

OPERAT
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 112
O POWIERZCHNI 0,21 ha

LOKALIZACJA – wieś RAKI, gmina KRASNOSIELC
powiat MAKOWSKI, obręb 0026 Raki, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr OS1P/00044807/9

Właścicielka nieruchomości gruntowej	Anita Ewa Dzik w upadłości – na podst. art. 124 ustawy Prawo upadłościowe
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg stanu i poziomu cen na dzień 04.10.2025 r.	6.280 zł sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych wartość dla wymuszonej sprzedaży 4.710 zł cztery tysiące siedemset dziesięć złotych
Operat sporządził	
	4 października 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.4. CEL WYCENY	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE.....	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....	5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	6
2.1. STAN PRAWNY	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	10
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	10
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA	11
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	13
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY	13
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH	17
4.3. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	19
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ	19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej	20
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	20
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH	20
4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	21
4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	21
5. PODSUMOWANIE	22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	23
8. ZAŁĄCZNIKI	23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 112 o powierzchni 0,21 ha, stanowiąca grunt rolny. Działka nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość położona jest we wsi Raki, gminie Krasnosielc, powiecie makowskim, woj. mazowieckim, w obrębie 0026 Raki.

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

CEL WYCENY

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

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OL10/00033844/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 04.10.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 02.10.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 04.10.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 02.10.2025 r. |

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

6.280 zł

sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Tomasz Szadkowski – syndyk masy upadłości Anity Dzik

Raki 51A

06-212 Krasnosielc

PESEL: 79082615965

1.2. WYKONAWCA

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

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 112 o powierzchni 0,21 ha, stanowiąca grunt rolny. Działka nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość położona jest we wsi Raki, gminie Krasnosielc, powiecie makowskim, woj. mazowieckim, w obrębie 0026 Raki.

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

1.4. CEL WYCENY

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

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia wyceny – | 04.10.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 02.10.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość – | 04.10.2025 r. |
| • data wizji lokalnej – | 02.10.2025 r. |

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344),
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717, tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503),
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

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

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 02.10.2025 r. w obecności Upadłej;
- Urząd Gminy w Krasnosielcu;
- Starostwo Powiatowe w Makowie Mazowieckim;
- Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://makow.geoportal2.pl>;
- <https://makowski.e-mapa.net>;
- <https://bip-ugkrasnosielc.pl>;
- Uchwała Nr III/12/2002 Rady Gminy Krasnosielc z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasnosielc;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o charakterze niebudowlanym.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr OS1P/00044807/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielami nieruchomości są Mirosław i Anita małż. Dzik – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, na podstawie: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16.03.2006 r., Rep. A Nr 919/06 (załącznik) oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 03.07.2006 r., Rep. A Nr 2573/06 (załącznik).

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

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

W Dziale III wpisane jest:

OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ. Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZECIWKO DŁUŻNIKOM MIROSŁAW DZIK I ANITA DZIK Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU POD SYGN. AKT. KM 2408/24. Rodzaj zmiany:

Lp. 1.

WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZyciela POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W SPRAWIE KM 2252/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT KM 2408/24.

Lp. 2.

WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZyciela PROKURA NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 357/25 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT KM 2408/24.

W Dziale IV brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

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

W dniu 29.09.2025 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt BI1B/GU/524/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Anita Dzik, PESEL 79082615965, NIP 7571250314, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

Art. 124.1. ustawy Prawo upadłościowe ma brzmienie:

Z dniem ogłoszenia upadłości jednego z małżonków powstaje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa, (...). Jeżeli małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej, majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny.

Z przytoczonego wyżej przepisu wynika, że cały majątek małżonków z chwilą ogłoszenia upadłości jednego z nich (w tym przypadku Anity Dzik) wszedł w całości do masy upadłości. W związku z tym, prawo własności przedmiotowej nieruchomości w całości weszło w skład masy upadłości Anity Dzik.

Działka nr 112 nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej.

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

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

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

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

Działka nr 112 znajduje się na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr III/12/2002 Rady Gminy Krasnosielc z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasnosielc. Zgodnie z rysunkiem studium działka położona jest w strefie opisanej jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



źródło: <https://bip-ugkrasnosielc.pl>

Gmina Krasnosielc to jednostka administracyjna o charakterze wiejskim, położona w północnej części województwa mazowieckiego, wchodząca w skład powiatu makowskiego.

Gmina położona jest w dorzeczu Narwi. Przez jej obszar przepływa między innymi rzeka Orzyc. Cennym obszarem przyrodniczym jest m.in. rezerwat „Zwierzyniec”, który stanowi atrakcję turystyczną.

W skład gminy wchodzi 31 sołectw, a jej siedzibą jest wieś Krasnosielc, historycznie posiadająca prawa miejskie w latach 1824–1870.

