

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ, OZNACZONEJ NR EWIDENCYJNYMI DZIAŁEK:

**485/14, 485/15 i 485/16**

O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 2.665 m<sup>2</sup>

(wraz z budynkiem letniskowym o p.u. ok. 24 m<sup>2</sup> stojącym na działce nr 485/14)

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 6/10 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI  
GRUNTOWEJ, OZNACZONEJ NR EWIDENCYJNYM DZIAŁKI **485/13**

O POWIERZCHNI 751 m<sup>2</sup>

(stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową)

LOKALIZACJA – wieś ŁACHA, gmina SEROCK

powiat LEGIONOWSKI, ul. POLNEJ RÓŻY, obręb 0017 Łacha

	Kw Nr WA1L/00027457/6 (dz. nr 485/14, 485/15, 485/16) Kw Nr WA1L/00027456/9 (dz. nr 485/13)
Właściciel i współwłaściciel nieruchomości gruntowych	Tomasz Zbigniew Kręźlewicz w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg stanu i poziomu cen na dzień 16.05.2026 r.	<b>OSZACOWANE WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 3 i 26</b>
Operat sporządził	
	16 maja 2026 r.

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE .....	4
1.1. ZAMAWIAJĄCY .....	4
1.2. WYKONAWCA.....	4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	4
1.4. CEL WYCENY .....	4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ .....	4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	5
1.7. PODSTAWY FORMALNE .....	5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	5
2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....	6
2.1. STAN PRAWNY .....	6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	7
2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....	9
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	13
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	13
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....	14
4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH .....	18
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	18
4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH .....	20
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....	21
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ .....	22
4.4.1. <i>Obliczenie ceny średniej .....</i>	22
4.4.2. <i>Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....</i>	23
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....	23
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK.....	23
4.7. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU.....	25
5. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI .....	26
6. PODSUMOWANIE .....	26
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....	28
8. ZAŁĄCZNIKI .....	28

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

#### Przedmiotem wyceny są:

1. nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnymi działek: 485/14 (1.101 m<sup>2</sup>), 485/15 (42 m<sup>2</sup>) i 485/16 (1.522 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 2.665 m<sup>2</sup> wraz z budynkiem o funkcji letniskowej, parterowym drewnianym, nietrwale związanym z gruntem o p.u. ok. 24 m<sup>2</sup>;
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 485/13 o powierzchni 751 m<sup>2</sup>, stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową.

Obie nieruchomości położone są we wsi Łacha, gm. Serock, powiecie legionowskim, woj. mazowieckim, obrębie 0017 Łacha, przy ul. Polnej Róży.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości opisanej pod poz. 1 oraz udział 6/10 części w prawie własności nieruchomości opisanej pod poz. 2, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

Stan prawny nieruchomości pod poz. 1 uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1L/00027457/6, natomiast stan prawny nieruchomości pod poz. 2 w Kw Nr WA1L/00027456/9, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności i udziału w prawie własności przedmiotowych nieruchomości w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

### DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 16.05.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.05.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 16.05.2026 r.
- data wizji lokalnej – 12.05.2026 r.

### OSZACOWANE WARTOŚCI

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
1.	działka nr 485/14 o powierzchni 1.101 m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem letniskowym o p.u. ok. 24 m <sup>2</sup>	195.180 zł
2.	działka nr 485/15 o powierzchni 42 m <sup>2</sup>	1.810 zł
3.	działka nr 485/16 o powierzchni 1.522 m <sup>2</sup>	145.700 zł
4.	udział 6/10 części w działce nr 485/13 o powierzchni 751 m <sup>2</sup> (droga wewnętrzna)	19.070 zł

razem	<b>361.760 zł</b>
-------	-------------------

słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt 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 Tomasza Zbigniewa Krężlewicza  
ul. Polnej Róży 47A  
Łacha  
05-140 Serock  
Pesel: 75071007216

### 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 są:

1. nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnymi działek: 485/14 (1.101 m<sup>2</sup>), 485/15 (42 m<sup>2</sup>) i 485/16 (1.522 m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 2.665 m<sup>2</sup> wraz z budynkiem o funkcji letniskowej, parterowym drewnianym, nietrwale związanym z gruntem o p.u. ok. 24 m<sup>2</sup>;
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, oznaczona nr ewidencyjnym działki 485/13 o powierzchni 751 m<sup>2</sup>, stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową.

Obie nieruchomości położone są we wsi Łacha, gm. Serock, powiecie legionowskim, woj. mazowieckim, obrębie 0017 Łacha, przy ul. Polnej Róży.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności nieruchomości opisanej pod poz. 1 oraz udział 6/10 części w prawie własności nieruchomości opisanej pod poz. 2, wg aktualnego stanu i poziomu cen.

### 1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności i udziału w prawie własności przedmiotowych nieruchomości w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do ich sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

### 1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 16.05.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 12.05.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 16.05.2026 r.
- data wizji lokalnej – 12.05.2026 r.

### 1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

### 1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Standardy Zawodowe PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 12.05.2026 r.;
- Urząd Gminy w Serocku;
- Starostwo Powiatowe w Legionowie;
- Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://www.serock.pl>;
- <https://www.bip.serock.pl>;
- <https://serock.e-mapa.net>;
- <https://powiat-legionowski.geoportal2.pl>;
- Uchwała Nr 139/XIV/2019 z dnia 2019-10-30 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie – ETAP „A”. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2019-11-12, poz. 12851. Data wejścia w życie: 2019-12-13;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

## 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. STAN PRAWNY

Działki nr: 485/14, 485/15 i 485/16 to nieruchomość opisana w Kw Nr WA1L/00027457/6 (załącznik). Właścicielem nieruchomości jest Tomasz Zbigniew Krężlewicz w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13.06.2007 r., Rep. A Nr 6616/2007.

Dział I-O nie jest zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów. W księdze nadal widnieją działka o nr 485/12 (przed podziałem) o powierzchni 2.665 m<sup>2</sup>.

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

W Dziale III widnieje wzmianka o wniosku:

*DZ. KW. / WA1L / 7256 / 26 / 1 - 2026-04-30, 10:42:10 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI*

W Dziale IV wpisana jest jedna wzmianka o wniosku:

*DZ. KW. / WA1L / 1618 / 26 / 1 - 2026-02-02, 11:45:21 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ*

oraz:

- 1. HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA w kwocie 132.600,00 ZŁ – KREDYT. Termin zapłaty 2017-05-11. Inne informacje: HIPOTEKA USTANOWIONA, TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU UDZIELONEGO TOMASZOWI KRĘŻLEWICZ;*
- 2. HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA do kwoty 132.600,00 ZŁ – KREDYT. Termin zapłaty 2017-05-11. Inne informacje: HIPOTEKA USTANOWIONA, TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY ODSETEK, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD KREDYTU UDZIELONEGO TOMASZOWI KRĘŻLEWICZ.*

Działka nr 485/13 to nieruchomość gruntowa opisana w Kw Nr WA1L/00027456/9 (załącznik). Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 6/10 części, jest Tomasz Zbigniew Krężlewicz w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13.06.2007 r., Rep. A Nr 6616/2007.

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

W Działach I-Sp, III i IV brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.

