, WOŁOMIN; 280 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00020458/23/001, 2023-07-28 11:30:00, 2024-02-13-11.36.02.954442, NIE, 276-279 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
33	POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI WSKUTEK PRZEJŚCIA UPRAWNIEŃ NA INNĄ OSOBĘ , I CO 3015/13, 2013-07-31, SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, WOŁOMIN; 281 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00020458/23/001, 2023-07-28 11:30:00, 2024-02-13-11.36.02.954442, NIE, 276-279 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
34	POSTANOWIENIE O WYDANIU DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO , I CO 3015/13, 2019-09-09, SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE I WYDZIAŁ CYWILNY, WOŁOMIN; 282 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00020458/23/001, 2023-07-28 11:30:00, 2024-02-13-11.36.02.954442, NIE, 276-279 (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