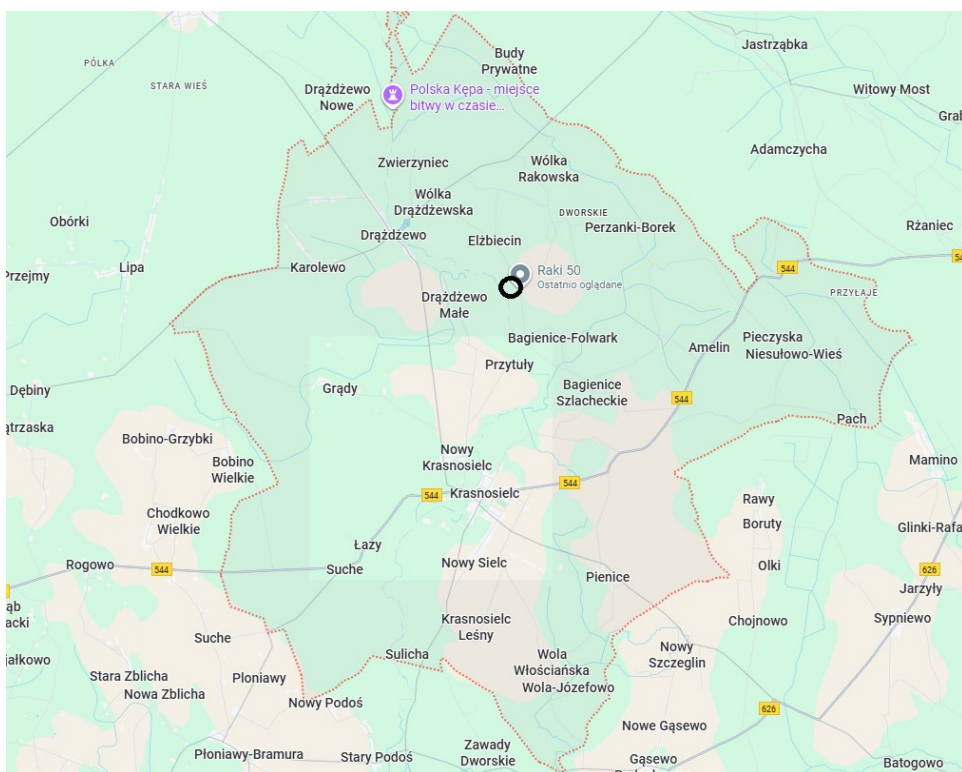
Oprócz rolnictwa indywidualnego, wśród podmiotów gospodarczych historycznie i współcześnie widoczna jest koncentracja działalności związanej z obróbką drewna.

Raki to jedna z wsi sołeckich, wchodząca w skład Gminy Krasnosielc. Wieś zlokalizowana jest w północno-wschodniej części gminy, w odległości około 8 km od Krasnosielca. Jest położona nad rzeką Orzyc, co stanowi jej charakterystyczny element geograficzny.

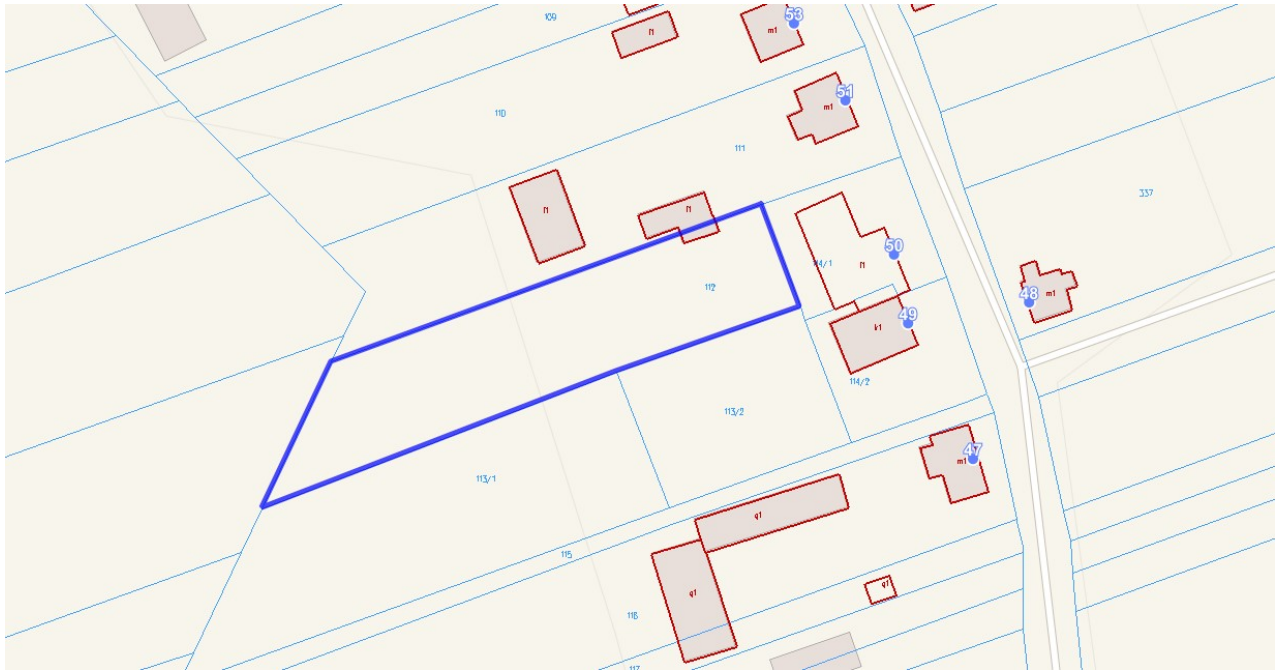
Podobnie jak wiele miejscowości w regionie, Raki mają metrykę sięgającą czasów, gdy tereny te wchodziły w skład dawnej Ziemi Makowskiej, a ich rozwój był powiązany z gospodarką rolną i leśną Puszczy Zagajnicy.

Mimo swojego wiejskiego charakteru, Raki pełnią funkcje lokalnego ośrodka. W miejscowości funkcjonują: Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Powstania Styczniowego, filia Publicznej Biblioteki Samorządowej Gminy Krasnosielc.