Szczegółowe odpisy z ksiąg wieczystych, wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajdują się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 26.04.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt sygn. akt WA2M/GU/1646/2025, ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Tomasz Krężlewicz (PESEL 75071007216, NIP 5311275486), jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

## 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowane nieruchomości położone są na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr 139/XIV/2019 z dnia 2019-10-30 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Serock - sekcja H, powiat legionowski, woj. mazowieckie - ETAP „A”.

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 485/14, 485/16 i 485/13 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MN/ZR10 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej.

Działka nr 485/15 o powierzchni 42 m<sup>2</sup> objęta jest strefą oznaczoną symbolem KDD5 - tereny dróg publicznych klasy D.



źródło: <https://serock.e-mapa.net>

§31. 1. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9, **MN/ZR10**, MN/ZR11, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR14, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17, MN/ZR18, MN/ZR19, MN/ZR20, MN/ZR21, MN/ZR22, MN/ZR23, MN/ZR24, MN/ZR25, MN/ZR26, MN/ZR27 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 100 m<sup>2</sup>;

4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

a) budynki wolnostojące,

b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

c) wysokość zabudowy do 10,0 m,

d) poziom posadzki pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych na wysokości maksymalnie 1,0 m ponad poziom terenu, mierzonyj przy wejściu głównym do budynku,

e) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°;

5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków garażowych i gospodarczych:

a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,

b) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej do 6,0 m,

c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 20° do 45°,

d) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,

c) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,

- 800 m<sup>2</sup> dla zabudowie rekreacji indywidualnej,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR19, MN/ZR20, MN/ZR27 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 1 uchwały.

3. Dla terenów **MN/ZR10**, MN/ZR15, MN/ZR20, MN/ZR21 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR20, MN/ZR21 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

5. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9, **MN/ZR10**, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR16, MN/ZR17, MN/ZR19, MN/ZR20, MN/ZR21, MN/ZR27 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, **MN/ZR10**, MN/ZR20, MN/ZR22, MN/ZR27, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

7. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR3, MN/ZR4, MN/ZR5, MN/ZR6, MN/ZR7, MN/ZR8, MN/ZR9, **MN/ZR10**, MN/ZR12, MN/ZR13, MN/ZR14, MN/ZR15, MN/ZR16, MN/ZR17, MN/ZR18, MN/ZR19, MN/ZR20, MN/ZR21, MN/ZR22, MN/ZR23, MN/ZR24, MN/ZR25, MN/ZR26, MN/ZR27 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 pkt 2 oraz § 14 ust. 2 uchwały.

8. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR5, MN/ZR6, **MN/ZR10**, MN/ZR16, MN/ZR22, MN/ZR27 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 18 ust. 1 uchwały.

9. Dla terenów MN/ZR1, MN/ZR6, **MN/ZR10**, MN/ZR11, MN/ZR12, MN/ZR16, MN/ZR20, MN/ZR22, MN/ZR23, MN/ZR24, MN/ZR26, MN/ZR27, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 21 uchwały.

źródło: [https://serock.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=1&n=MN\\_ZR](https://serock.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=1&n=MN_ZR)

§46. 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, **KDD5**, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 ustala się:

1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych klasy D;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

a) dla terenu KDD1 od 8,0 m do 13,8 m,

b) dla terenu KDD3 od 3,3 m do 13,4 m,

c) dla terenu KDD4 od 10,0 m do 11,2 m,

d) dla terenu **KDD5** od 10,0 m do 14,9 m,

e) dla terenu KDD6 od 9,0 m do 12,0 m,

f) dla terenu KDD9 od 8,0 m do 12,5 m,

g) dla terenu KDD13 od 8,0 m do 9,4 m,

h) dla terenu KDD15 od 10,0 m do 13,0 m;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu KDD2 na 8,0 m;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów KDD7, KDD8, KDD10, KDD11, KDD12, KDD14, KDD16, KDD17 na 10,0 m.

2. Dla terenu KDD1, KDD3, KDD14 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.1 uchwały.

3. Dla terenów **KDD5**, KDD11, mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 8 ust.2 uchwały.

4. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, **KDD5**, KDD6, KDD7, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 2, uchwały.

5. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, **KDD5** mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 9 ust. 4, uchwały.

6. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, **KDD5**, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 13 pkt 2, § 14 ust 2 uchwały.

7. Dla terenów KDD3, **KDD5** mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 18 ust. 1 uchwały.

8. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD4, KDD6, KDD8, KDD12, KDD13, KDD15, KDD16, KDD17 mają zastosowanie przepisy, o których mowa w § 21 uchwały.

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

### 2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

Charakterystyka ogólna gminy Serock:

Gmina Serock to gmina miejsko-wiejska położona w środkowej części województwa mazowieckiego, w północnej części powiatu legionowskiego. Siedzibą władz gminy jest miasto Serock. Gmina zajmuje obszar o powierzchni ok. 109 km<sup>2</sup>. Pod względem geograficznym gmina usytuowana jest w Kotlinie Warszawskiej, u ujścia Bugu do Narwi, bezpośrednio nad północnym brzegiem Jeziora Zegrzyńskiego. Region charakteryzuje się rozwiniętą siecią hydrograficzną oraz urozmaiconą rzeźbą terenu związaną z dolinami rzecznyymi i formacjami polodowcowymi.

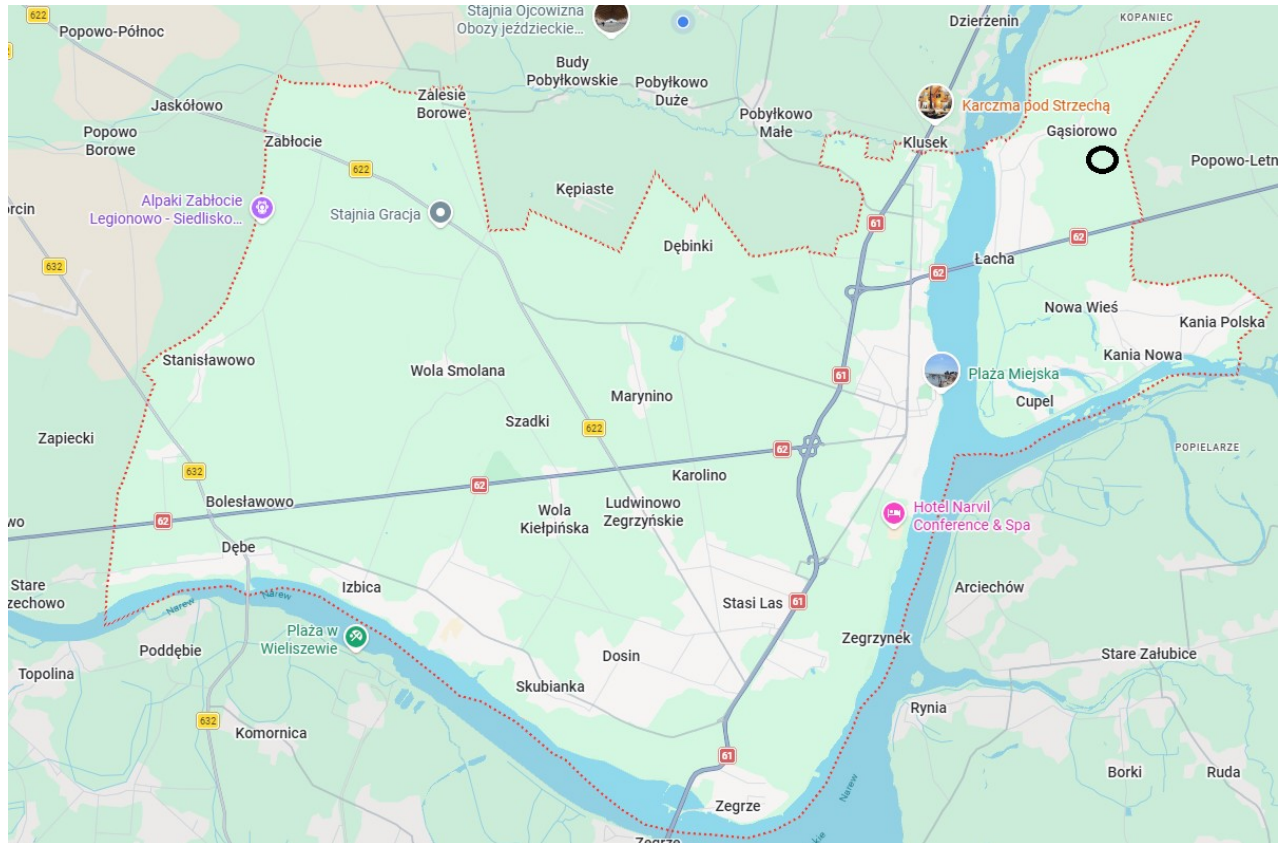
Gmina Serock wykazuje od lat stabilny trend wzrostu liczby mieszkańców, będący efektem procesów suburbanizacji aglomeracji warszawskiej. Liczba ludności gminy wynosi obecnie ponad 18,5 tysiąca mieszkańców. W strukturze użytkowania gruntów przeważają użytki rolne, które stanowią ok. 57% powierzchni gminy. Istotny element struktury przestrzennej stanowią lasy i grunty leśne (lesistość na poziomie ok. 20%) oraz wody powierzchniowe (Jezioro Zegrzyńskie, rzeki Narew i Bug), co nadaje gminie wyraźny charakter przyrodniczo-krajobrazowy.

