

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 27/128 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI:

62, 137, 199, 236, 239 i 240

O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 6,11 ha ZABUDOWANEJ STARYM DREWNIANYM BUDYNKIEM
MIESZKALNYM O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 72,2 m²
(stojącym na działce nr 240)

LOKALIZACJA – wieś NOWY SZCZEGLIN, gmina SYPNIEWO, powiat MAKOWSKI
obręb 0015 Nowy Szczeglin, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr OS1P/00038584/4

Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Marcin Załęski w upadłości
Oszacowana wartość udziału w nieruchomości, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	97.310 zł dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dziesięć złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 72.980 zł siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych
Operat sporządził	
	20 czerwca 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.5. CEL WYCENY	4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	14
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	14
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	15
3.3. ANALIZA RYNKU	19
4. WYCENA DZIAŁKI GRUNTU	24
4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH	24
4.2. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH	25
4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	27
4.3.1. Obliczenie ceny średniej	29
4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	29
5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	29
5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	29
5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE	31
6. WYCENA BUDYNKU	34
6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW	34
6.1.1. Znaczenie zużycia budynku	34
6.1.2. Zużycie techniczne	34
6.1.3. Zużycie według metody Rossa	34
6.1.4. Zużycie funkcjonalne	35
6.1.5. Zużycie środowiskowe	36
6.1.6. Określenie zużycia budynków	36
6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU	37
7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI	37
8. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU	38
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ	39
10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	40
11. ZAŁĄCZNIKI	40

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi 62 (1,32 ha), 137 (1,32 ha), 199 (1,66 ha), 236 (0,49 ha), 239 (0,66 ha) i 240 (0,66 ha) o łącznej powierzchni 6,11 ha. Działka nr 240 zabudowana jest starym, parterowym budynkiem mieszkalnym, drewnianym, pochodzącym z lat przedwojennych, o powierzchni użytkowej 72,2 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Nowy Szczeglin, gminie Sypniewo, powiecie makowskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0015 Nowy Szczeglin.

Zakresem wyceny objęty jest udział 27/128 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztową budynku.

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału 27/128 części w 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 OS1P/00038584/4.

Współwłasność w udziałach: 44/128, 27/128, 27/128, 27/128 i 3/128.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 20.06.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 18.06.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 20.06.2026 r.
- data wizji lokalnej – 18.06.2026 r.

OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału 27/128 części
1.	działka nr 62 o powierzchni 1,32 ha	24.250 zł
2.	działka nr 137 o powierzchni 1,32 ha	21.850 zł
3.	działka nr 199 o powierzchni 1,66 ha	19.670 zł
4.	działka nr 236 o powierzchni 0,49 ha	6.240 zł
5.	działka nr 239 o powierzchni 0,66 ha	9.900 zł
6.	działka nr 24 o powierzchni 0,66 ha	9.900 zł
7.	budynek mieszkalny o p.u. 72,2 m ²	5.500 zł
Razem		97.310 zł

słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta 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 Marcina Załęskiego
ul. Wojciecha Bogusławskiego 17
01-923 Warszawa
PESEL: 97120104211

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 62 (1,32 ha), 137 (1,32 ha), 199 (1,66 ha), 236 (0,49 ha), 239 (0,66 ha) i 240 (0,66 ha) o łącznej powierzchni 6,11 ha. Działka nr 240 zabudowana jest starym, parterowym budynkiem mieszkalnym, drewnianym, pochodzącym z lat przedwojennych, o powierzchni użytkowej 72,2 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Nowy Szczeglin, gminie Sypniewo, powiecie makowskim, woj. mazowieckim, w obrębie ewidencyjnym 0015 Nowy Szczeglin.

Zakresem wyceny objęty jest udział 27/128 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

- A. wartość rynkową działek;
- B. wartość kosztową budynku.

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału 27/128 części w 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 – | 20.06.2026 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 18.06.2026 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 20.06.2026 r. |
| • data wizji lokalnej – | 18.06.2026 r. |

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

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

1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

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

1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 18.06.2026 r., z udziałem matki Upadłego;
- Urząd Gminy Sypniewo;
- Starostwo Powiatowe w Makowie Mazowieckim;
- Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://makowski.e-mapa.net>;
- <https://makow.geoportal2.pl>;
- <https://sip.gison.pl/sypniewo>;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sypniewo, uchwalone uchwałą Nr XXXII/129/06 Rady Gminy Sypniewo;
- 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;
- pomiar własny budynku;
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych (BCO) cz. I – obiekty kubaturowe, wydawnictwo SEKOCENBUD.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OS1P/00038584/4 prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu, IV Wydziale Ksiąg Wieczystych. Do chwili obecnej jako właściciel nieruchomości zabudowanej widnieje Grzegorz Załęski, na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 12.06.1984 r., Rep. A Nr 1205/84.

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

W Dziale III brak wzmianek o wnioskach oraz wpisane są:

1. *OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE. Treść wpisu: DOŻYWOTNIA I NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA ZGODNIE Z TREŚCIĄ §4 UMOWY Z DNIA 12 CZERWCA 1984 ROKU. Osoba fizyczna: CZESŁAW JÓZEF ZAŁĘSKI, WŁADYSŁAWA ZAŁĘSKA.*
2. *OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI GRZEGORZA ZAŁĘSKIEGO NA RZECZ BERNARDY ZAŁĘSKIEJ, MAGDALENY ZAŁĘSKIEJ, JACKA ZAŁĘSKIEGO MICHAŁA ZAŁĘSKIEGO I MARCINA ZAŁĘSKIEGO.*
3. *OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYTEJ PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI MICHAŁA ZAŁĘSKIEGO CO DO DZIAŁEK NR NR 62, 137, 199, 236, 239, 240 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI PRZERADOWO NA RZECZ BERNARDY WERONIKI ZAŁĘSKIEJ, MAGDALENY SZYMCZUK, JACKA ZAŁĘSKIEGO, MARCINA ZAŁĘSKIEGO I OLIWII KORNELII FORMELLA.*
4. *OSTRZEŻENIE. Treść wpisu: POSTANOWIENIEM Z DNIA 03.04.2026 R. WYDANYM W SPRAWIE SYGN. WA2M/GU/203/2026 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MARCINA ZAŁĘSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.*

Z informacji uzyskanej od współwłaścicieli wynika, że osoby uprawnione do prawa dożywocia na chwilę obecną już nie żyją.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisana jest:

HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 8,00 Zł – POŻYCZKA. Inne informacje: HIPOTEKA Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI 4,5 % W STOSUNKU ROCZNYM Z USTAWOWYM PIERWSZEŃSTWEM PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W SYPNIEWIE. KWOTA PO DENOMINACJI.

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

Grzegorz Załęski zmarł w dniu 21.05.1998 r. a spadek po nim nabyli:

- o żona Bernarda Załęska - w udziale 4/16 części, oraz dzieci:
- o Magdalena Załęska – w udziale 3/16 części,
- o Jacek Załęski – w udziale 3/16 części,
- o Michał Załęski – w udziale 3/16 części,
- o **Marcin Załęski** - w udziale 3/16 części.

co stwierdzone zostało Postanowieniem Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 19.10.2005 r., sygn. akt I Ns 465/05 (załącznik).

Michał Załęski zmarł w dniu 07.09.2015 r. a spadek po nim nabyli:

- o Bernarda Załęska – w udziale 4/8 części,
- o Magdalena Szymczuk (Załęska) – w udziale 1/8 części,
- o Jacek Załęski – w udziale 1/8 części,
- o **Marcin Załęski** – w udziale 1/8 części,
- o Oliwia Formella – w udziale 1/8 części.

co stwierdzone zostało aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 01.08.2023 r., Rep. A Nr 4736/23 (załącznik).

Na mocy spadkobrania obecnymi współwłaścicielami nieruchomości (nie ujawnionymi w księdze wieczystej) są:

- o Bernarda Załęska – w udziale 44/128 części (11/32),
- o Magdalena Załęska - w udziale 27/128 części,
- o Jacek Załęski - w udziale 27/128 części,
- o **Marcin Załęski - w udziale 27/128 części,**
- o Oliwia Formella – w udziale 3/128 części.

W dniu 03.04.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt sygn. akt WA2M/GU/203/2026, ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Marcin Załęski (PESEL 97120104211, NIP 6711847165) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Według ewidencji gruntów działki mają następujące użytki i klasy bonitacyjne:

- o działka nr 62 - Br-RIVb 0,19 ha, Lzr-PsIV 0,26 ha, PsIV 0,12 ha, RIIb 0,18 ha, RIVa 0,41 ha, RIVb 0,15 ha, W-PsIV 0,01 ha,
- o działka nr 137 - LsIV 0,07 ha, PsIV 0,06 ha, RIVa 0,12 ha, RIVb 0,62 ha, RV 0,45,
- o działka nr 199 - LsV 0,3 ha, LsVI 0,31 ha, RV 0,51 ha, RVI 0,54 ha,
- o działka nr 236 - RIVa 0,23 ha, RIVb 0,07 ha, RV 0,19 ha,
- o działka nr 239 - Br-RIVb 0,02 ha, RIVa 0,06 ha, RIVb 0,4 ha, RV 0,17 ha, RVI 0,01 ha,
- o działka nr 240 - Br-RIVb 0,02 ha, Lzr-PsIV 0,05 ha, PsIV 0,15 ha, RIIb 0,09 ha, RIVa 0,20 ha, RIVb 0,14 ha, W-PsIV 0,01 ha.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomości znajduje się na obszarze, w którym brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu o przeznaczeniu gruntów decydują warunki zabudowy i zagospodarowania wydawane z uwzględnieniem art. 61 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