Pod względem administracyjnym, wieś należy do parafii św. Jana Kantego z siedzibą w Krasnosielcu. Jest to typowa mazowiecka wieś o charakterze rolniczo-osadniczym.



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



źródło: <https://makowski.e-mapa.net>

Działka nr 112 zlokalizowana jest w głównej części wsi, po zachodniej stronie drogi gminnej utwardzonej, w odległości ok. 28 m od niej. Od drogi oddzielona jest działką, na której znajduje się budynek OSP. Prawnie działka nie ma dostępu do drogi publicznej. Wschodnia część obszaru działki wykorzystywana jest jako podwórko budynku nr 51A, którego zdecydowanie większa część znajduje się na działce sąsiedniej (nr 111). Część tego budynku, na głębokość ok. 2 m, zachodzi na teren działki szacowanej. Budynek ten zamieszkiwany jest przez Upadłą i Jej rodzinę.

Działka posiada kształt trapezu prostokątnego (rysunek wyżej) o szerokości ok. 20 m. Zachodnia część działki wykorzystywana jest ogrodniczo.

Bezpośrednie sąsiedztwo to budynki mieszkalne, tereny niezabudowane oraz budynek OSP. Według ewidencji gruntów działka składa się z użytków: Br-PsVI 0,07 ha, PsVI 0,13 ha i W-PsVI 0,01 ha (załącznik).



źródło: oględziny w dniu 02.10.2025 r.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.8. niniejszej opinii, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu o przeznaczeniu rolnym, przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
 - rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym,
 - obszar rynku: gm. Krasnosielc,

- okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego. Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej działki mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:
- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
 - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią (C_{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 gruntu znajduje się pomiędzy C_{min} i C_{max} .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech. Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 ha powierzchni nieruchomości,

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 działki,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P$$

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 ha powierzchni nieruchomości,

P – powierzchnia nieruchomości.

W myśl Standardu V.4. pkt. 4.5., Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych (jako noty interpretacyjnej), przy wycenie wartości rynkowej gruntów rolnych lub leśnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny.

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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

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

Rynek nieruchomości gruntowych rolnych w Gminie Krasnosielc charakteryzuje się dominacją transakcji agrarnych przy niskiej płynności ogólnej, będąc ściśle powiązany z rolniczym i leśnym charakterem gminy (użytki rolne stanowią około 65–68% powierzchni). Jest to rynek peryferyjny w stosunku do głównych ośrodków Mazowsza.

Popyt na grunty rolne jest stabilny, ale niewielki. Generowany jest głównie przez rolników indywidualnych z terenu gminy, którzy dążą do powiększenia swoich gospodarstw. Istotnym, choć sporadycznym, czynnikiem popytowym są inwestorzy zewnętrzni zainteresowani gruntami słabszych klas (V i VI) pod inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii (OZE), głównie farmy fotowoltaiczne, lub zalesienia. Lokalny popyt jest osłabiany przez negatywny trend demograficzny (ujemny przyrost naturalny i saldo migracji).

Podaż jest umiarkowana do wysokiej i wynika w dużej mierze z procesów sukcesji oraz likwidacji mniejszych gospodarstw przez właścicieli niezwiązanych już z produkcją rolną. Często oferowane grunty są sframgentowane lub mają nieuregulowany dostęp do drogi publicznej, co negatywnie wpływa na ich atrakcyjność i płynność transakcyjną.

Średnie ceny gruntów rolnych w Krasnosielcu utrzymują się na poziomie zbliżonym do dolnych widełek cen dla województwa mazowieckiego. Obserwowany jest stabilny wzrost cen, podyktowany głównie inflacją oraz popytem na grunty pod OZE. Grunty lepszych klas (IIIa, IIIb) osiągają wyższe ceny dla celów produkcyjnych, natomiast grunty klas V i VI doświadczają relatywnie szybszego wzrostu cen ze względu na potencjał inwestycyjny.

Największe szanse rynkowe to:

Potencjał OZE: Możliwość wykorzystania dużych areałów gruntów słabych klas pod farmy fotowoltaiczne.

Popyt na siedliska (Br): Wzrost cen gruntów z możliwością zabudowy zagrodowej, zwłaszcza dla młodych rolników lub nabywców rekreacyjnych.

Główne zagrożenia dla wyceny i płynności to:

Brak uregulowanego dostępu do drogi publicznej dla wielu działek, co wymaga kosztownego i czasochłonnego ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Brak Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) na przeważającym obszarze gminy, co oznacza konieczność uzyskiwania Decyzji o Warunkach Zabudowy (WZ) i wiąże się z wysokim ryzykiem inwestycyjnym i dłuższą procedurą.

Spadek liczby ludności, co długofalowo osłabia lokalny popyt na wszystkie typy nieruchomości.

Wieś Raki, położona nad rzeką Orzyc, jest integralną częścią tego rynku rolnego i charakteryzuje się jego ogólnymi cechami. Dodatkowo, w Rakach występuje lokalny czynnik atrakcyjności:

Lokalny popyt siedliskowy: obecność lokalnej infrastruktury (szkoła, filia biblioteki) podtrzymuje niewielki, stabilny popyt na grunty pod zabudowę zagrodową.

Walory krajobrazowe: bliskość rzeki Orzyc może nieznacznie podwyższać cenę działek w bezpośrednim sąsiedztwie (o ile nie są objęte ograniczeniami prawa wodnego lub ryzykiem powodziowym), ze względu na ich potencjał rekreacyjny.