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 61 (Warszawa – Augustów) oraz droga krajowa nr 62 (Strzelno – Siemiatycze), które krzyżują się w rejonie Serocka. Układ ten zapewnia sprawne połączenie drogowe z Warszawą (odległość do centrum stolicy wynosi ok. 40 km) oraz z Nowym Dworem Mazowieckim i Legionowem. Gmina charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz sukcesywnie rozbudowywana sieć kanalizacyjna).

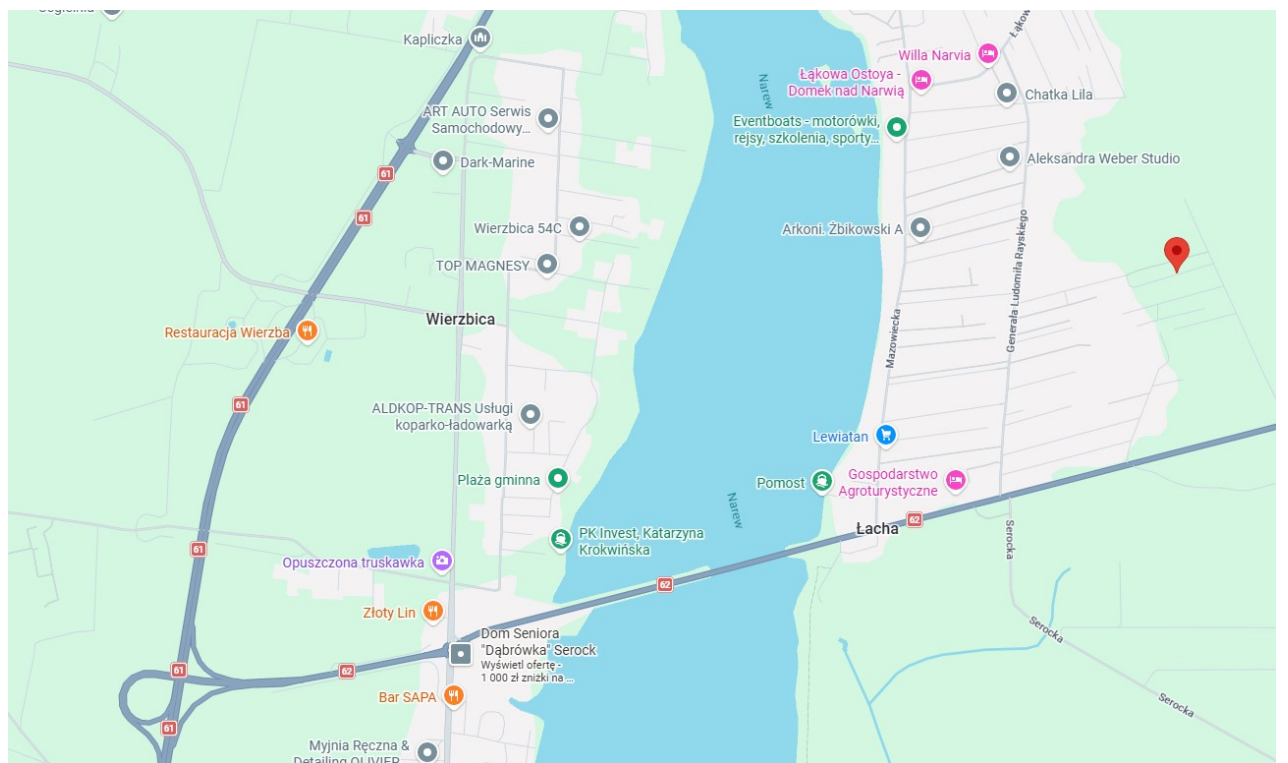
Charakterystyka szczegółowa wsi Łacha:

Łacha to wieś sołecka położona w północno-wschodniej części gminy Serock, na lewym brzegu Narwi (ponad jej ujściem do Jeziora Zegrzyńskiego). Miejscowość graniczy bezpośrednio z gruntami wsi Gąsiorowo, Wierzbica oraz Cupel. Liczba stałych mieszkańców wsi wynosi ok. 260 osób. Miejscowość charakteryzuje się unikalnymi walorami przyrodniczymi. Położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Narew oraz obecność dużych kompleksów leśnych (w tym lasów sosnowych o charakterze borów) determinują specyficzny, mikroklimatyczny charakter tej jednostki osadniczej. Teren wsi w dużej części porastają naturalne zadrzewienia i zakrzaczenia.

Historycznie wieś miała charakter rolniczy i kolonizacyjny, natomiast współcześnie jej dominującą funkcją – poza podstawową funkcją mieszkaniową jednorodzinną – stała się funkcja rekreacji indywidualnej i wypoczynku. Wieś cechuje się rozproszoną lub pasmową zabudową mieszkaniowo-letniskową. W strukturze przestrzennej wydzielone są liczne kompleksy działek rekreacyjnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, użytkowymi zarówno całorocznie, jak i sezonowo. Główny szkielet komunikacyjny miejscowości stanowią drogi lokalne oraz wewnętrzne drogi dojazdowe, które w wielu rejonach (w tym w obszarze ulicy Polnej Róży) mają charakter dróg gruntowych lub utwardzonych powierzchniowo, sukcesywnie podlegających procesom modernizacji i regulacji geodezyjnej (poszerzenia pasów drogowych). W miejscowości dostępna jest podstawowa sieć elektroenergetyczna oraz sieć wodociągowa. Stopień wyposażenia w pozostałe media sieciowe zależy od konkretnego rejonu i ma charakter rozwojowy.