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

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji,

parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

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

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

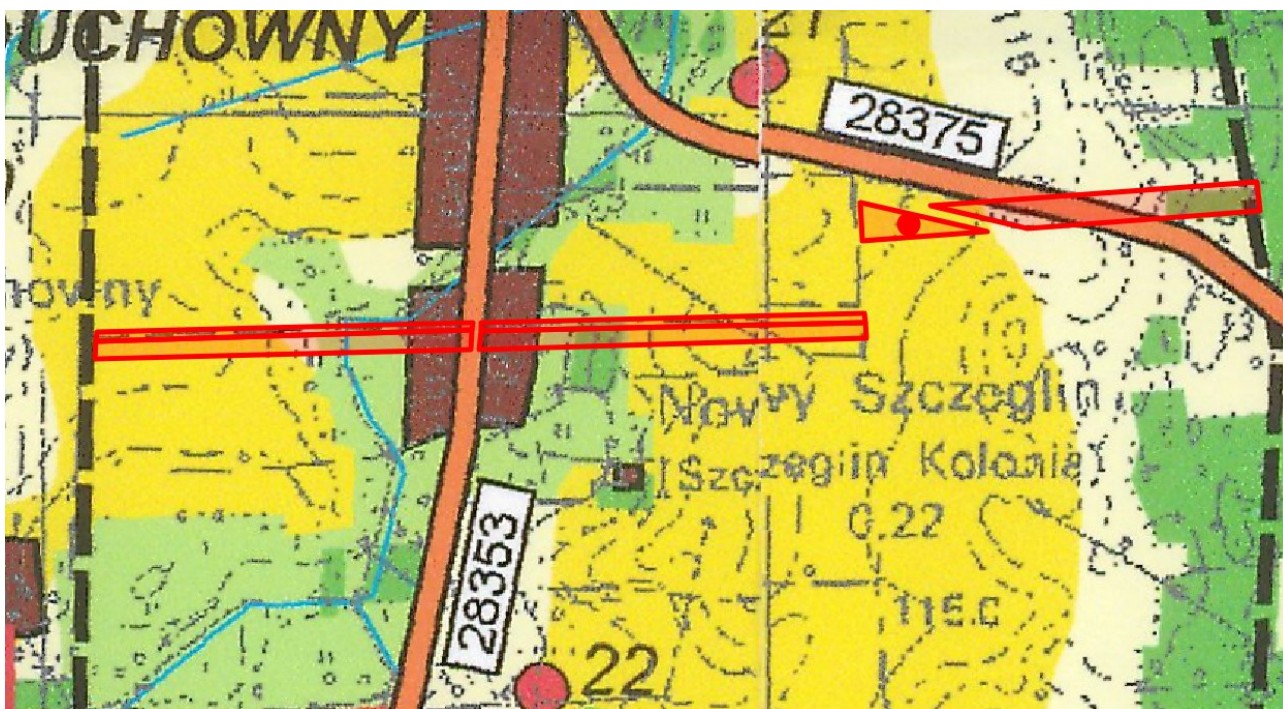
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

Na terenie m.in. wsi Nowy Szczeglin obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sypniewo, uchwalone uchwałą Nr XXXII/129/06 Rady Gminy Sypniewo.

Zgodnie z ww. studium:

- działki nr 62, 137, 239 i 240 zlokalizowana jest w strefach:
 - w pasie ok. 70 m od drogi – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - pozostałe części działek - tereny rolnicze.
- działka nr 199 i 236 zlokalizowane są w całości na terenach rolniczych.



źródło: <https://sip.gison.pl/sypniewo>

1. Strukturę przestrzenną gminy tworzą:

- kompleks lasów Puszczy Kurpiowskiej zajmujący obszar północno-wschodniej części gminy, dwa mniejsze kompleksy położone w północnej i południowo-zachodniej części gminy oraz drobne niewielkie obszary leśne rozproszone na terenie całej gminy;
- rzeka Rozoga z jej dwoma ramionami: północnym, mającym początek na terenach graniczących z gminą Krasnosielc, oraz południowym, mającym początek na terenie gminy Płoniawy-Bramura, a także rzeka Różanica, stanowiąca fragment południowej granicy gminy. Obie rzeki są prawobrzeżnymi dopływami Narwi. Sieć rzeczną uzupełniają mniejsze dopływy oraz rowy odwadniające;

- tereny bagienne występujące na niewielkim obszarze w południowej części gminy, w rejonie miejscowości Glinki i Głażka, oraz w północnej części gminy, w rejonie miejscowości Mamino;
- rolnicza przestrzeń produkcyjna na pozostałym obszarze gminy wraz z siecią osadniczą obsługującą funkcje rolnicze i pozarolnicze;
- elementy liniowe infrastruktury technicznej, w tym:
- droga wojewódzka,
- drogi powiatowe,
- gęsta sieć dróg gminnych,
- linie energetyczne średniego i niskiego napięcia.

Zakłada się utrzymanie wykształconej struktury przestrzennej gminy. W dalszej części dokumentu wskazuje się na potrzebę zachowania i podniesienia rangi walorów przyrodniczych gminy poprzez objęcie wybranych obszarów ochroną prawną, wykorzystanie tych walorów dla rozwoju funkcji turystycznej, a także wyznaczenie obszarów przeznaczonych dla rozwoju funkcji osadniczych oraz związanych z nimi funkcji usługowych, służących poprawie warunków życia mieszkańców i rozwojowi funkcji turystycznej.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych z zabudowy:

- Uwzględniając potrzebę zachowania wykształconej struktury przestrzennej gminy, potrzeby rozwojowe zgłaszane przez mieszkańców i instytucje, a także istniejące uwarunkowania, określa się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego gminy:
- tereny zwartej zabudowy obejmujące obszary zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej oraz działalności gospodarczej. Obejmują one wszystkie miejscowości gminy, z wyjątkiem miejscowości wymienionych w następnym punkcie;
- tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej wraz z usługami oraz działalnością gospodarczą niewpływającą negatywnie na środowisko. Są to obszary położone we wsiach Głażka i Stare Glinki;
- tereny produkcyjno-usługowe, zlokalizowane między innymi we wsiach: Gąsewo Poduchowne, Nowe Gąsewo, Zamość, Sypniewo i Sławkowo;
- tereny zabudowy rozproszonej, obejmujące pojedyncze siedliska położone na terenach rolnych poza zwartą zabudową wsi, leśniczówki oraz osady leśne;
- możliwość realizacji zabudowy na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do dróg publicznych.

Przyjmuje się następujące wskaźniki wykorzystania terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – od 36 do 48 mieszkańców na 1 ha;
- dla zabudowy zagrodowej – od 16 do 20 mieszkańców na 1 ha;
- dla zabudowy letniskowej – od 24 do 30 użytkowników (letników) na 1 ha.

Przyjmuje się następujące minimalne powierzchnie działek:

- dla budownictwa mieszkaniowego – 1.000 m²;
- dla budownictwa letniskowego – 1.000 m².

Tereny z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z przepisów szczególnych. Do terenów tych zalicza się:

- obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, w szczególności tereny podmokłe;
- grunty rolne o najwyższej przydatności rolniczej;
- strefę o szerokości 50 m od granic cmentarza, w której obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- lasy;
- łąki i pastwiska.

Tereny wyłączone z zabudowy.

- Do terenów wyłączonych z zabudowy zalicza się:
- tereny podmokłe;
- pas terenu o szerokości 100 m po obu stronach osi gazociągu „Jamał”.

Określenie kierunków zagospodarowania terenów:

- porządkowanie przestrzennego zagospodarowania terenów miejscowości gminnej oraz przystosowanie jej do pełnienia funkcji ośrodka zarządzającego gminą;
- tworzenie harmonijnych form zagospodarowania, nawiązujących do lokalnej tradycji, zarówno w miejscowości gminnej, na terenach rozwojowych, jak i w pozostałych wsiach;
- obowiązek zachowania ogólnodostępnego pasa terenu o szerokości co najmniej 10 m od brzegów rzek oraz zapewnienia dostępu do pozostałych cieków wodnych i rowów melioracyjnych poprzez pozostawienie pasa terenu o szerokości co najmniej 3,0 m;
- ograniczenie do minimum lokalizowania zabudowy na działkach leśnych, a w przypadku zaistnienia konieczności realizacji obiektów budowlanych – sytuowanie ich na terenach wolnych od drzewostanu.

źródło: https://rastry.gison.pl/mpzp-public/sypniewo/uchwaly/U_2006_129_XXXII_studium_tekst.pdf?utm_source=chatgpt.com

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego. Mimo to art. 9 ust. 4 stanowi, że: *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 05.08.2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, za nieruchomość rolną należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Oznacza to, że każda nieruchomość, która nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego jest gruntem rolnym, niezależnie od położenia, zarówno na wsi jak i w mieście. Przepis ten jednoznacznie określa, iż działki szacowane muszą być rozpatrywane w kategoriach gruntów rolnych.

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Sypniewo, położona w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego (w powiecie makowskim), to klasyczny region o charakterze wiejsko-rolniczym, głęboko zakorzeniony w krajobrazie Mazowsza Północnego.

1. Położenie geograficzne i warunki naturalne.

Gmina zajmuje powierzchnię około 128,6 km² i leży na pograniczu dwóch regionów fizyczno-geograficznych: Wysoczyzny Ciechanowskiej (część południowo-zachodnia) oraz Równiny Kurpiowskiej (część północno-wschodnia). Ta lokalizacja w „kolanie” rzeki Narew determinuje zróżnicowanie glebowe i ukształtowanie terenu.

Sąsiedztwo: graniczy z gminami Czerwonka, Płoniawy-Bramura, Krasnosielc, Olszewo-Borki oraz Młynarze.

Komunikacja: region leży w odległości około 20–23 km od Makowa Mazowieckiego, 24–25 km od Ostrołęki i około 100 km od Warszawy. Główną osią komunikacyjną jest droga łącząca Sypniewo z większymi ośrodkami subregionalnymi.

Środowisko: Gmina w całości zalicza się do obszaru „Zielonych Płuc Polski”. Lesistość wynosi blisko 26%, a czyste środowisko naturalne i brak ciężkiego przemysłu tworzą korzystny mikroklimat.

2. Profil gospodarczy i społeczno-demograficzny.

Gospodarka gminy opiera się niemal wyłącznie na rolnictwie. Szacuje się, że około 90% mieszkańców utrzymuje się bezpośrednio lub pośrednio z produkcji rolnej.

Struktura rolnicza: dominują duże gospodarstwa indywidualne. Ze względu na czystość ekologiczną regionu silny akcent kładzie się tu na rozwój rolnictwa tradycyjnego oraz potencjał dla produkcji zdrowej żywności.

Demografia: Gminę zamieszkuje niespełna 3.000 osób, a gęstość zaludnienia jest niska (ok. 22–23 osoby/km²). Region zmaga się z typowymi dla obszarów typowo wiejskich wyzwaniami demograficznymi, takimi jak ujemny przyrost naturalny oraz migracje ludzi młodych do większych aglomeracji, co wpływa na proces starzenia się lokalnej społeczności.

Lokalna przedsiębiorczość: poza rolnictwem sieć gospodarcza składa się głównie z jednoosobowych działalności rzemieślniczych, handlowych i usługowych wspierających rolnictwo (np. hurtownie rolne, transport).