Wycena gruntów rolnych w Rakach wymaga więc zastosowania korekt uwzględniających ryzyko związane z brakiem planu i dostępu, ale jednocześnie pozwala na minimalną premie za lepszą lokalizację przy głównej zabudowie wsi oraz walory krajobrazowe.

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

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

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

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

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

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Krasnosielc ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 30.000 zł/ha do 80.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 20.000 zł/ha do 63.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2024 i 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi

konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą materiał porównawczy obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne.

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

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

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle gminy, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
 - (a) bardzo atrakcyjna – bliskość centrum gminy (Krasnosielc) lub największych wsi (o rozbudowanej infrastrukturze). Najważniejsze jest posiadanie ustalonego statusu siedliskowego (Br) w ewidencji lub wydana Decyzja o Warunkach Zabudowy (WZ) na zabudowę zagrodową. Dodatkowo, działki te muszą mieć uregulowany i bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz dostęp do podstawowych mediów (prąd, woda),
 - (b) atrakcyjna – położenie w drugiej linii zabudowy (w sąsiedztwie działek zabudowanych), bliskość asfaltowej drogi gminnej. Brak wydanej WZ, ale bardzo wysokie prawdopodobieństwo jej uzyskania na podstawie zasady „dobrego sąsiedztwa”. Występuje tu dobra klasa bonitacyjna gruntu (np. III lub IV), atrakcyjna dla produkcji rolnej,
 - (c) przeciętna – grunty położone w głębi areałów rolnych, z dostępem do drogi wyłącznie poprzez drogę gruntową, wewnętrzną lub brak formalnie ustanowionego dostępu (wymagane ustanowienie służebności). Brak możliwości zabudowy siedliskowej (brak sąsiedztwa zabudowy). Klasy bonitacyjne mieszane lub dominacja klas słabszych (V, VI).

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

- (a) dobra – działki regularnie uprawiane, czyste od chwastów i kamieni, a ich granice są utrzymane w dobrym porządku. Ziemia jest żyzna, niezalana, nieodługowana i gotowa do produkcji. Takie grunty są cenne dla rolników i inwestorów, ponieważ nie wymagają dodatkowych nakładów na rekultywację,
- (b) średnia – grunty w produkcji rolnej, ale mogą być częściowo zachwaszczone lub wymagają nawożenia. Granice działek mogą być częściowo niewyraźne, a ogólny stan utrzymania wymaga pewnych prac, ale bez konieczności kosztownej rekultywacji,
- (c) słaba – to grunty zaniedbane, odługowane od dłuższego czasu, silnie porośnięte chwastami, krzewami lub drzewami, a ich granice są zatarte. Grunty te mogą być również podmokłe, kamieniste lub wymagają kosztownej rekultywacji, aby mogły powrócić do produkcji rolnej. Ich wartość jest znacznie niższa ze względu na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów na doprowadzenie do stanu używalności.

3. Kształt i wielkość działki –

- (a) bardzo dobry – regularny, prostokątny lub kwadratowy, zapewniający optymalne warunki do uprawy maszynowej. Taki kształt ułatwia agrotechnikę, minimalizuje straty powierzchni na zakrętach maszyn i pozwala na efektywne wykorzystanie całej powierzchni. Działki o powierzchniach powyżej 0,5 ha (zgodnie z przepisami, minimum to 0,3 ha), które umożliwiają prowadzenie opłacalnej produkcji rolnej lub wydzielenie części pod zabudowę,
- (b) dobry – to grunty o nieregularnym, ale dającym się uprawiać kształcie (np. lekki trapez). Wielkość mieści się w przedziale, który umożliwia produkcję rolną, ale nie jest idealna do intensywnych upraw. Zalicza się tu również działki o bardzo dużych powierzchniach, które mogą być trudne w obrocie ze względu na ograniczenia prawne i koszt zakupu, a także małe działki o powierzchni 0,1 ha - 0,5 ha, które nie są atrakcyjne dla dużych gospodarstw, ale mogą mieć wartość rekreacyjną,
- (c) słaby – grunty bardzo wąskie, wydłużone lub o nieregularnym kształcie (np. kształt litery L, trójkąt). Takie działki są nieefektywne w uprawie maszynowej, a ich zagospodarowanie jest kosztowne. Do tej kategorii należą również bardzo małe działki (poniżej 0,1 ha), które nie mają wartości użytkowej dla rolnictwa i stanowią co najwyżej przyrost do sąsiedniego gruntu.

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

- (a) dobra – grunty rolne w klasach I, II i IIIa, charakteryzujące się żyznymi glebami (np. czarnoziemami, glebami brunatnymi, mady). Takie grunty są łatwe w uprawie, mają dobrą strukturę, odpowiedni skład i nie wymagają znacznych nakładów na nawożenie,
- (b) średnia – grunty zaliczane do klas IIIb i IV, które stanowią większość gruntów rolnych w Polsce. Są to często gleby średniej jakości, takie jak gleby płowe, czy też lżejsze piaski gliniaste. Mogą wymagać umiarkowanego nawożenia i zabiegów uprawowych,
- (c) słaba – grunty najgłupsze, zaliczane do klas V, VI i VIz. Są to gleby piaszczyste, podmokłe lub zbyt suche, o niskiej zawartości próchnicy, z małym potencjałem produkcyjnym. Często występują tu problemy z erozją.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – bezpośredni dostęp do działki z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej lub utwardzonej. To także dojazd przez urządzoną i prawnie uregulowaną drogę wewnętrzną, na której nabywca ma zapewniony udział lub służebność. Grunty z takim dojazdem są bardzo cenne, ponieważ nie generują dodatkowych kosztów na budowę drogi i zapewniają swobodny transport sprzętu rolniczego, a także ułatwiają potencjalne przekształcenie pod zabudowę,
- (b) utrudniony – oznacza, że dostęp do działki odbywa się przez drogę gruntową nieutwardzoną, często w złym stanie, lub poprzez działki sąsiadów, gdzie brak jest formalnie ustanowionej służebności drogowej. Taki stan rzeczy obniża wartość gruntu, ponieważ wiąże się z koniecznością uregulowania dostępu w przyszłości (np. poprzez wykup lub ustanowienie służebności drogi koniecznej), co jest procesem długotrwałym i kosztownym.