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



źródło: <https://www.google.pl/maps>



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

Przedmiotem wyceny jest kompleks działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 2.665 m<sup>2</sup> (nie uwzględniając powierzchni udziału w drodze wewnętrznej), zlokalizowanych w układzie pasmowym we wsi Łacha, gmina Serock. W skład wycenianego kompleksu wchodzi:

Działka nr 485/14 (pow. 1.101 m<sup>2</sup>): stanowi zasadniczą część rekreacyjno-użytkową nieruchomości. Działka posiada regularny kształt wydłużonego prostokąta o szerokości frontu ok. 13,5 m. Teren jest płaski, zagospodarowany, urządzony zielenią niską i wysoką (drzewostan iglasty i liściasty o charakterze leśnym) oraz zabudowany budynkiem letniskowym.

Działka nr 485/16 (pow. 1.522 m<sup>2</sup>): przylega bezpośrednio do działki nr 485/14 od strony wschodniej. Charakteryzuje się takim samym kształtem i szerokością (ok. 13,5 m). Teren jest w całości zalesiony i zadrzewiony (wyraźny klimat leśny z przewagą starodrzewu iglastego). Pełni funkcję naturalnego bufora zieleni.

Działka nr 485/15 (pow. 42 m<sup>2</sup>): wąski pasek gruntu o szerokości ok. 13,5 m, zlokalizowany na wschodnim krańcu kompleksu. Zgodnie z ustaleniami planistycznymi, grunt ten został wydzielony pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Polnej Róży (droga klasy dojazdowej).

Udział 6/10 części w działce nr 485/13 (pow. 751 m<sup>2</sup>): działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową zabezpieczającą dostęp do drogi publicznej dla wycenianych parceli oraz nieruchomości sąsiednich. Posiada formę wydłużonego pasa gruntu o szerokości ok. 3 m, biegnącego wzdłuż południowej granicy działek sąsiednich oraz działki nr 485/14.

Główny obszar użytkowy (działka nr 485/14) posiada wykonane wygrozdzenie strefowe. Ogrodzenie zrealizowano z siatki stalowej plecionej, mocowanej do słupków metalowych osadzonych bezpośrednio w gruncie (brak cokołu betonowego). Na granicy wschodniej działki (od strony drogi wewnętrznej/wjazdu) posadowiona jest rozwierna brama wjazdowa oraz furtka wejściowa, wykonane w konstrukcji ramowej z kształtowników stalowych z wypełnieniem z prętów/profilowanych elementów pionowych.

Opis techniczno-użytkowy budynku letniskowego:

Na działce nr 485/14, przy jej północnej granicy, posadowiony jest parterowy budynek o funkcji letniskowej (rekreacji indywidualnej) o powierzchni użytkowej ok. 24 m<sup>2</sup>. Budynek jest obiektem

parterowym, niepodpiwniczonym, zrealizowanym w technologii tradycyjnej drewnianej, jako obiekt nietrwale związany z gruntem.

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe:

Konstrukcja ścian: ściany wykonane w konstrukcji drewnianej, obustronnie oblicowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym w kolorze piaskowym/żółtym. Wschodnia ściana szczytowa w partii poddasza wykończona szalówką z desek drewnianych w układzie pionowym.

Dach i rynny: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci, oparty na więźbie drewnianej. Pokrycie dachu stanowią płyty faliste. Od strony południowej i zachodniej wykonano nadwieszenie dachu oparte na drewnianych słupach wsporczych, tworzące zadaszenie nad tarasem. Obiekt nie jest wyposażony w system rynien i rur spustowych.

Stolarka otworowa: drzwi wejściowe zewnętrzne drewniane, wzmocnione, w kolorze brązowym. Okna PCV, niewielkich rozmiarów, jednoskrzydłowe, rozwierano-uchylne w kolorze białym.

Infrastruktura towarzysząca: wzdłuż południowej i zachodniej elewacji budynku wykonano podwyższony taras (podest) wyłożony płytkami gresowymi/terakotą, wykończony w strefie cokołowej płytkami klinkierowymi. Na zewnętrznej ścianie szczytowej zainstalowano oświetlenie zewnętrzne LED z czujnikami ruchu, kamerę monitoringu oraz syrenę systemu alarmowego (system SOLID Security). Na budynku zamontowana jest również antena satelitarna. Na ścianie szczytowej wyprowadzono gniazdo siłowe oraz zewnętrzny zawór czerpalny wody, a strefę pod nim zabezpieczono okładziną ceramiczną.

Infrastruktura techniczna (instalacje):

Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje techniczne zapewniające autonomiczną funkcjonalność rekreacyjną:

Instalacja elektryczna: przyłącze niskiego napięcia (NN).

Instalacja wodna: zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia (studnia głębinowa/kopana zlokalizowana na terenie działki).

Instalacja kanalizacyjna: odprowadzenie ścieków bytowych do własnego, szczelnego zbiornika bezodpływowego (szambo) zlokalizowanego w granicach działki.

Fakt posadowienia budynku letniskowego przy samej granicy działki (ściana północna) oraz status obiektu jako „nietrwale związanego z gruntem” nakłada formalny obowiązek uwzględnienia jego specyfiki w podejściu kosztowym (jako nakładu).

### 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 nieruchomości 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 nieruchomości 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 niezabudowanej 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, który brzmi: *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), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć 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 pkt. 1.8. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży niezabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajdują się wyceniane nieruchomości, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
  - rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych,
  - obszar rynku: gm. Serock, obręby: Łacha, Gąsiorowo, Kania Nowa, Kania Polska, Nowa Wieś;

- okres badania cen transakcyjnych: lata 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
- 2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek niezabudowanych.
- 3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanych nieruchomości 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 wyceniane nieruchomości posiadają cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wyceniane nieruchomości pod kątem cech rynkowych.
  5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomość o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) w kontekście cech rynkowych.
  6. Określono cenę średnią ( $C_{\acute{s}r}$ ) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{\acute{s}r}} \leq u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\acute{s}r}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy  $C_{min}$  i  $C_{max}$ .

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_x = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

$W_x$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki,

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

$C_{\acute{s}r}$  – średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu,

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości gruntowych;

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez  $C_{\dot{s}r}$  ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

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

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości gruntowej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P$$

gdzie:

$W_X$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni działek,

$P$  – powierzchnia działek (810 m<sup>2</sup>, 587 m<sup>2</sup> i 299 m<sup>2</sup>).

Działki nr 485/15 i 485/13 są gruntem wydzielonym na drogi dojazdowe. W ewidencji gruntów działka nr 485/13 stanowi w całości użytek dr. Określając wartość tych działek zastosowanie ma przepis §49 ust. 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, który ma brzmienie: *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,*

*6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:*

*5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.*

Podstawa metodologiczna określenia wartości gruntów drogowych:

Wycena nieruchomości przeznaczonych pod drogi (zarówno wewnętrzne, jak i publiczne) wymaga odmiennego podejścia niż wycena działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową czy rekreacyjną. Wynika to z faktu, że grunt drogowy traci swój autonomiczny potencjał inwestycyjny na rzecz pełnienia funkcji służebnej wobec innych nieruchomości.