3. Dziedzictwo kulturowe i zabytki.

Mimo wybitnie rolniczego charakteru, na terenie gminy znajduje się kilka obiektów o wartości historycznej i tożsamościowej:

Klasycystyczna kaplica św. Wawrzyńca w Sypniewie (pochodząca z 1822 roku),
Drewniana plebania w Sypniewie z drugiej połowy XIX wieku (1862 r.) oraz późniejsza,
murowana z 1921 r.,

4. Charakterystyka wsi Nowy Szczeglin.

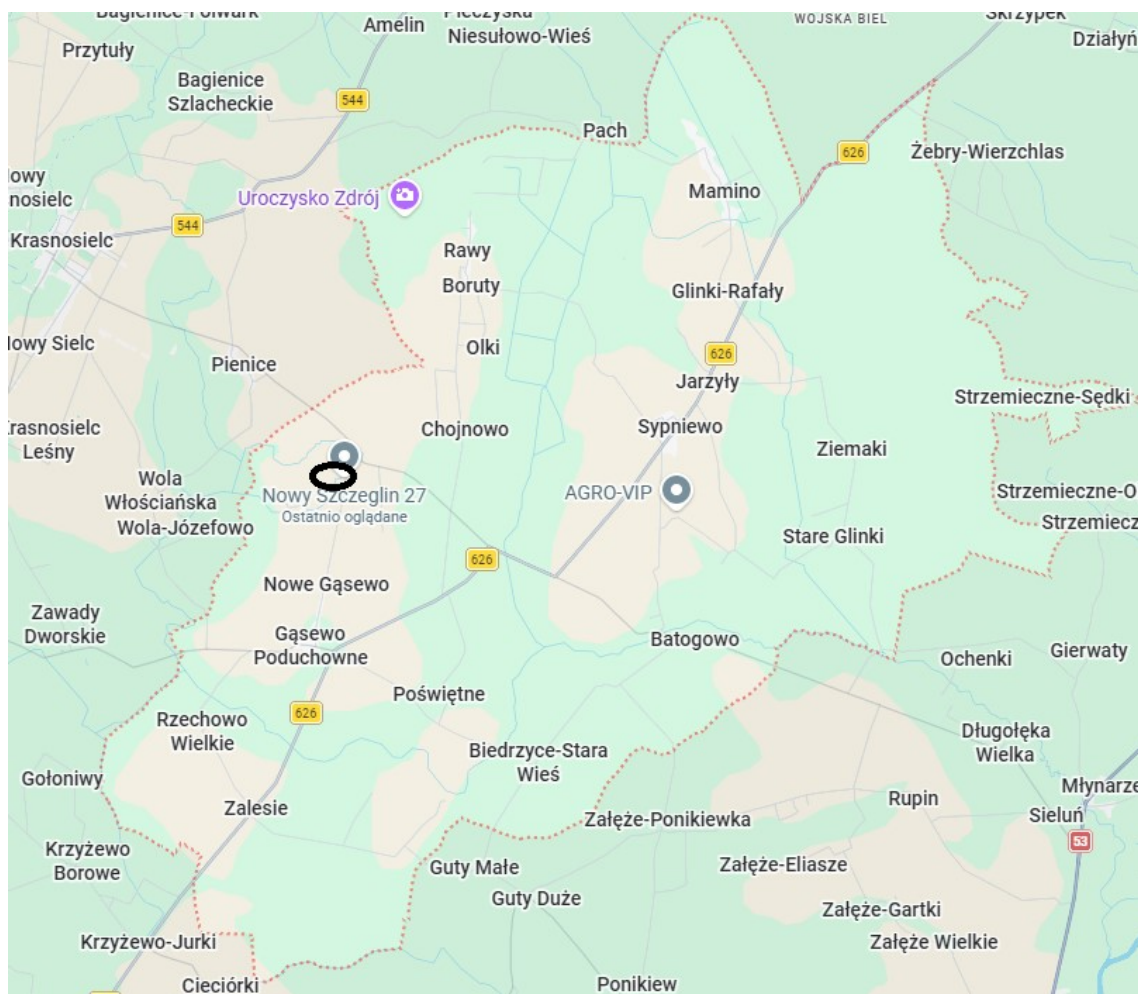
Nowy Szczeglin (funkcjonujący w rejestrach również pod oboczną nazwą Szczeglin-Kolonia) to wieś sołecka położona w południowo-zachodniej części gminy Sypniewo.

Demografia: jest to kameralna osada, którą zamieszkuje około 150 mieszkańców.

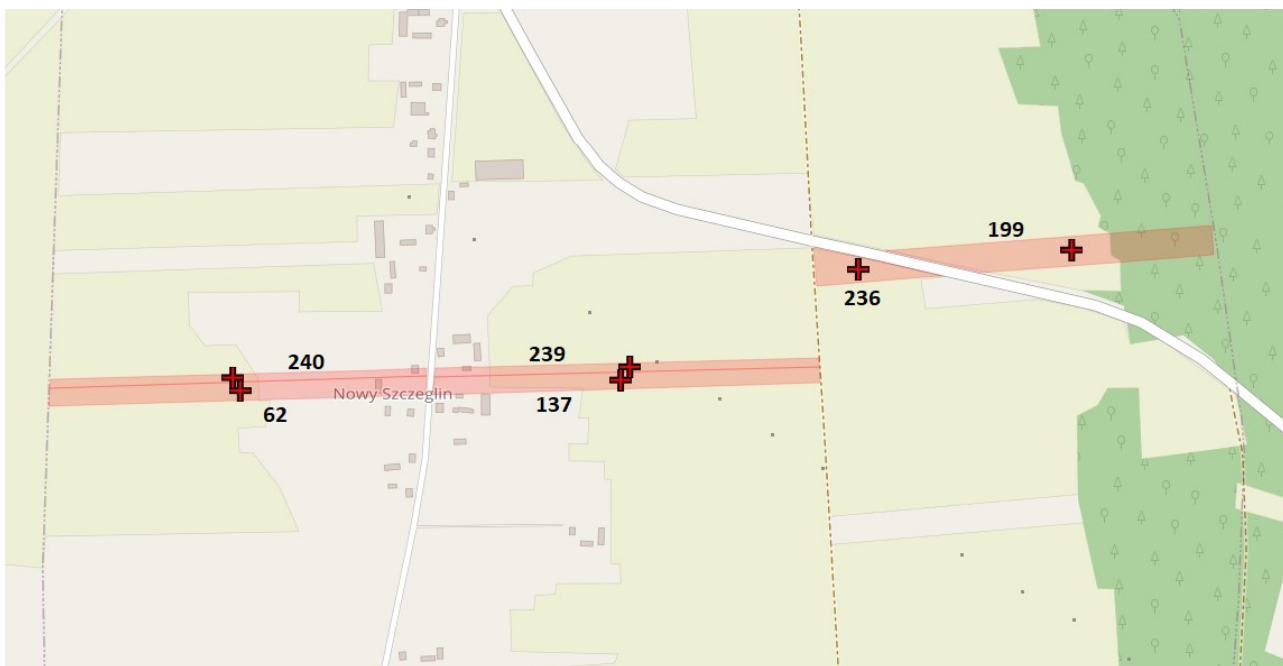
Układ i powiązania: miejscowość ma charakter rozproszonej zabudowy kolonijnej oraz tradycyjnej ulicówki, typowej dla mazowieckich wsi przełomu XIX i XX wieku. Bezpośrednio sąsiaduje z miejscowością Szczeglin Poduchowny oraz Pienice.

Życie religijne i społeczne: mieszkańcy wsi pod względem administracji kościelnej należą do rzymskokatolickiej parafii św. Małgorzaty w Gąsewie Poduchownym, która stanowi dla nich lokalne centrum integracji społeczno-religijnej.

Gospodarka wsi: krajobraz Nowego Szczeglina tworzą głównie pola uprawne. Działalność gospodarcza koncentruje się na produkcji roślinnej i hodowlanej oraz drobnych usługach powiązanych z zaopatrzeniem rolnictwa.



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



źródło: <https://makow.geoportal2.pl>

I. Lokalizacja przestronna i sytuacyjna:

Działki zlokalizowane są w miejscowości Nowy Szczeglin (powiat makowski, gmina Sypniewo). Miejscowość ta graniczy bezpośrednio od północy ze Szczeglinem Poduchownym oraz Pienicami, a od południa z Nowym Gąsewem i Gąsewem Poduchownym.

Szacowane działki tworzą podłużne pasy gruntu przecinające wieś Nowy Szczeglin na osi wschód-zachód. Część działek zlokalizowana jest bezpośrednio w strefie zabudowy zagrodowej wsi (przy głównej drodze o przebiegu północ-południe), natomiast działki nr 236 i 199 wysunięte są na wschód, w kierunku obszarów leśnych i granicy z Chojnowem.

II. Charakterystyka geometryczna działek:

Zgodnie z rejestrem pomiarów, szerokości poszczególnych parcel kształtują się następująco:

- Działka nr 62: szerokość ok. 27 m.
- Działka nr 137: szerokość ok. 23 m.
- Działka nr 240: szerokość ok. 12 m (zlokalizowana po zachodniej stronie drogi wiejskiej).
- Działka nr 239: szerokość ok. 12 m (zlokalizowana po wschodniej stronie drogi wiejskiej, naprzeciwko dz. 240).
- Działka nr 236: szerokość granicy zachodniej wynosi ok. 53,5 m – działka ma kształt trójkąta.
- Działka nr 199: szerokość ok. 41,5 m (wchodzi w kompleks leśny po wschodniej stronie układu).

III. Opis zabudowań i stanu technicznego:

Większość analizowanych działek (nr 62, 137, 236, 199) to grunty niezabudowane obiektami kubaturowymi o charakterze trwałym. Elementy budowlane zlokalizowane są na działkach nr 239 i 240.

1. Działka nr 239 – szopa. Na działce posadowiona jest stara drewniana szopa. Obiekt jest całkowicie wyeksploatowany, charakteryzuje się brakiem wartości funkcjonalnej oraz rynkowej.

2. Działka nr 240 – Budynek mieszkalny. Na działce znajduje się stary, wolnostojący budynek mieszkalny o funkcji użytkowej:

Konstrukcja i parametry ogólne:

- Typ: budynek parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym (niemieszkalny strych).

- Technologia: drewniana, posadowiona na podmurówce z cegły. Tynki wewnętrzne wykonano na drewnianym żebrowaniu z wypełnieniem docieplającym.
- Dach: dwuspadowy, kryty blachą trapezową. W budynku występuje całkowity brak rynien i rur spustowych.
- Wiek obiektu: drewno konstrukcyjne pochodzi z okresu przedwojennego (wiek ok. 80–90 lat). Około 40–50 lat temu budynek został rozebrany, przewieziony z innej lokalizacji i ponownie zmontowany na obecnym miejscu.
- Infrastruktura techniczna (media): budynek wyposażony jest w przyłącze do wodociągu gminnego, instalację elektryczną (NN) oraz odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika (szambo).
- Struktura pomieszczeń i powierzchnia (łącznie: 72,2 m²):
 - Kuchnia (17,8 m²): wyposażona w stalowy piecyk grzewczy typu „koza”.
 - Pokój (23,4 m²): ogrzewany pośrednio przez naturalny przepływ powietrza z kuchni.
 - Pokój z trzonem kaflowym (20,5 m²): posiada niezależne ogrzewanie piecowe. Pomieszczenie przedstawia się jako bardzo zaniedbane, brudne i nieodnawiane od momentu przeniesienia budynku.
 - Przedsionek (8,2 m²): posadzka betonowa, ściany wykończone surowymi płytami gipsowo-kartonowymi.
 - Łazienka (2,8 m²): ogrzewana elektrycznie (tam też znajduje się terma do podgrzewania wody). Wykończona terakotą oraz glazurą do wysokości ok. 1,6 m. Wyposażenie: kabina prysznicowa, umywalka, kompakt WC.
 - Wykończenie wnętrz: na podłogach ułożono deski na legarach, w większości przykryte zniszczonym linoleum. Ściany są malowane, a na sufitach zamontowano kasetony z płyt pilśniowych.