4.3. OPIS WYCENIANEJ DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – działka położona w głównej części wsi na obszarze z okoliczną zabudową. Znajduje się w drugiej linii od drogi, bez dostępu do niej.
2. Kultura gleb, słaba – grunty nieuprawiane rolniczo, wykorzystywane jako podwórko, część wykorzystywana ogrodniczo.
3. Kształt i wielkość działki, dobry – działki o szerokości ok. 20 m o kształcie zbliżonym do trapezu i powierzchni 0,21 ha.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby, słaba – działka w całości stanowi użytki w VI klasie bonitacyjnej,
5. Dojazd bezpośredni, utrudniony – działka nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do niej możliwy jest wyłącznie przez grunty obce.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	2025-03-20	996/2025	Przytuły	3,26	95.000	29.141
2.	2025-04-07	2791/2025	Nowy Sielc	0,93	48.700	52.366
3.	2025-04-04	1465/2025	Budy Prywatne	0,27	11.000	40.741
4.	2025-04-04	1473/2025	Budy Prywatne	0,24	10.000	41.667
5.	2025-04-30	1909/2025	Przytuły	0,71	40.000	56.338
6.	2025-04-24	3262/2025	Biernaty	2,68	110.000	41.045
7.	2025-05-07	1970/2025	Zwierzyniec	0,99	20.000	20.202
8.	2025-05-07	1978/2025	Bagienice	2,47	75.000	30.364
9.	2025-05-12	2037/2025	Biernaty	3,23	100.000	30.960
10.	2025-05-05	2819/2025	Wólka Rakowska	11,36	400.000	35.211
11.	2025-06-05	1979/2025	Grabowo	2,21	130.000	58.824
12.	2025-06-25	2143/2025	Rudzieck-Przyłaje	1,95	120.000	61.538
13.	2024-12-20	8902/2024	Raki	1,50	60.000	40.000
14.	2024-12-12	13449/2024	Przytuły	2,62	80.000	30.534
15.	2025-01-16	132/2025	Drażdzewo Małe	0,43	10.000	23.256
16.	2025-01-30	430/2025	Przytuły	1,94	230.000	118.557
17.	2025-02-26	1553/2025	Chłopia Łąka	0,69	33.000	47.826
18.	2025-02-25	751/2025	Bagienice	1,53	60.000	39.216
19.	2025-03-05	939/2025	Nowy Sielc	7,9033	45.000	56.94
20.	2025-03-12	886/2025	Grabowo	4,79	300.000	62.630
21.	2025-03-12	1180/2025	Wymysły	1,13	50.000	44.248
22.	2025-03-14	1436/2025	Drażdzewo	0,42	10.000	23.810
23.	2024-10-31	3772/2024	Nowy Sielc	1,5002	80.000	53.326
24.	2024-11-16	7888/2024	Grądy	0,8	40.000	50.000
25.	2024-12-05	4128/2024	Drażdzewo	0,69	15.000	21.739
26.	2024-12-16	4308/2024	Niesułowo	4,85	150.000	30.928
27.	2024-12-19	5036/2024	Raki	1,33	52.610	39.556
28.	2024-12-18	6805/2024	Wólka Drażdżewska	1,05	25.000	23.810

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 20.202 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 62.630 \text{ zł/ha}$$

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{26}}{26}$$

$$C_{\text{śr}} = 39.588 \text{ zł/ha}$$

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

$$P_{c\acute{s}} = \frac{39.588 - 20.202}{62.630 - 20.202} = 0,46$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{20.202}{39.588} = 0,51$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{62.630}{39.588} = 1,58$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 2

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

Tabela 3

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

4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i) dz. 289/1
1.	Lokalizacja	30	0,153 – 0,474	0,301*
2.	Kultura gleb	15	0,0765 – 0,237	0,0765
3.	Kształt i wielkość działki	20	0,102 – 0,316	0,200**
4.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	15	0,0765 – 0,237	0,0765
5.	Dojazd bezpośredni	20	0,102 – 0,316	0,102
	RAZEM	100	0,51 – 1,58	0,756

*0,474 – 0,153 = 0,321

**0,316 – 0,102 = 0,214

0,321 x 0,46 = 0,148

0,214 x 0,46 = 0,098

0,153 + 0,148 = **0,301**0,102 + 0,098 = **0,200**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działki nr 112 (współczynnik $K = 1,0$):

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

$$W_D = 39.588 \text{ zł/ha} \times 0,756$$

$$W_D = 29.929 \text{ zł/ha powierzchni}$$

4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewidencyjnym 112 i powierzchni 0,21 ha wynosi:

$$W_N = W_D \times P$$

$$W_N = 29.929 \text{ zł/ha} \times 0,21 \text{ ha}$$

$$W_N = 6.285,09 \text{ zł}$$

Wartość rynkową ustalono na poziomie

6.280 zł

słownie: sześć tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych

5. PODSUMOWANIE

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

Oszacowana wartość uwzględnia położenie działki, brak prawnego dojazdu, jej kształt i powierzchnię oraz bonitację i kulturę gleby.