W sytuacji braku wystarczającej liczby transakcji strictly rynkowych działkami o przeznaczeniu drogowym na rynku lokalnym, powszechnie stosowaną i akceptowaną przez orzecznictwo praktyką jest metoda pośrednia. Polega ona na określeniu wartości gruntu bazowego (o funkcji dominującej MN/ML) i zastosowaniu odpowiedniego dyskonta (współczynnika redukcyjnego).

Szczegółowe uzasadnienie dyskonta dla poszczególnych działek.

Działka nr 485/13 (udział 6/10 części w drodze wewnętrznej).

Wprowadzenie głębokiego dyskonta dla tej działki uzasadniają następujące czynniki:

Brak samodzielnej użyteczności rynkowej: działka stanowi pas gruntu o szerokości zaledwie ok. 3 m. Wyklucza to jakąkolwiek możliwość jej niezależnego zagospodarowania, zabudowy czy alternatywnego komercyjnego wykorzystania.

Służebny charakter nieruchomości: jedynym celem istnienia tej działki jest zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych i dostępu do drogi publicznej dla działek sąsiednich. W ujęciu ekonomicznym jej wartość „konsumuje się” w podwyższonej wartości działek budowlanych, które obsługuje.

Ograniczenia obrotu i niska płynność: udział w drodze wewnętrznej jest praktycznie niezbywalny jako samodzielny instrument rynkowy. Może być przedmiotem handlu niemal wyłącznie w pakiecie z prawem własności do działki budowlanej (w tym przypadku nr 485/14).

Współwłasność ułamkowa: fakt, że przedmiotem wyceny jest udział (6/10), a nie pełna własność, dodatkowo obciąża nieruchomość koniecznością współdziałania z innymi współwłaścicielami przy zarządzaniu i utrzymaniu drogi, co w realiach rynkowych drastycznie obniża jej atrakcyjność.

Działka nr 485/15 (grunt wydzielony na poszerzenie ul. Polnej Róży).

Wprowadzenie dyskonta dla tej parceli opiera się na innych przesłankach prawno-planistycznych:

Całkowite wyłączenie z użytkowania prywatnego: przeznaczenie w MPZP pod poszerzenie drogi klasy dojazdowej (publicznej) oznacza, że obecny właściciel (upadły) ani potencjalny nabywca nie mogą wznieść na tym terenie żadnych budowli ani ogrodzeń. Grunt ten faktycznie pełni już funkcję pasa publicznego.

Docelowa utrata własności: zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami lub specustawy drogowej, grunty wydzielone pod drogi publiczne przechodzą z mocy prawa na własność odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego (gminy) za odszkodowaniem.

Ekonomiczny status gruntu: dla przeciętnego inwestora na rynku nieruchomość ta stanowi jedynie „obciążenie” i stratę powierzchni użytkowej, a nie realną wartość dodaną nieruchomości.

Wskazanie i rekomendacja wysokości dyskonta.

Biorąc pod uwagę praktykę rynkową, wytyczne Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) oraz specyfikę lokalnego rynku w gminie Serock, rekomenduje się zastosowanie następujących poziomów dyskonta względem wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu budowlano-rekreacyjnego (wyznaczonego dla działki bazowej nr 485/14):

Działki	Funkcja/Status	Rekomendowane dyskonto	Współczynnik korygujący (k)
485/13	udział w drodze wewnętrznej	60% – 70%	0,30 – 0,40
485/15	poszerzenie drogi publicznej	50% – 60%	0,40 – 0,50

## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

### 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. Analizie poddano obszar gm. Serock a w szczególności obręb: Łacha, Gąsiorowo, Kania Nowa, Kania Polska, Nowa Wieś. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni lat 2025-2026, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

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 dostępnej dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu oraz innych elementów cenotwórczych.

Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych w gminie Serock:

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminie Serock charakteryzuje się bardzo wysoką aktywnością, determinowaną przez dwa główne czynniki: suburbanizację aglomeracji warszawskiej (poszukiwanie relatywnie tanich gruntów pod budownictwo całoroczne z dobrym dojazdem do stolicy) oraz funkcję rekreacyjno-turystyczną wynikającą z sąsiedztwa Jeziora Zegrzyńskiego, Narwi i Bugu.

Gmina Serock zaliczana jest do rynków o wysokiej dojrzałości i stabilnej dynamice transakcyjnej. Statystyki rejestrowane w bazie danych wykazują dużą liczbę transakcji, co zapewnia wysoką wiarygodność i reprezentatywność bazy danych do celów wyceny w podejściu porównawczym.

Analiza popytu i podaży:

Strona podaźowa (oferta rynkowa) - podaź gruntów w gminie ma charakter mocno zróżnicowany przestrzennie:

Segment miejski i podmiejski (Serock, Wierzbica, Legionowo-kierunek): dominuje podaź małych i średnich działek budowlanych (800–1.200 m<sup>2</sup>) z pełnym lub prawie pełnym uzbrojeniem technicznym.

Segment rekreacyjny/leśny (m.in. Łacha, Cupel, Kania Polska): podaź charakteryzuje się gruntami o zróżnicowanej strukturze – od typowych działek rekreacyjnych (600–1.000 m<sup>2</sup>) po większe obszary zadrzewione i zalesione, często o nieregularnych kształtach lub trudniejszym dostępie komunikacyjnym.

Ograniczenia podaży: ze względu na wysoki stopień pokrycia gminy planami miejscowymi (MPZP), podaź gruntów „pewnych planistycznie” jest stabilna, jednak kurczy się zasób działek w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej rzek i jeziora, co generuje istotną premię cenową za lokalizację.

Strona popytowa (preferencje nabywców):

Popyt jest generowany głównie przez inwestorów indywidualnych z aglomeracji warszawskiej. Można wydzielić dwa główne profile nabywców:

Nabywcy „całoroczni”: poszukują działek o powierzchni 800–1.500 m<sup>2</sup> pod budownictwo jednorodzinne, z dobrym dojazdem do DK61, mediami (prąd, woda) i uregulowanym dostępem do drogi publicznej.

Nabywcy „rekreacyjni”: akceptują gorsze uzbrojenie (np. własne ujęcie wody, szambo) i gorszy dojazd (drogi wewnętrzne nieutwardzone), w zamian za walory krajobrazowe: bliskość lasu, rzeki, ciszę i mikroklimat leśny. Wyceniany kompleks w Łasze idealnie wpisuje się w preferencje tej grupy.

#### Analiza cen i poziomy stawek rynkowych:

Na podstawie analizy transakcji z bazy danych oraz aktualnych ofert rynkowych, poziomy cen jednostkowych kształtują się w wyraźnych przedziałach, zależnych od lokalizacji, przeznaczenia w MPZP oraz dostępu do infrastruktury.

#### Poziom cen w skali gminy Serock:

Średnia cena transakcyjna (ogólna): oscyluje w granicach 140 – 170 zł/m<sup>2</sup>.

Mediana cen: ok. 100 zł/m<sup>2</sup> (wynika z dużej liczby transakcji gruntami rolnymi, leśnymi i o dużych powierzchniach w głębi gminy).