IV. Ocena stanu techniczno-użytkowego:

Ogólny stan techniczny budynku mieszkalnego określono jako bardzo słaby. W obiekcie widoczne są zaawansowane procesy degradacji:

- Murowany komin ponad dachem wykazuje wyraźne spękania i ślady destrukcji.
- Elementy wykończenia wnętrz są przestarzałe i nie były poddawane renowacji od kilkadziesiąt lat.
- Wykładziny podłogowe są zniszczone, a kasetony sufitowe w wielu miejscach odpadają.
- Biorąc pod uwagę normatywny czas życia budynków drewnianych (szacowany na 80–100 lat) oraz fakt, że konstrukcja nośna ma już około 80–90 lat, budynek znajduje się w końcowej fazie swojej żywotności technicznej.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W związku z tym, iż w obrocie wolnorynkowym nie występują podobne nieruchomości (zabudowane starym budynkiem mieszkalnym na dużej działce), oszacowana zostanie wartość odtworzeniowa nieruchomości.

Zasadność wyboru podejścia kosztowego uwarunkowana jest również tym, że metoda kosztów odtworzenia w sposób dokładny przedstawi wartość budynku uwzględniając jego aktualny stan. Przedstawiona zostanie również wartość rynkowa wszystkich działek gruntu przy założeniu, że stanowią one grunty niezabudowane o funkcji rolnej.

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

Definicja wartości odtworzeniowej:

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

Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przy ustalaniu zużycia funkcjonalnego szczególne znaczenie ma:

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

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

Przy ustalaniu zużycia środowiskowego brano pod uwagę:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

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

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

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

gdzie:

I_i – ilość jednostek obmiaru;

C_j – cena jednostkowa robót w stanie nowym;

KD – koszty dodatkowe w [%];

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

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

E_r – współczynnik regionalny, uwzględniający różnice w cenach robocizny i materiałów zależnych od lokalizacji inwestycji w stosunku do średniej ceny krajowej, uwzględniający również aspekt walorów rynkowych budynku.

Zastosowana metoda kosztów odtworzenia polega na oszacowaniu nakładów (kosztu odtworzenia), jakie należałoby ponieść, aby zbudować (odtworzyć) obiekt w stanie nowym – analogiczny do wycenianego, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do ich wzniesienia.

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

Do kosztów dodatkowych doliczamy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

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

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym,
- obszar rynku: gm. Sypniewo,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2025 i 2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

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

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

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

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji,
- w przypadku, gdy wyceniana działka posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

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

6. Określono cenę średnią (C_{sr}) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki,

u_i – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość

i – tego współczynnika korygującego,

C_{sr} – średnia cena transakcyjna 1 ha powierzchni gruntu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

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:

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

Zatem ostateczna wartość działki nr 80/3 obliczona będzie wg wzoru:

$$W_N = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności,

P – 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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar gm. Sypniewo. Analizie poddano transakcje dokonane na przełomie roku 2025 i 2026, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym i leśnym.

Analiza rynku nieruchomości rolnych na obszarze gminy Sypniewo (powiat makowski) w latach 2025–2026 odzwierciedla specyfikę regionu o wybitnie rolniczym i tradycyjnym profilu produkcyjnym. Jako obszar zaklasyfikowany do „Zielonych Płuc Polski” o dużych gospodarstwach indywidualnych, gmina Sypniewo wykazuje unikalną dynamikę popytu i podaży, determinowaną uwarunkowaniami lokalnymi oraz ogólnokrajowymi trendami rynkowymi.

1. Analiza popytu (strona popytowa):

W latach 2025–2026 popyt na grunt rolny w gminie Sypniewo stymulowany jest głównie przez czynniki wewnętrzne (lokalnych rolników), przy relatywnie niskim udziale kapitału zewnętrznego i spekulacyjnego.

Konsolidacja i powiększanie gospodarstw: głównym motorem popytu są prężnie działający rolnicy indywidualni, dążący do zwiększenia areалу swoich gospodarstw w celu poprawy rentowności. Z uwagi na dominację produkcji roślinnej (np. kukurydza, uprawy paszowe) oraz hodowlanej, popyt na ziemię o zwartej strukturze rozłogu jest bardzo wysoki.

Potencjał rolnictwa ekologicznego: czyste, nieskażone środowisko naturalne gminy Sypniewo generuje rosnące zainteresowanie gruntami pod uprawy certyfikowane i produkcję zdrowej żywności. Popyt w tym segmencie wspierany jest przez unijne dopłaty w ramach Wspólnej Polityki Rolnej (WPR).

Ograniczenia ustawowe (UKUR): ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego skutecznie ogranicza napływ inwestorów niezwiązanych z rolnictwem. Transakcje realizowane są niemal wyłącznie pomiędzy rolnikami indywidualnymi, co stabilizuje rynek i zapobiega gwałtownym skokom cenowym wywołanym spekulacją.

2. Analiza podaży (strona podaźowa):

Podaż gruntów rolnych w gminie Sypniewo w okresie 2025–2026 ma charakter wysoce ograniczony i sztywny, co jest cechą typową dla dojrzałych rynków rolniczych na Mazowszu.

Wysokie przywiązanie do ziemi: w strukturze społecznej gminy dominują wielopokoleniowe gospodarstwa. Ziemia traktowana jest jako lokata kapitału i dziedzictwo rodowe, przez co decyzje o sprzedaży podejmowane są rzadko.

Procesy demograficzne: głównym źródłem podaży na rynku są grunty pochodzące z sukcesji (gdy spadkobiercy migrują do miast i nie chcą prowadzić gospodarki) lub wyprzedaż gruntów przez rolników kończących działalność bez następców.

Brak gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (KOWR): podaż z rynku pierwotnego (państwowego) jest znikoma. Obrót opiera się niemal w 100% na rynku wtórnym (prywatnym).

3. Średnie ceny za 1 ha powierzchni (lata 2025–2026):

Ceny ziemi w gminie Sypniewo wykazują stabilną tendencję wzrostową, korelując z danymi Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dla województwa mazowieckiego. Należy jednak pamiętać o korekcie lokalnej: gmina posiada zróżnicowane klasy bonitacyjne gleb (od średnich po słabsze gleby Równiny Kurpiowskiej).

Średnie stawki transakcyjne na rynku prywatnym kształtują się w następujących przedziałach:

Klasa bonitacyjna gruntu	Średnia cena za 1 ha (2025 r.)	Średnia cena za 1 ha (2026 r.)	Charakterystyka i uwagi
Grunty dobre (Klasa IIIa–IIIb)	78.000 – 85.000 zł	84.000 – 92.000 zł	Rzadko spotykane w obrocie. Wysoki popyt, szybka rotacja ofert.
Grunty średnie (Klasa IVa–IVb)	62.000 – 70.000 zł	67.000 – 74.000 zł	Stanowią kręgosłup obrotu w centralnej części gminy.
Grunty słabe (Klasa V–VI)	48.000 – 54.000 zł	52.000 – 58.000 zł	Często zlokalizowane bliżej kompleksów leśnych. Kupowane pod zalesienia lub dopłaty ekologiczne.
Łąki i pastwiska (Trwałe Użytki Zielone)	40.000 – 46.000 zł	43.000 – 50.000 zł	Duże znaczenie z uwagi na lokalną produkcję paszową i hodowlę.

Czynniki korygujące ceny (współczynniki lokalne):

(+) Rozłóg działki: duże, regularne kompleksy działek (powyżej 5–10 ha) osiągają ceny o 10–15% wyższe za hektar w stosunku do gruntów rozproszonych.

(+) Dostępność komunikacyjna: dobry dojazd dla ciężkiego sprzętu rolniczego podnosi wartość użytkową gruntu.

(-) Rozproszenie i sąsiedztwo lasów: działki wąskie, o nieregularnych kształtach, zlokalizowane blisko lasów (zagrożenie szkodami łowieckimi) są wyceniane na dolnych granicach przedziałów.

4. Analiza SWOT rynku nieruchomości rolnych w gminie Sypniewo:

Atuty	Słabości
Czyste ekologicznie środowisko („Zielone Płuca Polski”) podnoszące jakość produkcji. Korzystna struktura wielkościowa gospodarstw – obecność dużych podmiotów zdolnych do inwestycji. Stabilny lokalny popyt oparty na rzeczywistej produkcji rolniczej.	Rozdrobnienie części gruntów w niektórych sołectwach o charakterze kolonijnym. Przewaga gleb średnich i słabszych klas bonitacyjnych w północnej części gminy. Bardzo niska płynność rynku (zamrożenie podaży przez rolników).
Szanse	Zagrożenia
Rosnące dopłaty do rolnictwa ekologicznego stymulujące popyt na czyste grunty. Rozwój nowoczesnych technologii rolnych zwiększających wydajność z hektara ziemi średniej klasy. Programy retencyjne i melioracyjne przeciwdziałające suszom.	Niekorzystne trendy demograficzne – starzenie się populacji rolników i brak następców. Postępujące zmiany klimatyczne (susze rolnicze dotkliwe dla słabszych gleb Mazowsza). Wysokie koszty kredytów preferencyjnych na zakup ziemi rolnej ograniczające budżety zakupowe rolników.

5. Trendy rynkowe i perspektywy (2026+):

Polaryzacja stawek: na rynku widoczna jest coraz większa rozpiętość cenowa między gruntami o doskonałej kulturze rolnej i dużym rozłogu a gruntami rozproszonymi o niskiej klasie bonitacyjnej.

Wzrost znaczenia dzierżawy: z powodu braku ofert sprzedaży, dynamicznie rozwija się rynek długoterminowych dzierżaw prywatnych. Czynsze dzierżawne (często rozliczane w kwintalach pszenicy lub kukurydzy) systematycznie rosną, stanowiąc alternatywę dla zakupu gruntów na własność.

Utrzymanie trendu wzrostowego: przewiduje się, że w drugiej połowie 2026 roku i w roku kolejnym ceny gruntów rolnych w gminie Sypniewo utrzymają umiarkowany wzrost (na poziomie 5–8% rocznie), napędzany głównie brakiem alternatywnych, bezpiecznych opcji lokowania kapitału przez zamożniejszych rolników.

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 zajętych na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),
8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
 - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
 - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,

9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

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

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

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

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

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

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

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

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Sypniewo ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 43.000 zł/ha do 120.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 30.900 zł/ha do 112.000 zł/ha.