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

6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

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

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

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

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

$$WRW = 6.280 \text{ zł} \times 75\% = 4.710 \text{ zł}$$

słownie: cztery tysiące siedemset dziesięć złotych

OPRACOWAŁ:

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- informacja ewidencyjna o działce;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- akty notarialne nabycia nieruchomości;
- 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	20250929/00392
Sygnatura postępowania	BI1B/GU/524/2025
Data obwieszczenia	29.09.2025

PODMIOT

Imię	Anita
Nazwisko	Dzik
Miejsce zamieszkania	Raki, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	79082615965
NIP	7571250314

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy, ul. Adama Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 29 września 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Anita Dzik, PESEL 79082615965, sygnatura akt BI1B/GU/524/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Anita Dzik, PESEL 79082615965, NIP 7571250314, miejsce zamieszkania: Raki, adres Raki 51A, 06-212 Raki, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263);
- wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 Prawa upadłościowego;
- wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
- przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Tomasz Szadkowski (numer licencji 1263) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1200,00 (jeden tysiąc dwieście złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku na rachunek bankowy syndyka o numerze:

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: BI1B/GUp-s/552/2025.

Poucza się, że wierzycielowi przysługuje zażalenie na postanowienie o ogłoszeniu upadłości wyłącznie w części dotyczącej jurysdykcji sądów polskich. Zażalenie wnosi się w następujący sposób: wierzyciel może w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia postanowienia o 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 Białymstoku, VII Wydział Gospodarczy za pośrednictwem Sądu Rejonowego w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy.

Województwo : mazowieckie
Powiat : makowski
Jednostka ewidencyjna : KRASNOSIELC
Nazwa obrębu : RAKI
Numer obrębu : 0026

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 03-10-2025

Jednostka rejestrowa : G.211

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
112 Id działki : 141104_2.0026.112		Oznaczenie	Pow.	0,21
		Br-PsVI	0,07	
		PsVI	0,13	
		W-PsVI	0,01	

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			112	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, MAKOWSKI, KRASNOSIELC, RAKI	
Sposób korzystania			PS - PASTWISKA TRWAŁE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)			OS1P / 00010759 / 0, 2100,0000 M2	

			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości			1
2100,0000 M2			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2006-03-10, STAROSTA MAKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00002871/06/001, 2006-07-04 09:22:26, 2006-10-18-11.16.17.250962, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANITA EWA DZIK, ZDZISŁAW, BARBARA, 79082615965				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2, 3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MIROSLAW DZIK, KAZIMIERZ, IRENA, 78042016710				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 919/06, 2006-03-16, ZBIGNIEW BUKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 3-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00002871/06/001, 2006-07-04 09:22:26, 2006-10-18-11.16.17.250962, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
3	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2573/06, 2006-07-03, ZBIGNIEW BUKOWSKI, MAKÓW MAZOWIECKI; 2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00002871/06/001, 2006-07-04 09:22:26, 2006-10-18-11.16.17.250962, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer wpisu		2			6, 7, 8, 9
Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZECIWKO DŁUŻNIKOM MIROSŁAW DZIK I ANITA DZIK Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PROWADZONĄ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU POD SYGN. AKT. KM 2408/24.			
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI S.A. W SPRAWIE KM 2252/24 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT KM 2408/24.		
		Lp. 2.	WPIS PRZYŁĄCZENIA WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 357/25 DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PROWADZONEJ PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMILA STANISŁAWA KARWOWSKIEGO KANCELARIA KOMORNICZA W PRZASNYSZU I DALSZE ŁĄCZNE PROWADZENIE POD SYGN. AKT KM 2408/24.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263, 0000026438		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 2.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 016298263		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 3.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	ZAWIADOMIENI O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2408/24, 2024-12-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 36 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00008925/24/001, 2024-12-04 15:41:00, 2024-12-17-12.50.24.482658, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	ZAWIADOMIENI O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2408/24, 2024-12-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 37 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00008925/24/001, 2024-12-04 15:41:00, 2024-12-17-12.50.24.482658, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 2252/24, 2024-12-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZ KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 43 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00009247/24/001, 2024-12-16 13:20:00, 2025-01-28-09.44.49.445217, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 357/25, 2025-04-11, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W PRZASNYSZU KAMIL STANISŁAW KARWOWSKI; 55 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1P/00003065/25/001, 2025-04-11 14:23:00, 2025-05-07-10.46.33.767835, NIE, 52-53 (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

BRAK WPISÓW

Powrót

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego marca dwa tysiące szóstego roku - 16.03.2006r.

przede mną notariuszem Zbigniewem Bukowskim w kancelarii mojej w Makowie Mazowieckim przy ulicy Moniuszki Nr 6, stawili się:

1. Pan Włodzimierz PUKAS

syn Kazimierza i Czesławy, zamieszkały we wsi Papierny Borek Nr 6 gminie (06-214) Krasnosielc;

2. Pan Mirosław DZIK

syn Kazimierza i Ireny, zamieszkały we wsi Raki Nr 51a gminie (06-2140 Krasnosielc.

Tożsamość Stawających, zameldowanie, numery NIP, ustaliłem na podstawie Ich oświadczeń i okazanych dowodów osobistych: ad.1/ ABU 524611, pesel 64041016653, NIP 757-133-57-95; ad.2/ DD 5238075, pesel 78042016710, NIP 757-128-89-72.

WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY

i pełnomocnictwo

§ 1.

Włodzimierz Pukas oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w obrębie wsi Raki gminie Krasnosielc, oznaczonej kilkoma numerami działek, w tym jako działka nr 112 (sto dwanaście). Nieruchomość wchodzi w skład jego gospodarstwa rolnego wraz z innymi gruntami w obrębach innych wsi.

Wyjaśnił, że nieruchomości nie obciążają prawa ani roszczenia innych osób - szczególności hipoteka i dzierżawa, a dożywocie na rzecz Kazimiery Pukas wygasło; służebność mieszkania na rzecz Kazimierza i Czesławy małż. Pukas obciążają grunty zabudowane w obrębie wsi Papierny Borek. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą Nr 10759 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu, nabył ją w darowiźnie w 1992r.

Oświadczył ponadto, że

- nieruchomość należy do majątku osobistego, nie zawiera małżeństwa;
- działka nr 112 nie jest zabudowana, ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- nie zalega w podatkach i składkach na ubezpieczenie społeczne.

§ 2.

Przy akcie tym okazano:
- wypis z rejestru gruntów sporządzony w/g stanu rejestru z dnia 10.03.2006r. w Starostwie Powiatowym w Makowie Maz., z którego wynika, że działka 112 stanowi pastwisko;
- zaświadczenie Nr 7328/14/06 z dnia 10.03.2006r. wydane przez Wójta Gminy Krasnosielc, z którego wynika, że działka nr 112 w Rakach, zgodnie z byłym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczona była do rolniczego wykorzystania.
W dniu 13.03.br. ustaliłem, że Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą Nr 10759 m.in dla opisanej nieruchomości w Rakach, w tym działki nr 112, z wpisem własności na rzecz Włodzimierza Pukasa na podstawie umowy darowizny z dnia 23.09.1992r.; w dziale III dożywocia na rzecz Kazimierza Pukas oraz służebności mieszkania na rzecz Kazimierza i Czesławy małż.Pukas; wolną od wpisu w dziale IV.

§ 3.

Mirosław Dzik oświadczył, że chce nabyć opisaną nieruchomość nr 112 na cele ogrodnicze, po czym po wyjaśnieniu Mu przepisów ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego, wyjaśnił, że nie jest właścicielem gospodarstwa rolnego ani dzierżawcą nieruchomości rolnej.

§ 4.

Z nieruchomości w Rakach, opisanej w § 1 tego aktu, Włodzimierz Pukas s p r z e d a j e Mirosławowi Dzikowi część oznaczoną jako działka nr 112 o obszarze 0,21 ha (dwadzieścia jeden arów) za cenę 800 zł (osiemset złotych) - pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca w imieniu Skarbu Państwa nie wykona pierwokupu na podstawie art. 3 ust.4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a Mirosław Dzik nieruchomość tą kupuje za fundusze dorobkowe na zasadach ustawowych z żoną Anitą Ewą Dzik c.Zdzisława i Barbary.

§ 5.

Całą cenę sprzedaży Włodzimierz Pukas otrzymał i z odbioru kwituje.

§ 6.

Na wypadek wykonania pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych Włodzimierz Pukas zobowiązuje się zwrócić otrzymaną od Nabywcy cenę, a Mirosław Dzik zobowiązuje się umożliwić objęcie nieruchomości nr 112 w posiadanie Przedstawicielowi Agencji.

§ 7.

Poinformowałem Strony o: znaczeniu art. 55'4 Kodeksu cywilnego; przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art.12) oraz planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.36); znaczeniu nabycia nieruchomości obciążonej prawami innych osób i zakresie praw rzeczowych; przepisach dotyczących majątków małżonków, rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, skutkach ewentualnego ustalenia przez Urząd Skarbowy, że wartość nieruchomości podana jako cena odbiega od wartości rynkowej, solidarnej odpowiedzialności stron umowy za należność podatkową; pojęciu gospodarstwa rolnego i przypadkach zwolnienia od podatku od czynności cywilnoprawnych; zasadach i terminie wykonywania pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych; znaczeniu pełnomocnictwa.

§ 8.

Włodzimierz Pukas oświadczył, że pełnomocnikiem swoim ustanawia tu obecnego Mirosława Dzikę i upoważnia Go do przeniesienia na swoją (i Jego żony) rzecz własności nieruchomości nr 112 zbytej warunkowo tym aktem.

Pełnomocnictwo to nie będzie odwołane i nie wygasa ze śmiercią mocodawcy.

§ 9.

Koszty nabycia własności płaci Nabywca.

§ 10.

Wypis tego aktu może być wydany Agencji Nieruchomości Rolnych.

Strony postanawiają, że obowiązek powiadomienia Agencji wykona notariusz.

§ 11.

Pobrano opłaty:

- z taksy notarialnej na podstawie §6 pkt 1 i §16 rozp. Min.Spraw. z dnia 28.06.2004r. (Dz.U.Nr 148, poz.1564 ze zm.) w kwocie	75,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11.03.2004r. (Dz.U.Nr 54, poz.535.) w kwocie:	16,50 zł
suma	91,50 zł

(dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt groszy).

Oplaty skarbowej za oryginał aktu nie pobrano na podst. art.1 ust. 1 pkt 2 lit "a" i art. 9 ustawy o opłacie skarbowej (tekst jednol. Dz.U.Nr 253,poz.2532 z 2004r. ze zm.) oraz cz.V pkt 8 załącznika do tej ustawy

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

**Na oryginalne podpisy
Stawających i Notariusza**

Maków Maz., dnia 16.03.06

Wypis wydano p. Pukas

Pobrano na podst. § 12 opłaty
notarialnej 18,30 i 1,00 zł

Rep A Nr 320/06

Pobrano 15 zł.
na podst. art. 12 pkt 2 lit a
ustawy o opłacie skarbowej
(Dz.U. 253 poz. 2532 z 2004 r.)



AKT NOTARIALNY

Dnia trzeciego lipca dwa tysiące szóstego roku - 03.07.2006r.

przede mną notariuszem Zbigniewem Bukowskim w kancelarii mojej w Makowie Mazowieckim przy ulicy Moniuszki Nr 6, stawili się:

1. Pani Anita Ewa DZIK

córka Zdzisława i Barbary;

2. Jej mąż Pan Mirosław DZIK

syn Kazimierza i Ireny, zamieszkali we wsi Raki Nr 51a gminie (06-214) Krasnosielc;

- działający w imieniu własnym, oraz w imieniu p. Włodzimierza Pukasa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Mu dnia 16.03.2006r. w akcie notarialnym Rep.A.Nr 919/06 sporządzonym w tej kancelarii.

Tożsamość Stawających, istnienie małżeństwa, zameldowanie, numer NIP, ustaliłem na podstawie Ich oświadczeń i okazanych dowodów osobistych: ad.1/ DD 9438535, pesel 79082615965, NIP 757-125-03-14.; ad.2/ DD 5238075, pesel 78042016710, NIP 757-128-89-72.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 1.

Mirosław Dzik oświadczył, że w dniu 16.03.2006r. (szesnastego marca dwa tysiące szóstego roku) zawarł z Włodzimierzem Pukasem warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej w gminie Krasnosielc o obszarze 0,21 ha (dwadzieścia jeden arów), oznaczonej jako działka 112 (sto dwanaście), położonej w obrębie wsi Raki.

Dla nieruchomości tej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu księga wieczysta Nr 10759. Umowa została zawarta mocą aktu notarialnego Rep.A.Nr 919/06 pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona pierwokupu.

Oświadczył, że nieruchomość jest w Jego posiadaniu, będzie prowadził tu działalność ogrodniczą.

§ 2.

Przy akcie tym okazano pismo Nr KUR 602-27133/06/AK Dyrektora Oddziału Terenowego w Warszawie Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 24.03.2006r., z którego wynika, że Agencja nie wykona pierwokupu nieruchomości opisanej w akcie Rep.A.Nr 919/06 z dnia 16.03.2006r.

§ 3.

Własność nieruchomości nr 112, opisanej w §1 tego aktu i aktu Rep.A.Nr 919/06, Mirosław Dzik działając w imieniu Włodzimierza Pukasa przenosi na swoją rzecz i żony, a działając w imieniu własnym oświadcza, że własność tej nieruchomości nabywa do majątku dorobkowego z żoną Anitą Ewą Dzik - na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, co Anita Dzik wyraża zgodę.

§ 4.

Koszty nabycia prawa płaci Nabywca.

§ 5.

Na podstawie tego aktu, aktu Rep.A.Nr 919/06 i załączonego wypis z rejestru gruntów, Mirosław Dzik wnosi o dokonanie przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu:

1. odłączenie z księgi Kw Nr 10759 nieruchomości rolnej nr 112 o pow. 0,21 ha położonej w Rakach gm. Krasnosielec;

- założenie dla niej nowej księgi wieczystej, celem wpisania w niej własności na rzecz Mirosława i Anity Ewy małż.Dzik na prawie wspólności ustawowej.

§ 6.

Pobrano opłaty:

- z taksy notarialnej na podstawie §6 pkt 1 rozp. Min.Spraw. z dnia 28.06.2004r. (Dz.U.Nr 148, poz.1564) w kwocie	75,00 zł
- podatek od towarów i usług na podstawie art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11.03.2004r. (Dz.U.Nr 54, poz.535.) w kwocie:	16,50 zł
- podatek od czynności cywilnoprawnej na podstawie art.7 ust.1 pkt 1 lit."a" ustawy z dnia 09.09.2000r. (Dz.U.Nr 86, poz.959; tekst jedn. Dz.U.Nr 41,poz.399 z 2005r.) w kwocie	16,00 zł
- opłatę sądową gotówką za założenie księgi na podstawie art.44 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. (Dz.U.Nr 167,poz.1398) w kwocie:	60,00 zł
- opłatę sądową gotówką za wpis własności na podstawie art.43 pkt 2 ustawy z dnia 28.07.2005r. (Dz.U.Nr 167,poz.1398) w kwocie:	150,00 zł
suma	317,50 zł

(trzysta siedemnaście złotych pięćdziesiąt groszy).

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale podpisy

Stawajacych... i Notariusza

Maków Maz. dnia 03.07.2006

Rep. A. Nr 2574/06

Wypis wydano p. Dzik

Pobrano 12,16 zł na podst.

§ 12 rozp. Min. Sprawiedl.

z dnia 28.04.2004 w sprawie

akty not. Dz.U.Nr 148 p. 1564



[Handwritten signature]



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

Decyzja

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
**WICEPREZES
SSA Marcin Rowicki**

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).

Otrzymują:

1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie
Wiceprezes

Jacek Labuda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Saga-Dom Wojciech Burkacki

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017519

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026

na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR

słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA