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

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

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

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

4. WYCENA DZIAŁKI GRUNTU

4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Klasa bonitacyjna gruntu (jakość gleby) - odzwierciedla naturalną żyzność gleby, jej właściwości fizykochemiczne oraz przydatność do produkcji rolniczej, stanowiąc jeden z kluczowych czynników determinujących poziom cen na rynku nieruchomości rolnych. Na lokalnym rynku potencjalni nabywcy uzależniają oferowaną kwotę od przeważającego w strukturze działki udziału gruntów ornych lub użytków zielonych o konkretnej jakości produkcyjnej.
 - (a) wysoka – charakteryzuje się dominacją gleb bardzo dobrych i dobrych (klasy IIIa, IIIb) oraz gruntów zabudowanych rolniczo na takich glebach, które gwarantują najwyższą wydajność upraw i stabilność plonowania.
 - (b) średnia – obejmuje działki z przewagą gleb średniej jakości (klasy IVa, IVb), które stanowią kręgosłup lokalnego rolnictwa i przy prawidłowej agrotechnice dają zadowalające rezultaty produkcyjne.
 - (c) słaba - dotyczy gruntów marginalnych dla typowej produkcji rolniczej (klasy V, VI) oraz lasów i nieużytków, wykazujących niską żyzność, podatność na susze i ograniczony profil wykorzystania.
2. Położenie i dostępność komunikacyjna - określa przestrzenne usytuowanie nieruchomości względem lokalnego centrum wsi, głównych szlaków transportowych oraz łatwość dojazdu maszyn rolniczych, co bezpośrednio wpływa na koszty logistyczne i wygodę prowadzenia działalności wytwórczej. Dla potencjalnych nabywców kluczowy jest rodzaj nawierzchni drogi dojazdowej oraz odległość od zwartej zabudowy siedliskowej, gwarantująca optymalną łączność z infrastrukturą techniczną.

- (a) bardzo dobra – dotyczy nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio przy asfaltowej drodze publicznej w strefie ciągłej zabudowy wiejskiej, co zapewnia bezproblemowy dojazd całoroczny oraz bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia terenu.
 - (b) dobra – oznacza położenie przy dobrze utrzymanej, utwardzonej drodze gruntowej lub w bliskiej odległości od głównej osi komunikacyjnej wsi, umożliwiające swobodny dojazd ciężkiego sprzętu rolniczego przez większą część roku.
 - (c) przeciętna – charakteryzuje działki położone w znacznej odległości od centrum osady, na terenach typowo polnych lub leśnych, do których dojazd odbywa się nieutwardzonymi, często sezonowo trudno przejezdnymi drogami rolnymi.
3. Kształt i wymiary działki - określa konfigurację geometryczną oraz proporcje szerokości do długości nieruchomości, które bezpośrednio wpływają na stopień trudności wykonywania zabiegów agrotechnicznych za pomocą nowoczesnego, wielkogabarytowego sprzętu rolniczego. Dla potencjalnych nabywców optymalne parametry kształtu oznaczają mniejsze zużycie paliwa, krótszy czas pracy oraz minimalizację strat na nawrotach polowych.
- (a) optymalny – dotyczy działek o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta, o szerokości frontu całkowicie wystarczającej do swobodnego operowania i zawracania maszyn rolniczych (powyżej 25–30 m).
 - (b) średni - obejmuje działki o uregulowanych granicach, lecz relatywnie wąskie (w przedziale ok. 12–25 m), co w pewnym stopniu ogranicza swobodę manewrowania, ale wciąż pozwala na prowadzenie standardowej, rzędowej produkcji polowej.
 - (c) słaby – charakteryzuje nieruchomości o bardzo niekorzystnej geometrii (np. kształt trójkąta, ostre załamania granic) lub skrajnie wąskie, uniemożliwiające efektywne wykorzystanie szerokich agregatów uprawowych.
4. Ukształtowanie i kultura rolna terenu - określa konfigurację rzeźby terenu (stopień nachylenia i pofałdowania) oraz faktyczny stan utrzymania gruntów pod kątem zabiegów agrotechnicznych, zakrzaceń czy uregulowania stosunków wodnych. Dla nabywców wysoka kultura i płaski teren oznaczają gotowość gruntu do natychmiastowych, efektywnych upraw bez konieczności ponoszenia nakładów na doprowadzenie ziemi do właściwego stanu produkcyjnego.
- (a) bardzo dobre - teren o płaskim ukształtowaniu, pozbawiony zastoisk wodnych i naturalnych przeszkód, utrzymany w wysokiej i ciągłej kulturze rolnej, gwarantujący optymalną vegetację roślin.
 - (b) dobre – teren o równym lub lekko pofalowanym profilu, prowadzony w prawidłowej, standardowej kulturze agrotechnicznej, mogący wymagać jedynie podstawowych, bieżących zabiegów konserwacyjnych.
 - (c) słabe – grunt o znacznym pofałdowaniu, podatny na lokalne podtopienia lub nadmiernie wysuszony, wykazujący niską kulturę uprawy, częściowe zakrzaczenia (Lzr) lub przeznaczony pod zwartą gospodarkę leśną.

4.2. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Klasa bonitacyjna gruntu (jakość gleby),
 - a) Działka nr 62 (pow. 1,32 ha): parametr średnia. Na działce dominują grunty klasy IVa i IVb (łącznie 0,75 ha, w tym Br-RIVb) uzupełnione o bardzo dobry jakościowo grunt klasy IIIB (0,18 ha) oraz Lzr-PsIV (0,26 ha).
 - b) Działka nr 137 (pow. 1,32 ha): parametr średnia. Ponad połowę powierzchni działki zajmuje grunt klasy IVb (0,62 ha), a jej strukturę uzupełnia klasa IVa (0,12 ha) oraz słabsza gleba klasy RV (0,45 ha) wraz z niewielkim udziałem lasu LsIV.

- c) Działka nr 199 (pow. 1,66 ha): parametr słaba. Jest to działka o wybitnie słabym profilu bonitacyjnym, zdominowana przez grunty orne najniższych klas RV i RVI (łącznie 1,05 ha) oraz lasy iglaste/mieszane klas LsV i LsVI (0,61 ha).
 - d) Działka nr 236 (pow. 0,49 ha): parametr średnia. Niewielka działka w kształcie trójkąta, w której strukturze przeważają grunty orne średniej klasy IVa i IVb (łącznie 0,30 ha), przy uzupełniającym udziale klasy RV (0,19 ha).
 - e) Działka nr 239 (pow. 0,66 ha): parametr średnia. Na działce siedliskowej (z szopą) dominują grunty klasy IVb (0,40 ha) i IVa (0,06 ha), uzupełnione o grunt klasy RV (0,17 ha) oraz śladowy udział klasy RVI i zabudowy zagrodowej Br-RIVb.
 - f) Działka nr 240 (pow. 0,66 ha): parametr średnia z elementami wysokiej. Na działce z budynkiem mieszkalnym występują głównie grunty klasy IVa i IVb (łącznie 0,36 ha, w tym Br-RIVb), z istotnym dla całości arealu udziałem gleby dobrej klasy IIIb (0,09 ha) oraz pastwisk Lzr-PsIV/PsIV (0,20 ha).
2. Położenie i dostępność komunikacyjna,
- a) Działka nr 62: parametr bardzo dobra. Działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy asfaltowej drodze wiejskiej (naprzeciwko kompleksu zabudowanego), co gwarantuje jej idealny, całoroczny dostęp komunikacyjny bez barier technicznych.
 - b) Działka nr 137: parametr bardzo dobra. Podobnie jak działka 62, leży bezpośrednio przy głównej osi asfaltowej Nowego Szczeglina, zapewniając optymalne i bezproblemowe warunki dojazdu dla maszyn rolniczych z nawierzchni ulepszonej.
 - c) Działka nr 199: parametr dobra. Działka posiada fizyczny styk z drogą powiatową, jednak z uwagi na brak urządnego zjazdu i konieczność pokonania rowu melioracyjnego, jej realna dostępność wymaga nakładów technicznych, co plasuje ją na poziomie przeciętnym wyższym.
 - d) Działka nr 236: parametr dobra. Pomimo bezpośredniego przylegania do pasa drogi powiatowej, bariera w postaci rowu i brak zjazdu ograniczają jej aktualną funkcjonalność komunikacyjną, uniemożliwiając przypisanie najwyższego parametru.
 - e) Działka nr 239: parametr bardzo dobra. Działka siedliskowa o charakterze rolnym, położona bezpośrednio przy asfaltowej drodze publicznej we wsi, zapewniająca pełną dostępność, zjazd i bezpośrednie sąsiedztwo infrastruktury.
 - f) Działka nr 240: parametr bardzo dobra. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, usytuowana naprzeciwko działki 239 przy tej samej drodze asfaltowej, co zapewnia jej wzorcowe i bezkonkurencyjne warunki lokalizacyjno-dostępowe.
3. Kształt i wymiary działki,
- a) Działka nr 62 (szerokość ok. 27 m): parametr optymalny. Działka o regularnych granicach i szerokości frontu wynoszącej ok. 27 m zapewnia pełną swobodę agrotechniczną dla współczesnego parku maszynowego.
 - b) Działka nr 137 (szerokość ok. 23 m): parametr średni. Szerokość ok. 23 m plasuje działkę w granicach dopuszczalnej i powszechnie akceptowalnej funkcjonalności rolniczej, stanowiąc standard na lokalnym rynku.
 - c) Działka nr 199 (szerokość ok. 41,5 m): parametr optymalny. Bardzo korzystna szerokość przekraczająca 41 m stwarza idealne warunki do prowadzenia prac polowych i leśnych, niwelując straty czasu na manewry.
 - d) Działka nr 236 (granica zachodnia ok. 53,5 m): parametr słaby. Pomimo dużej szerokości od strony zachodniej, działka ma kształt trójkąta, co generuje uciążliwe kliny polowe, drastycznie utrudnia zawracanie sprzętu i podnosi koszty uprawy.

- e) Działka nr 239 (szerokość ok. 12 m): parametr słaby. Skrajnie mała szerokość (ok. 12 m) w odniesieniu do funkcji rolnej mocno ogranicza efektywność wykorzystania gruntu, narzucając znaczne ograniczenia logistyczne.
- f) Działka nr 240 (szerokość ok. 12 m): parametr słaby. Skrajnie mała szerokość (ok. 12 m) w odniesieniu do funkcji rolnej mocno ogranicza efektywność wykorzystania gruntu, narzucając znaczne ograniczenia logistyczne.
4. Ukształtowanie i kultura rolna terenu,
- a) Działka nr 62: parametr dobry. Większość areалу to prawidłowo utrzymane grunty orne i pastwiska, jednak obecność zadrzewień i zakrzewień na powierzchni 0,26 ha (Lzr-PsIV) oraz rowu melioracyjnego (W-PsIV) obniża całościową ocenę kultury typowo polnej.
- b) Działka nr 137: parametr dobry. Działka prowadzona w przeważającej części jako standardowy, jednolity grunt orny (klasy RIVa, RIVb, RV), przy czym na niewielkim fragmencie (0,07 ha) występuje użytek leśny (LsIV).
- c) Działka nr 199: parametr słaby. działka charakteryzuje się niekorzystną strukturą użytkowania ze względu na dominację najsłabszych klas orných (RV, RVI) oraz znaczny udział regularnego lasu iglastego i mieszanego o niskiej bonitacji (LsV, LsVI na pow. 0,61 ha).
- d) Działka nr 236: parametr dobry. Zgłoszone w kartotece użytki to wyłącznie czyste grunty orne (RIVa, RIVb, RV) utrzymane w zadowalającej sprawności rolniczej, wolne od zakrzaczeń i elementów leśnych.
- e) Działka nr 239: parametr dobry. Działka siedliskowa o przeznaczeniu rolnym, gdzie poza gruntami ornymi występuje niewielki obszar zabudowany (Br-RIVb), utrzymana w stanie odpowiednim dla bezpośredniego zaplecza gospodarskiego.
- f) Działka nr 240: parametr dobry. Teren wokół budynku mieszkalnego łączy funkcje siedliskowe (Br-RIVb) i produkcyjne (grunty orne, pastwiska), lecz występowanie rowu wodnego oraz strefy zadrzewionej (Lzr-PsIV) miejscowo ogranicza typową uprawę mechaniczną.

4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	2025-08-13	6273/2025	Rawy	1,02	65.000	63.725
2.	2025-08-28	9675/2025	Nowe Gąsewo	2,95	206.500	70.000
3.	2025-09-11	7284/2025	Majki Tykiewki	7,94	900.000	113.350
4.	2025-11-05	8937/2025	Gąsewo Poduchowne	1,33	100.000	75.188
5.	2025-11-20	3749/2025	Sypniewo	1,32	140.000	106.061
6.	2025-06-18	4893/2025	Rzechowo Wielkie	0,58	20.000	34.483
7.	2025-07-16	5599/2025	Ziemaki	2,37	150.000	63.291
8.	2025-07-18	8424/2025	Biedrzyce Stara Wieś	6,43	250.000	38.880
9.	2025-07-25	4308/2025	Szczeglin Poduchowny	1,15	60.000	52.174
10.	2025-07-25	4316/2025	Szczeglin Poduchowny	1,68	52.000	30.952
11.	2025-08-20	4772/2025	Chojnowo	1,01	60.000	59.406
12.	2025-04-03	2700/2025	Sypniewo	4,00	320.000	80.000
13.	2025-04-29	3443/2025	Stare Glinki	1,01	100.000	99.010
14.	2025-05-07	1543/2025	Majki Tykiewki	5,88	400.000	68.027
15.	2025-05-07	1550/2025	Majki Tykiewki	1,62	180.000	111.111
16.	2025-05-14	1602/2025	Chojnowo	2,93	150.000	51.195
17.	2025-05-09	3697/2025	Nowe Gąsewo	3,80	340.000	89.474

18.	2025-05-22	4050/2025	Rzechowo Gac	1,88	70.000	37.234
19.	2025-06-03	1932/2025	Sypniewo	1,34	120.000	89.552
20.	2025-05-28	4202/2025	Szczeglin Poduchowny	4,439	200.000	45.055
21.	2025-01-16	307/2025	Strzemiczne Sądki	6,72	200.000	29.762
22.	2025-01-17	344/2025	Biedrzyce Koziegłowy	1,71	114.000	66.667
23.	2025-01-17	351/2025	Biedrzyce Koziegłowy	1,25	80.000	64.000
24.	2025-01-24	258/2025	Sławkowo	0,6414	67.500	105.239
25.	2025-01-30	670/2025	Rawy	1,73	140.000	80.925
26.	2025-01-31	716/2025	Rawy	5,1298	200.000	38.988
27.	2025-03-13	896/2025	Sławkowo	1,9184	130.000	67.765

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie bazy danych RCN dla gminy Sypniewo z okresu 2025 roku, zestawiono kluczowe transakcje (z odrzuceniem transakcji skrajnych).

Stosując uproszczone podejście statystyczne (parowanie transakcji o zbliżonych klasach bonitacyjnych i lokalizacji) lub analizę regresji liniowej dla całego zbioru, wskaźnik R^2 (współczynnik determinacji) dąży do zera, co oznacza, że upływ czasu w 2025 roku nie tłumaczy zmian cen. Wahania cen jednostkowych w bazie wynikają niemal w 100% z cech fizycznych nieruchomości (klasa gruntu, kultura rolna, wielkość rozłogu, kształt działki, dojazd).

Korekta cen ze względu na upływ czasu w badanym okresie nie jest konieczna. W operacji szacunkowej należy zastosować współczynnik korygujący na upływ czasu wynoszący 0,00% w skali miesiąca. Uzasadnienie merytoryczne:

Brak statystycznie istotnego trendu (trend płaski): analiza transakcji z okresu styczeń – listopad 2025 r. wykazuje stabilizację cenową. Różnice w cenach jednostkowych poszczególnych nieruchomości wynikają ze zmienności ich cech rynkowych (głównie bonitacji gleby oraz struktury działki), a nie z momentu zawarcia aktu notarialnego.

Uwarunkowania makroekonomiczne i sektorowe w 2025 r.: rynek ziemi rolnej w tym okresie odczuwał presję wysokich kosztów środków do produkcji rolnej (nawozy, energia, maszyny) przy jednoczesnym wyhamowaniu dynamiki cen skupu płodów rolnych. Czynniki te ograniczyły zdolności inwestycyjne lokalnych rolników i skutecznie schłodziły popyt, co zatrzymało presję inflacyjną na ceny gruntów.

Specyfika rynku lokalnego: obrót ziemią w gminie Sypniewo ma charakter wybitnie zamknięty i tradycyjny (transakcje między sąsiadami). Ceny na takim rynku reagują na zmiany gospodarcze z dużym opóźnieniem, a 11-miesięczny horyzont czasowy bazy jest zbyt krótki, by odnotować mierzalny, trwały trend wzrostowy lub spadkowy.

Zgodnie z §5 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy uwzględnia zmiany poziomu cen spowodowane upływem czasu. Z uwagi na wykazany w analizie trend płaski (stabilizację cen), wprowadzanie sztucznej poprawki czasowej mogłoby zniekształcić wyniki wyceny. Ceny transakcyjne z całego 2025 roku są w pełni reprezentatywne i porównywalne na dzień dzisiejszy bez konieczności ich waloryzacji.

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

$$C_{\min} = 30.952 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 111.111 \text{ zł/ha}$$

4.3.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{25}}{25}$$

$$C_{\text{śr}} = 67.536 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

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

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

C_{min} – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

C_{max} – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\acute{s}} = \frac{67.536 - 30.952}{111.111 - 30.952} = 0,46$$

4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{30.952}{67.536} = 0,46$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{111.111}{67.536} = 1,64$$

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Z uwagi na specyfikę oraz ograniczoną płynność lokalnego rynku nieruchomości, w procesie określania wag cech rynkowych nie było możliwe bezpośrednie zastosowanie tradycyjnej analizy statystycznej opartej na zasadzie *ceteris paribus*. W zarejestrowanej bazie transakcyjnej nie odnotowano wystarczającej liczby par nieruchomości porównawczych, które różniłyby się stanem tylko jednego atrybutu przy jednoczesnym zachowaniu identyczności pozostałych cech. Metoda ta wymaga bowiem wyselekcjonowania transakcji pozwalających na bezpośrednie określenie delty ceny pomiędzy nieruchomością o parametrach optymalnych a nieruchomością o parametrach najmniej korzystnych dla każdego atrybutu osobno, celem obliczenia jego procentowego udziału w całkowitej amplitudzie cenowej.

W związku z powyższym, udziały procentowe (wagi) poszczególnych cech współokreślających wartość nieruchomości zostały ustalone na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców. Badanie to przeprowadzono w oparciu o wewnętrzne, systematycznie gromadzone bazy danych dotyczące zachowań rynkowych, a także na podstawie wywiadów środowiskowych i konsultacji z pośrednikami aktywnie działającymi na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami.

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość nieruchomości (wagi cech)	Uzasadnienie
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	35	Kluczowa cecha na rynku rolnym. Żyzność gleby bezpośrednio przekłada się na wydajność produkcji i potencjał dopłat, przez co determinuje bazowy poziom ceny za 1 ha.
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	25	Możliwość bezproblemowego całorocznego dojazdu maszyn rolniczych (asfalt lub utwardzona droga) oraz bliskość zabudowy wiejskiej (dostęp do mediów w wycenie siedliskowej) stanowią dla rolników bardzo ważny czynnik kosztowy i logistyczny.
3.	Kształt i wymiary działki	20	Geometria działki (np. szeroki prostokąt kontra uciążliwy trójkąt lub skrajna wąskość) istotnie wpływa na ergonomię pracy nowoczesnych, szerokich agregatów uprawowych i koszty paliwa na nawrotach.
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	20	Stan utrzymania gruntu, brak barier w postaci zakrzaczeń czy zastoisk wodnych decyduje o tym, czy grunt nadaje się do natychmiastowej i beznakładowej uprawy, co wprost wpływa na decyzje zakupowe.
	RAZEM	100	Kluczowa cecha na rynku rolnym. Żyzność gleby bezpośrednio przekłada się na wydajność produkcji i potencjał dopłat, przez co determinuje bazowy poziom ceny za 1 ha.

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 62	Parametry cech rynkowych działki nr 137
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	średnia	średnia
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	bardzo dobra
3.	Kształt i wymiary działki	optymalny	średni
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	dobre	dobre

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 199	Parametry cech rynkowych działki nr 236
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	słaba	średnia
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	dobra	dobra
3.	Kształt i wymiary działki	optymalny	słaby
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	słabe	dobre

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 239	Parametry cech rynkowych działki nr 240
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	średnia	średnia
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	bardzo dobra
3.	Kształt i wymiary działki	słaby	słaby
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	dobre	dobre

5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ UDZIAŁU W GRUNCIE

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) 62	Wartość współczynnika (u_i) 137
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	35	0,161 – 0,574	0,35098*	0,35098*
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	25	0,115 – 0,410	0,410	0,410
3.	Kształt i wymiary działki	20	0,092 – 0,328	0,328	0,20056**
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	20	0,092 – 0,328	0,20056**	0,20056**
	RAZEM	100	0,46 – 1,64	1,28954	1,1621

*0,574 – 0,161 = 0,413

**0,328 – 0,092 = 0,236

0,413 x 0,46 = 0,18998

0,236 x 0,46 = 0,10856

0,161 + 0,18998 = **0,35098**0,092 + 0,10856 = **0,20056**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 62 (współczynnik K = 1,0):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 1,28954 = \boxed{87.090 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 137 (współczynnik K = 1,0):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 1,1621 = \boxed{78.484 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 62 o powierzchni 1,32 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 87.090 \text{ zł/m}^2 \times 1,32 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie **24.250 zł**

słownie: dwadzieścia cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 137 o powierzchni 1,32 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 78.484 \text{ zł/m}^2 \times 1,32 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie **21.850 zł**

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) 199	Wartość współczynnika (u_i) 236
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	35	0,161 – 0,574	0,161	0,35098*
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	25	0,115 – 0,410	0,2507**	0,2507**
3.	Kształt i wymiary działki	20	0,092 – 0,328	0,328	0,092
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	20	0,092 – 0,328	0,092	0,20056***
	RAZEM	100	0,46 – 1,64	0,8317	0,89424

*0,574 – 0,161 = 0,413

0,413 x 0,46 = 0,18998

0,161 + 0,18998 = **0,35098**

**0,410 – 0,115 = 0,295

0,295 x 0,46 = 0,1357

0,115 + 0,1357 = **0,2507**

***0,328 – 0,092 = 0,236

0,236 x 0,46 = 0,10856

0,092 + 0,10856 = **0,20056**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 199 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 0,8317 = \boxed{56.170 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 236 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 0,89424 = \boxed{60.393 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 199 o powierzchni 1,66 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 56.170 \text{ zł/m}^2 \times 1,66 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie

19.670 zł

słownie: dziewiętnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 236 o powierzchni 0,49 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 60.393 \text{ zł/m}^2 \times 0,49 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość gruntu ustalono na poziomie

6.240 zł

słownie: sześć tysięcy dwieście czterdzieści złotych

Tabela 8

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) 239	Wartość współczynnika (u_i) 240
1.	Klasa bonitacyjna gruntu	35	0,161 – 0,574	0,35098	0,35098
2.	Położenie i dostępność komunikacyjna	25	0,115 – 0,410	0,410	0,410
3.	Kształt i wymiary działki	20	0,092 – 0,328	0,092	0,092
4.	Ukształtowanie i kultura rolna terenu	20	0,092 – 0,328	0,20056	0,20056
RAZEM		100	0,46 – 1,64	1,05354	1,05354

*0,574 – 0,161 = 0,413

**0,328 – 0,092 = 0,236

0,413 x 0,46 = 0,18998

0,236 x 0,46 = 0,10856

0,161 + 0,18998 = **0,35098**0,092 + 0,10856 = **0,20056**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 239 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 1,05354 = \boxed{71.152 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 240 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_N = 67.536 \text{ zł/ha} \times 1,05354 = \boxed{71.152 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 239 o powierzchni 0,66 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 71.152 \text{ zł/m}^2 \times 0,66 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie

9.900 zł

słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych

Wartość rynkowa prawa własności udziału 27/128 części w działce gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym 240 o powierzchni 0,66 ha, rozumiana jako koszt nabycia wynosi:

$$W_{CN} = 71.152 \text{ zł/m}^2 \times 0,66 \text{ ha} \times 27/128$$

Wartość udziału w gruncie ustalono na poziomie

9.900 zł

słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych

6. WYCENA BUDYNKU

6.1. SPOSÓB OBLICZANIA ZUŻYCIA BUDYNKÓW

6.1.1. Znaczenie zużycia budynku

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

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

6.1.2. Zużycie techniczne

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

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

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

6.1.3. Zużycie według metody Rossa

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

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

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

gdzie:

S_z - stopień zużycia budynku w %,

t – faktyczny okres eksploatacji budynku w latach,

T – szacunkowy okres trwałości budynku w latach.

Faktyczny okres eksploatacji t stanowi różnicę pomiędzy rokiem 2026 i rokiem budowy. Budynek o p.u. 72,2 m² przyjmuje się, że powstał w 1940 r.

Przewidywany okres trwałości budynku T wynika z empirycznej analizy zużycia pewnej kategorii budynków o określonej funkcji i konstrukcji, zrealizowanych w latach ubiegłych i aktualnie podlegających zużycia. Dla obiektów analogicznych do analizowanych przyjmuje się okres trwałości w granicach 80-100 lat.

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

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

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

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

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

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

6.1.4. Zużycie funkcjonalne

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

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

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

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

6.1.5. Zużycie środowiskowe

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

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

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

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

6.1.6. Określenie zużycia budynków

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

Zużycie techniczne budynku obliczone będzie przy zastosowaniu nieliniowego wzoru Rossa.

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

$$S_z = \frac{t}{T} \times 100$$
$$S_z = \frac{86}{100} \times 100$$
$$S_z = 86\%$$

6.2. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej udziału 27/128 części w budynku mieszkalnym o powierzchni użytkowej 72,2 m², wykorzystano cenę wskaźnikową podaną w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, obiekt 1691 (1110-181), która wynosi 4.709 zł/m² pow. użyt. Koszty dokumentacji technicznej $KD = 1,05$, współczynnik regionalny $E_r = 1,044$, stopień zużycia $S_z = 86\%$. Współczynnik technologiczny 0,5.

$$W = 72,2 \text{ m}^2 \times 4.709 \text{ m}^2 \times 1,05 \times 0,14 \times 0,5 \times 1,044 \times 27/128$$

$$W = 5.500 \text{ zł}$$

słownie: pięć tysięcy pięćset złotych

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 8

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału 27/128 części
1.	działka nr 62 o powierzchni 1,32 ha	24.250 zł
2.	działka nr 137 o powierzchni 1,32 ha	21.850 zł
3.	działka nr 199 o powierzchni 1,66 ha	19.670 zł
4.	działka nr 236 o powierzchni 0,49 ha	6.240 zł
5.	działka nr 239 o powierzchni 0,66 ha	9.900 zł
6.	działka nr 24 o powierzchni 0,66 ha	9.900 zł
7.	budynek mieszkalny o p.u. 72,2 m ²	5.500 zł

razem	97.310 zł
-------	-----------

słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dziesięć złotych

8. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU

Przedmiotem wyceny był udział wynoszący 27/128 części w prawie własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Nowy Szczeglin (gmina Sypniewo, powiat makowski), składającej się z 6 działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: 62, 137, 199, 236, 239 i 240 o łącznej powierzchni 6,1100 ha.

Nieruchomość posiada charakter rolno-siedliskowy. Działka nr 239 zabudowana jest niemającą wartości rynkowej szopą gospodarczą, natomiast działka nr 240 zabudowana jest wolnostojącym, parterowym, przedwojennym budynkiem mieszkalnym w konstrukcji drewnianej o powierzchni użytkowej 72,2 m².

W procesie szacowania określono niezależnie wartość poszczególnych składników nieruchomości przy zastosowaniu następujących podejść, metod i technik wyceny:

- składnik gruntowy (grunty rolne i leśne) wyceniono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, bazując na transakcjach rynku lokalnego odnotowanych w okresie od stycznia do listopada 2025 roku.
- składnik budowlany (budynek mieszkalny) z uwagi na brak transakcji rynkowych obiektami o analogicznym stopniu zużycia technicznego i specyfice konstrukcyjnej (budynek przenoszony i montowany ponownie), wyceniono w podejściu kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową, uwzględniając zaawansowany stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu.

Wartość rynkowa pełnego prawa własności całej nieruchomości (1/1 części) została określona jako suma wartości rynkowej gruntu oraz wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego (z pominięciem obiektów bezwartościowych użytkowo). Wartość określanego udziału wynoszącego 27/128 części w szacowanej nieruchomości ustalono na kwotę 97.310 zł.

Oszacowana kwota jest wynikiem precyzyjnych obliczeń matematycznych, odzwierciedlających iloczyn wartości całej nieruchomości i ułamkowego wymiaru udziału, i jest w pełni uzasadniona następującymi uwarunkowaniami rynkowymi:

- reprezentatywność bazy danych: analiza rynku lokalnego w 2025 roku wykazała stabilizację cenową (trend płaski – wskaźnik korekty czasowej 0% na miesiąc zgodnie z §5 ust. 3 Rozporządzenia). Pozwoliło to na przyjęcie bazy transakcyjnej jako w pełni miarodajnej i bezpośrednio przekładającej się na realia rynkowe.
- uwzględnienie cech specyficznych gruntu: przypisane poszczególnym działkom parametry kluczowych cech rynkowych (bonitacja, kształt, ukształtowanie terenu oraz bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej dla większości areалу) znalazły odzwierciedlenie w wagach cech ustalonych na podstawie badania preferencji nabywców (klasa bonitacyjna – 35%, dostępność komunikacyjna – 25%, kształt – 20%, kultura rolna – 20%).
- realistyczna ocena stanu zabudowy: zastosowanie podejścia kosztowego do wyceny budynku mieszkalnego o pu 72,2 m² pozwoliło na obiektywne uwzględnienie jego faktycznego, bardzo słabego stanu technicznego (wiek konstrukcji 80–90 lat, stopień degradacji elementów wykończeniowych, spękania komina). Wycena ta odzwierciedla realny koszt, jaki potencjalny nabywca musiałby ponieść na odtworzenie substancji budowlanej przy uwzględnieniu jej potrącenia o stopień zużycia technicznego.
- brak zastosowania dyskonta (pomniejszenia) z tytułu współwłasności: końcowa wartość udziału została wyliczona jako proporcjonalna część wartości całej nieruchomości. W analizowanym segmencie rynku rolnego, gdzie grunty stanowią zwartą całość gospodarczą i najczęściej podlegają

konsolidacji przez sąsiednich rolników, brak jest przesłanek rynkowych do stosowania automatycznych obniżek wartości z tytułu samej formy współwłasności, o ile udziały te reprezentują realne i dające się zagospodarować prawo.

W niniejszym operacie, określona kwota 97.310 zł, stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, jaką przy uwzględnieniu powyższych uwarunkowań rynkowych oraz specyfiki i stanu techniczno-użytkowego poszczególnych składników, można by uzyskać za wyceniany udział na wolnym, konkurencyjnym rynku.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

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

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

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

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

$$WRW = 97.310 \text{ zł} \times 75\% = 72.980 \text{ zł}$$

słownie: siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ –

10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 40 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- 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 udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

11. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- Postanowienia Sądu z dnia 19.10.2005 r.
- akt notarialny Rep. A Nr 4736/2023 z dnia 01.08.2023 r.;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacje geodezyjne o działkach;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20260403/00407
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/203/2026
Data obwieszczenia	03.04.2026

PODMIOT

Imię	MARCIN
Nazwisko	ZAŁĘSKI
Miejsce zamieszkania	Warszawa, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	97120104211
NIP	6711847165

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest MARCIN ZAŁĘSKI, PESEL 97120104211, sygnatura akt WA2M/GU/203/2026, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest MARCIN ZAŁĘSKI, PESEL 97120104211, NIP 6711847165, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Wojciecha Bogusławskiego 17, 01-923 Warszawa, 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 pełnił: 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 pełnił: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 4000,00 (cztery tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: wskazany przez syndyka..

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/519/2026**.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości wnieść zażalenie wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Dla wierzyciela, którego siedziba lub miejsce zwykłego pobytu w dniu otwarcia postępowania znajdowały się za granicą termin do wniesienia zażalenia wynosi trzydzieści dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zażalenie podlega opłacie w wysokości 200,00 zł. Sąd odrzuci zażalenie jeżeli będzie ono spóźnione, nieopłacone lub dotknięte brakami, które nie zostaną usunięte mimo wezwania. Zażalenie należy skierować do Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy.

ODPIS

Sygn. akt INs 465/05

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2005r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny
w składzie:

Sędzia SR Grzegorz Kiliański
Protokolant Justyna Gwiazda

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 października 2005r.

w Przasnyszu

sprawy z wniosku Bernardy Weroniki Załęskiej

o stwierdzenie nabycia spadku po Grzegorzu Załęskim
stwierdza, że spadek po Grzegorzu Załęskim
zmarłym dnia 21.05.1998r. w Szczeglinie Nowym,
ostatnio stale zamieszkałym w Szczeglinie Nowym,

na podstawie ustawy

nabyli: żona Bernarda Weronika Załęska w 4/16 (czterech szesnastych) częściach oraz dzieci zmarłego: Magdalena Załęska, Jacek Załęski, Michał Załęski i Marcin Załęski, które jako małoletnie dziedziczą spadek z dobrodziejstwem inwentarza - po 3/16 (trzy szesnaste) części każde z nich, w tym również w takich samych udziałach wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne.

SSR/-/Grzegorz Kiliański

KANCELARIA NOTARIALNA
Krzysztof Tarnowski
Piotr Tarnowski
Notariusze Spółka Cywilna
06-200 Maków Mazowiecki
ul. Rynek 15 C
tel.(29) 717 13 13
e-mail: k.tarnowski@notariat.bialystok.pl
p.tarnowski@notariat.bialystok.pl

WYPIE

REPERTORIUM A NR 4736 /2023

AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA

Dnia pierwszego sierpnia dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (01-08-2023) _____
ja - notariusz Piotr Tarnowski, prowadzący Kancelarię Notarialną na zasadach spółki cywilnej w _____
Makowie Mazowieckim przy ulicy Rynek 15 C, na podstawie art. 95a ustawy z dnia 14 lutego _____
1991 roku Prawo o notariacie, po sporządzeniu w dniu 01 sierpnia 2023 aktu notarialnego, _____
dokumentującego protokół dziedziczenia (Rep. A nr 4735/2023), w lokalu kancelarii notarialnej _____

poświadczam, że

§ 1.

Spadek po Michale ZAŁĘSKIM, synu Grzegorza i Bernardy, numer PESEL 95052300918, _____
którego zwłoki znaleziono w dniu 07 września 2015 w miejscowości Nowy Szczeglin, _____
posiadającym miejsce zwykłego pobytu w miejscowości Nowy Szczeglin, gminie Sypniewo - na _____
podstawie ustawy nabyli: _____

1) Bernarda Weronika ZAŁĘSKA, córka Jana i Czesławy, urodzona w dniu 17 maja 1970 roku w _____
miejscowości Zalas - w udziale 4/8 (cztery łamane przez osiem) części; _____

2) Magdalena SZYMCZUK, córka Grzegorza i Bernardy, urodzona w dniu 20 maja 1991 roku w _____

Makowie Mazowieckim - w udziale 1/8 (jeden łamane przez osiem) części;_____

3) Jacek ZAŁĘSKI, syn Grzegorza i Bernardy, urodzony w dniu 08 stycznia 1993 roku w_____

Makowie Mazowieckim - w udziale 1/8 (jeden łamane przez osiem) części;_____

4) Marcin ZAŁĘSKI, syn Grzegorza i Bernardy, urodzony w dniu 01 grudnia 1997 roku w_____

Makowie Mazowieckim - w udziale 1/8 (jeden łamane przez osiem) części;_____

5) Oliwia Kornelia FORMELLA, córka Jacka i Bernardy, urodzona w dniu 20 października 2011-
roku w Makowie Mazowieckim - w udziale 1/8 (jeden łamane przez osiem) części._____

§ 2.

Przy sporządzeniu niniejszego aktu poświadczenia dziedziczenia obecni byli: Bernadra Weronika-
Załęska, Magdalena Szymczuk, Jacek Załęski i Marcin Załęski._____

§ 3.

Notariusz poinformował spadkobierców o przepisach:_____

- art. 95 a-p ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie,_____

- art. 1, 4a, 14, 15 ustawy z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn,_____

- art. 931 i następnych kodeksu cywilnego._____

§ 4.

Koszty tego aktu ponoszą Spadkobiercy._____

§ 5.

Pobrano tytułem opłaty za zarejestrowanie aktu poświadczenia dziedziczenia w Rejestrze
Spadkowym na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 07-09-2016 roku
w sprawie sposobu uiszczania i wysokości opłat za wpisy dokonywane w Rejestrze Spadkowym
przez notariusza albo sąd (Dz.U z 2016 roku, poz.1420) kwotę_____

/ 5,00 zł /_____ **5,00 zł**

§ 6.

Pobrano tytułem taksy z § 10 a ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca-
2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 roku, poz.1473) w-
kwocie_____

/ 50 zł /_____ **50,00 zł**

§ 7.

Pobrano tytułem podatku VAT na podstawie art.41 w zw. z art. 146 a pkt 1 ustawy z dnia 11-
marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2022 roku, poz.931) według stawki 23-
% w kwocie_____

/ 11,50 zł / _____ 11,50 zł

Suma opłat _____ 66,50 zł

(sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy). _____

§ 8.

Niniejsze opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich naliczenia podane będą na tych wypisach. _____



Niniejszy akt poświadczenia dziedziczenia został zarejestrowany w Rejestrze Spadkowym, prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną, w dniu 01-08-2023 roku, o godz. 16:05 pod numerem 2141130

Na oryginale podpis notariusza

Repertorium A Nr 4740 / 2023

Wypis/odpis ten otrzymuje.....
Marcin Kateski

Pobrano tytułem taksy notarialnej kwotę 12,00 złotych na podstawie § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2020 roku, poz. 1465).

Pobrano 23 % podatku od towarów (VAT) 21,46 złotych na podstawie art. 41 w zw. Z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 roku, poz. 685)

Maków Mazowiecki, dnia 01.08.2023

Piotr Tarnowski
notariusz



Tarnowski Red

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	62		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	137		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	199		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	236		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	239		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	240		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	OSTROŁĘKA, SYPNIEWO, NOWY SZCZEGLIN

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	6,1100 HA	1

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE I/5 WPISANO: SPOSÓB KORZYSTANIA DLA DZIAŁEK NR NR 62, 137, 199, 236, 139, 240- GOSPODARSTWO ROLNE Z ZABUDOWANIAMI. W ŁAMIE I/8 WPISANO: PEŁNA POSTAĆ WNIOSKU DZ KW NR 1322-23/80.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./I/00001322/80/, 1980-07-06 00:00:00, 1980-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

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	1 /1	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	GRZEGORZ ZAŁĘSKI, CZESŁAW, WŁADYSŁAWA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO, 1205/84, 1984-06-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW.//00001731/84/, 1984-06-12 00:00:00, 1984-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1		3
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu		DOŻYWOTNIA I NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 4 UMOWY Z DNIA 12 CZERWCA 1984 ROKU.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko)	Lp. 1.	CZESŁAW JÓZEF ZAŁĘSKI		
	Lp. 2.	WŁADYSŁAWA ZAŁĘSKA		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		2		5
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI GRZEGORZA ZAŁĘSKIEGO NA RZECZ BERNARDY ZAŁĘSKIEJ, MAGDALENY ZAŁĘSKIEJ, JACKA ZAŁĘSKIEGO MICHAŁA ZŁĘSKIEGO I MARCINA ZAŁĘSKIEGO		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		3		6
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM UJAWNIONYM W KSIĘDZE WIECZYSTEJ PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI MICHAŁA ZAŁĘSKIEGO CO DO DZIAŁEK NR NR 62, 137, 199, 236, 239, 240 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI PRZERADOWO NA RZECZ BERNARDY WERONIKI ZAŁĘSKIEJ, MAGDALENY SZYMCZUK, JACKA ZAŁĘSKIEGO, MARCINA ZAŁĘSKIEGO I OLIIWII KORNELII FORMELLA		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		4		7
Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu		POSTANOWIENIEM Z DNIA 03.04.2026 R. WYDANYM W SPRAWIE SYGN. WA2M/GU/203/2026 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA MARCINA ZAŁĘSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.		

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	
3	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO, 1205/84, 1984-06-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00001732/84/, 1984-06-12 00:00:00, 1984-06-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 465/05, 2005-10-19, SĄD REJONOWY W PRZASNYSZU, PRZASNYSZ; 17 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00000775/06/001, 2006-02-20 14:28:09, 2006-05-22-11.48.53.400929, TAK (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI, L.DZ.163/2023, 2023-08-02, NOTARIUSZ PIOTR TARNOWSKI; 23-24 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00005671/23/001, 2023-08-03 11:54:00, 2023-08-04-11.25.55.754634, TAK, 22 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA, KTÓRYM JEST MARCIN ZAŁĘSKI, WA2M/GU/203/2026, 2026-04-03, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA; 33 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003690/26/001, 2026-05-20 10:49:00, 2026-06-02-12.09.15.839456, NIE, 29-31 (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		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		8,00 (OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA	
Inne informacje		HIPOTEKA Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI 4,5 % W STOSUNKU ROCZNYM Z USTAWOWYM PIERWSZEŃSTWEM PRZED WSZYSTKIMI INNYMI WIERZYTELNOŚCIAMI NA RZECZ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO W SYPNIEWIE.		
		KWOTA PO DENOMINACJI.		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	BANK SPÓŁDZIELCZY W SYPNIEWIE		

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				
4	OŚWIADCZENIE BANKU, 1980-07-15 (wskazanie podstawy, data wydania) DZ. KW./00001322/80/, 1980-07-06 00:00:00, 1980-07-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

[Powrót](#)

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
62 Id działki : 141109_2.0015.62		Oznaczenie	Pow.	1,32
		Br-RIVb	0,19	
		Lzr-PsIV	0,26	
		PsIV	0,12	
		RIIIb	0,18	
		RIVa	0,41	
		RIVb	0,15	
		W-PsIV	0,01	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
89		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	164
Id. budynku: 141109_2.0015.89_BUD (jednostka rej.: G.49)				

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
137 Id działki : 141109_2.0015.137		Oznaczenie	Pow.	1,32
		LsIV	0,07	
		PsIV	0,06	
		RIVa	0,12	
		RIVb	0,62	
		RV	0,45	

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
199 Id działki : 141109_2.0015.199		Oznaczenie	Pow.	1,6600
		LsV	0,3000	
		LsVI	0,3100	
		RV	0,5100	
		RVI	0,5400	

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
236 Id działki : 141109_2.0015.236		Oznaczenie	Pow.	0,49
		RIVa	0,23	
		RIVb	0,07	
		RV	0,19	

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
239 Id działki : 141109_2.0015.239		Oznaczenie	Pow.	0,66
		Br-RIVb	0,02	
		RIVa	0,06	
		RIVb	0,40	
		RV	0,17	
		RVI	0,01	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
17		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	67
Id. budynku: 141109_2.0015.17_BUD (jednostka rej.: G.49)				

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : SYPNIEWO
Nazwa obrębu : NOWY SZCZEGLIN
Numer obrębu : 0015

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 20-06-2026

Jednostka rejestrowa : G.49
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
240 Id działki : 141109_2.0015.240		Oznaczenie	Pow.	0,66
		Br-RIVb	0,02	
		Lzr-PsIV	0,05	
		PsIV	0,15	
		RIIIb	0,09	
		RIVa	0,20	
		RIVb	0,14	
		W-PsIV	0,01	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
106	NOWY SZCZEGLIN	Budynki mieszkalne	1 / 0	91
Id. budynku: 141109_2.0015.106_BUD (jednostka rej.: G.49) Działki: 141109_2.0015.240, 141109_2.0015.61/2				



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 Rówicki**

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.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

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 Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wyceny nieruchomości na okres do dnia 31 grudnia 2030 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 12 listopada 2025 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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

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.

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

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: 15/01/2026 - 14/01/2027

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