Zakres cen transakcyjnych dla działek budowlanych: od ok. 120 zł/m<sup>2</sup> (lokalizacje peryferyjne, słabe uzbrojenie) do ponad 450–500 zł/m<sup>2</sup> (atrakcyjne parcele w mieście Serock lub bezpośrednio nad wodą).

#### Poziom cen w rejonie wsi Łacha:

Wieś Łacha stanowi specyficzny mikro-rynek. Ceny jednostkowe gruntu wykazują tu wyraźną zależność od cech rynkowych:

Rodzaj / Przeznaczenie gruntu w Łasze	Zakres cen rynkowych (zł/m <sup>2</sup> )	Uwagi / Charakterystyka
Działki MN/ML (budowlano-rekreacyjne)	125 – 195 zł/m <sup>2</sup>	Standardowe działki w głębi kompleksów leśnych, z dojazdem drogą wewnętrzną, prąd w ulicy.
Działki MN/ML premium (blisko rzeki)	250 – 490 zł/m <sup>2</sup>	Nieruchomości z bezpośrednim widokiem lub dostępem do linii brzegowej Narwi.
Grunty leśne / zadrzewione (bez prawa zabudowy)	12 – 40 zł/m <sup>2</sup>	Duże arealy leśne lub działki typowo leśne, pełniące funkcję uzupełniającą.

#### Analiza SWOT rynku dla wycenianej nieruchomości:

Silne strony	Słabe strony
<p>Unikalny mikroklimat i walory krajobrazowe wsi Łacha (las, bliskość Narwi).</p> <p>Objęcie terenu aktualnym MPZP (pewność planistyczna).</p> <p>Wielofunkcyjność przeznaczenia (MN/ML – budownictwo całoroczne i letniskowe). Istniejące, podstawowe uzbrojenie (NN, woda, szambo).</p>	<p>Niekorzystna geometria działek (szerokość ok. 13,5 m znacząco ogranicza możliwości posadowienia typowego budynku mieszkalnego całorocznego zgodnie z WT).</p> <p>Dojazd realizowany przez wąską (3 m) drogę wewnętrzną (udział).</p> <p>Konieczność uregulowania pasa drogowego (działka 485/15).</p>
Szanse	Zagrożenia
<p>Stąły wzrost popytu na tzw. drugie domy wśród zamożnych mieszkańców Warszawy.</p> <p>Planowane modernizacje infrastruktury drogowej (poszerzenie ul. Polnej Róży).</p> <p>Możliwość scalenia lub komplementarnego wykorzystania działki budowlanej i leśnej (łącznie pow. ponad 2.600 m<sup>2</sup> daje dużą prywatność).</p>	<p>Ryzyko administracyjne związane z ograniczeniami w wycince drzew na działce 485/16 pod ewentualną zabudowę.</p> <p>Procedura upadłości konsumenckiej (sprzedaż wymuszona przez syndyka wymusza zastosowanie dyskonta na płynność).</p> <p>Rosnące koszty budowy ograniczające popyt na działki wymagające wymiany/posadowienia nowych obiektów.</p>

Perspektywy i zagrożenia rynku (prognoza):

Perspektywy:

Rynek gruntów w gminie Serock (w tym w Łasze) wykazuje potencjał wzrostowy w horyzoncie średniookresowym. Trendy migracyjne z Warszawy oraz rozwój pracy hybrydowej powodują, że miejscowości rekreacyjne zmieniają swój charakter na rezydencjonalny. Inwestorzy traktują ziemię w tym rejonie jako skuteczną lokatę kapitału chroniącą przed inflacją. Popyt na działki zalesione o charakterze „leśnej enklawy” rośnie najszybciej w segmencie premium.

Zagrożenia rynkowe:

Głównym zagrożeniem dla płynności wycenianej nieruchomości jest jej geometria. Szerokość 13,5 m jest cechą negatywną, która w przypadku chęci realizacji nowego budynku całorocznego wymagać będzie odstępstw od przepisów budowlanych lub projektów indywidualnych (wąskie domy). Dla typowego masowego nabywcy cecha ta obniża atrakcyjność parceli, co rzutować będzie na wydłużony czas ekspozycji oferty na rynku.

#### 4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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

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

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

1. Lokalizacja – na tle badanych obrębów różnicuje rynek pod względem bliskości do infrastruktury miejskiej Serocka i tras krajowych (najwyżej pozycjonowana Nowa Wieś) oraz stopnia bezpośredniej ekspozycji na walory rekreacyjno-przyrodnicze rzek Narew i Bug (atrakcyjna Łacha i Kania Polska, wobec peryferyjnych terenów Gąsiorowa i Kanii Nowej):
  - (a) bardzo atrakcyjna - bliskość miasta lub pierwsza linia brzegowa z doskonałym dojazdem,
  - (b) atrakcyjna - skonsolidowane strefy leśno-letniskowe w dalszej linii od wody ze standardowym dostępem,
  - (c) peryferyjna - obrzeża o charakterze rolniczo-leśnym z utrudnionym dojazdem.
2. Uzbrojenie działki – tle badanych obrębów obrazuje przejście od terenów podmiejskich o rozwiniętej sieci wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej (Nowa Wieś), do typowo leśno-letniskowych kompleksów (Łacha, Gąsiorowo, Kania Nowa i Polska), gdzie dominują przyłącza prądu oraz indywidualne, lokalne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków:
  - (a) pełne - bezpośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej lub gazowej,
  - (b) niepełne - wyposażenie w przyłącze prądu oraz lokalne systemy: własną studnię i szambo,
  - (c) brak - brak jakichkolwiek przyłączy na działce i brak infrastruktury w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Stan zagospodarowania – na tle badanych obrębów odzwierciedla zróżnicowanie przestrzenne od działek w pełni urządzonych, ogrodzonych i zabudowanych obiektami mieszkalnymi bądź rekreacyjnymi (głównie Nowa Wieś oraz rozwinięte strefy Łachy i Kani Polskiej), do gruntów pozostających w stanie całkowicie surowym i naturalnym (częste w Kani Nowej oraz zalesionych partiach Gašiorowa i Łachy):
  - (a) bardzo dobry - teren ogrodzony, zabudowany i urządzony zielenią,
  - (b) dobry - działka posiadająca jedynie wygrodenie lub infrastrukturę towarzyszącą bez głównej zabudowy,
  - (c) słaby - grunt w stanie surowym, pokryty naturalną roślinnością lub lasem.
  
4. Sąsiedztwo – na tle badanych obrębów określa bezpośrednie otoczenie nieruchomości pod kątem harmonii architektoniczno-funkcjonalnej, ewoluując od zwartej i zurbanizowanej zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim (Nowa Wieś) do typowo rozproszonych stref leśno-letniskowych oraz obszarów rolniczych (Łacha, Gašiorowo, Kania Polska i Nowa):
  - (a) bardzo korzystne - jednorodne, wysoce estetyczne sąsiedztwo nowej zabudowy rezydencjonalnej,
  - (b) korzystne - typowe dla regionu otoczenie działek rekreacyjnych, domów całorocznych oraz lasów,
  - (c) niekorzystne - bliskość obiektów generujących uciążliwości hałasowe, zapachowe lub konflikty przestrzenne.

#### 4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – decyduje o tym położenie nieruchomości w popytowym i atrakcyjnym turystycznie obrębie Łacha, jednak w głębi kompleksu leśnego (brak bezpośredniego widoku i dostępu do linii brzegowej) oraz przy ograniczeniu komunikacyjnym w postaci dojazdu wąską, subnormatywną drogą wewnętrzną.
2. Uzbrojenie działki,
  - a) dla działki nr 485/14, niepełne – działka posiada czynne przyłącze energii elektrycznej (NN) oraz w pełni uregulowaną, autonomiczną infrastrukturę techniczną w postaci własnego ujęcia wody ze studni i szczelnego zbiornika bezodpływowego,
  - b) dla działki nr 485/16, brak - jako niezagospodarowana działka o charakterze leśnym, parcela ta nie posiada żadnych bezpośrednich przyłączy ani wewnętrznych sieci instalacyjnych, a dostęp do mediów ograniczony jest do możliwości ich ewentualnego transferu z sąsiedniej działki siedliskowej.
3. Stan zagospodarowania,
  - a) dla działki nr 485/14, bardzo dobry – działka jest w całości wygrodzona ogrodzeniem z siatki stalowej z bramą i furtką oraz została zagospodarowana poprzez posadowienie parterowego budynku letniskowego z urządzonym tarasem,
  - b) dla działki nr 485/16, słaby – działka stanowi surowy, nieogrodzony i wolny od jakiegokolwiek zabudowy obszar, który znajduje się w stanie naturalnego zalesienia i zadrzewienia tworzącego klimat leśny.
4. Sąsiedztwo, korzystne – otoczenie nieruchomości stanowią typowe dla tej części obrębu Łacha działki wykorzystywane na cele rekreacyjne i mieszkaniowe oraz naturalne tereny leśne, co zapewnia pożądaną w tym segmencie spokój przy jednoczesnym braku jakichkolwiek czynników generujących negatywne uciążliwości.

## 4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> powierzchni (zł)
1.	2025-05-07	2755/25	Kania Nowa	1330	150.000	112,78
2.	2025-11-03	5146/25	Kania Polska	100	8.000	80,00
3.	2025-05-19	2969/25	Kania Polska	2492	265.000	106,34
4.	2026-04-14	2299/26	Nowa Wieś	994	166.050	<b>167,05</b>
5.	2026-03-23	1813/26	Nowa Wieś	1295	190.000	146,72
6.	2026-03-17	1593/26	Nowa Wieś	3414	270.000	79,09
7.	2026-03-11	1482/26	Nowa Wieś	7429	615.000	82,78
8.	2026-03-27	2129/26	Łacha	1330	130.000	97,74
9.	2025-10-24	19172/25	Łacha	1017	101.500	99,80
10.	2025-08-22	5684/25	Łacha	1160	258.300	222,67
11.	2025-08-25	2837/25	Łacha	1380	85.000	61,59
12.	2025-05-14	34851/25	Łacha	1000	130.000	130,00
13.	2025-05-07	1309/25	Łacha	1330	105.000	<b>78,95</b>
14.	2025-04-10	962/25	Łacha	1249	129.960	104,05
15.	2025-04-10	948/25	Łacha	1136	116.580	102,62
16.	2025-04-10	937/25	Łacha	1130	116.400	103,01
17.	2025-04-02	30199/25	Łacha	2132	237.750	111,52
18.	2025-01-10	67/25	Łacha	1405	210.750	150,00

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 78,95 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 167,05 \text{ zł/m}^2$$

## 4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{16}}{16}$$

$$C_{\text{śr}} = 109,53 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

$P_{\text{cś}}$  – 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

$$P_{\text{cś}} = \frac{109,53 - 78,95}{167,05 - 78,95} = 0,35$$

## 4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{78,95}{109,53} = 0,72$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{167,05}{109,53} = 1,52$$

## 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 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działek (wagi cech)
1.	Lokalizacja	35
2.	Uzbrojenie działki	25
3.	Stan zagospodarowania	20
4.	Sąsiedztwo	20
	RAZEM	100

## 4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 485/14	Parametry cech rynkowych działki nr 485/16
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	niepełne	brak
3.	Stan zagospodarowania	bardzo dobry	słaby
4.	Sąsiedztwo	korzystne	korzystne

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. nr 485/14	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. nr 485/16
1.	Lokalizacja	35	0,252 – 0,532	0,350	0,350
2.	Uzbrojenie działki	25	0,180 – 0,380	0,250	0,180
3.	Stan zagospodarowania	20	0,144 – 0,304	0,304	0,144
4.	Sąsiedztwo	20	0,144 – 0,304	0,200	0,200
	RAZEM	100	0,72 – 1,52	1,104	0,874

$$*0,532 - 0,252 = 0,280$$

$$0,280 \times 0,35 = 0,098$$

$$0,252 + 0,098 = \mathbf{0,350}$$

$$**0,380 - 0,180 = 0,200$$

$$0,200 \times 0,35 = 0,070$$

$$0,180 + 0,070 = \mathbf{0,250}$$

$$***0,304 - 0,144 = 0,160$$

$$0,160 \times 0,35 = 0,056$$

$$0,144 + 0,056 = \mathbf{0,200}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 485/14 i 485/13 (dla działki nr 485/13 dyskonto za funkcję drogową = 0,35):

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

Działka nr 485/14

$$W_D = 109,53 \text{ zł/m}^2 \times 1,104 = \boxed{120,92 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Działka nr 485/13

$$W_D = 109,53 \text{ zł/m}^2 \times 1,104 \times 0,35 = \boxed{42,32 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki nr 485/16 i 485/15 (dla działki nr 485/15 dyskonto za funkcję drogową = 0,45):

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

Działka nr 485/16

$$W_D = 109,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,874 = \boxed{95,73 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Działka nr 485/15

$$W_D = 109,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,874 \times 0,45 = \boxed{43,08 \text{ zł/m}^2} \text{ powierzchni}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 485/14 i powierzchni 1.101 m<sup>2</sup> (nie uwzględniająca nakładów na budynek), wynosi:

$$W_N = 120,92 \text{ zł/m}^2 \times 1.101 \text{ m}^2$$

$$W_N = 133.132,92 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

**133.130 zł**

słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sto trzydzieści złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 485/15 i powierzchni 42 m<sup>2</sup>, wynosi:

$$W_N = 43,08 \text{ zł/m}^2 \times 42 \text{ m}^2$$

$$W_N = 1.809,36 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

**1.810 zł**

słownie: jeden tysiąc osiemset dziesięć złotych

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu o nr ewidencyjnym 485/16 i powierzchni 1.522 m<sup>2</sup>, wynosi:

$$W_N = 95,73 \text{ zł/m}^2 \times 1.522 \text{ m}^2$$

$$W_N = 145.701,06 \text{ zł}$$

Wartość ustalono na poziomie

**145.700 zł**

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy siedemset złotych

Wartość rynkowa udziału 6/10 części w prawie własności nieruchomości gruntowej o nr ewidencyjnym działki 485/13 i powierzchni 751 m<sup>2</sup>, wynosi:

$$W_N = 42,32 \text{ zł/m}^2 \times 751 \text{ m}^2 \times 6/10$$

$$W_N = 19.069,39 \text{ zł}$$

Wartość udziału ustalono na poziomie

**19.070 zł**

słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemdziesiąt złotych

#### 4.7. OBLICZENIE WARTOŚCI BUDYNKU

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej budynku letniskowego wykorzystano cenę wskaźnikową  $C_j$  podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – obiekty kubaturowe – IV kwartał 2025 r., która wynosi 4.510 zł/m<sup>2</sup>. Stopień zużycia – 45%. Koszty dodatkowe  $KD = 5\%$ . Współczynnik regionalny  $E_r = 1,05$ . Współczynnik technologiczny – 0,8.

$$W_{BX} = 24 \text{ m}^2 \times 4.510 \frac{\text{zł}}{\text{m}^2} \times 0,65 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,8$$

Wartość budynku letniskowego wynosi:

**W = 62.050 zł**

słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt złotych

## 5. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 12

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość
5.	działka nr 485/14 o powierzchni 1.101 m <sup>2</sup> zabudowana budynkiem letniskowym o p.u. ok. 28 m <sup>2</sup>	195.180
6.	działka nr 485/15 o powierzchni 42 m <sup>2</sup>	1.810 zł
7.	działka nr 485/16 o powierzchni 1.522 m <sup>2</sup>	145.700 zł
8.	udział 6/10 części w działce nr 485/13 o powierzchni 751 m <sup>2</sup> (droga wewnętrzna)	19.070 zł
razem		<b>361.760 zł</b>

słownie: trzysta sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych

## 6. PODSUMOWANIE

W wyniku przeprowadzonych procedur estymacji rynkowej, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej oraz podejścia kosztowego dla określenia wartości nakładów budowlanych, określono wartości poszczególnych składników mienia wchodzących w skład masy upadłości.

Wartość gruntu działki nr 485/14 (133.130 zł) oraz działki nr 485/16 (145.700 zł) bezpośrednio odzwierciedla ich wysoki potencjał rekreacyjno-mieszkaniowy w popytowym obrębie Łacha. Różnica w wartości jednostkowej i bezwzględnej na korzyść działki 485/16 wynika z jej większej powierzchni (1.522 m<sup>2</sup> wobec 1.101m<sup>2</sup>). Pomimo że działka 485/16 charakteryzuje się surowym, leśnym stanem zagospodarowania, jej stała relacja cenowa do działki ogrodzonej wynika z tożsamego przeznaczenia w MPZP (MN/ML) – rynek w tym rejonie traktuje dojrzały drzewostan i klimat leśny jako pożądaną cechę naturalną (enklawę), a nie wadę obniżającą wartość gruntu.

Wartość budynku letniskowego określono w podejściu kosztowym na kwotę 62.050 zł. Odzwierciedla ona realną, skorygowaną o stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego wartość odtworzeniową obiektu o powierzchni ok. 24 m<sup>2</sup>. Uwzględniając status techniczno-prawny obiektu (brak trwałego związania z gruntem, posadowienie przy granicy północnej), budynek ten potraktowano metodologicznie jako nakład zwiększający użyteczność i wartość łączną działki siedliskowej, co w pełni koresponduje z oczekiwaniami nabywców na rynku domów wakacyjnych.

Wartość działki nr 485/15 wyznaczono metodą pośrednią na kwotę 1.810 zł, stosując dyskonto w wysokości 55% (współczynnik korygujący 0,45) względem wartości bazowej gruntu sąsiedniego (dz. 485/16). Zastosowanie tak istotnej redukcji wartości jest całkowicie uzasadnione faktem wyłączenia tej powierzchni (42 m<sup>2</sup>) z prywatnego użytkowania inwestycyjnego i przeznaczeniem jej w planie miejscowym pod cele publiczne (poszerzenie pasa ulicy Polnej Róży). Przeciętny nabywca traktuje ten grunt jako obciążenie, stąd jego wartość odzwierciedla jedynie potencjalne roszczenie odszkodowawcze od gminy.

Wartość ułamkowego udziału w działce nr 485/13 określono na poziomie 19.070 zł, stosując rynkowe dyskonto w wysokości 65% (współczynnik korygujący 0,35) odniesione do wartości gruntu bazowego (dz. 485/14). Przyjęte dyskonto wynika z subnormatywnego charakteru drogi (szerokość ok. 3 m) oraz jej czysto służebnej i pomocniczej funkcji komunikacyjnej. Samodzielna sprzedaż tego udziału

na wolnym rynku jest niemożliwa; posiada on wartość wyłącznie dla właścicieli działek przyległych, co uzasadnia radykalne obniżenie ceny jednostkowej tego gruntu w stosunku do działki budowlanej.

Wyznaczone wartości odzwierciedlają stan faktyczny i prawny nieruchomości według cen z dnia wyceny. Zastosowanie rynkowych wag cech, kosztowej wyceny nakładów oraz precyzyjnych dyskont dla gruntów komunikacyjnych (dz. 485/13 i 485/15) gwarantuje, że określona wartość łączna masy upadłości (361.760 zł) jest wartością realną, nieprzeszacowaną i zapewniającą optymalną płynność w toku planowanej przez Syndyka likwidacji majątku (sprzedaży z wolnej ręki lub w drodze konkursu ofert).

OPRACOWAŁ –

## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 28 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w jednym egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. 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

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane 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	20260426/00017
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1646/2025
Data obwieszczenia	26.04.2026

### PODMIOT

Imię	Tomasz
Nazwisko	Krężlewicz
Miejsce zamieszkania	Łacha, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	75071007216
NIP	5311275486

### TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Tomasz Krężlewicz, PESEL 75071007216, sygnatura akt WA2M/GU/1646/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Tomasz Krężlewicz, PESEL 75071007216, NIP 5311275486, miejsce zamieszkania: Łacha, adres Polnej Róży 47A, 05-140 Łacha, 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. 491<sup>1</sup> 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 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 89 1140 2004 0000 3802 7814 3735 .

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/679/2026.**

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.

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1L / 18524 / 25 / 1 - 2025-11-17, 11:15:02 - SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

## Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	485/12			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SEROCK, ŁACHA	
Sposób korzystania	DZIAŁKA ROLNA NIEZABUDOWANA			
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00007110 /			

Obszar całej nieruchomości	0,2665 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	MAPA; 15, /00007110/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001938/00/, 2000-04-25 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## 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	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TOMASZ ZBIGNIEW KRĘŻLEWICZ, ZENON, IRENA, 75071007216				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6616/2007, 2007-06-13, EWA BIENIEK, WARSZAWA; 6-8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007428/07/001, 2007-06-19 15:25:49, 2007-07-13-08.53.18.556300, NIE, 7 VERTE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1L / 7256 / 26 / 1 - 2026-04-30, 10:42:10 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI  
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1L / 1618 / 26 / 1 - 2026-02-02, 11:45:21 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			4, 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA			
Suma (słownie), waluta	132600,00 (STO TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2017-05-11			
Inne informacje	HIPOTEKA USTANOWIONA, TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU UDZIELONEGO TOMASZOWI KRĘŻLEWICZ.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. XV ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001020501629		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2			6, 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	132600,00 (STO TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET) ZŁ			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT	
Termin zapłaty	2017-05-11			
Inne informacje	HIPOTEKA USTANOWIONA, TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY ODSETEK, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH OD KREDYTU UDZIELONEGO TOMASZOWI KRĘŻLEWICZ.			
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A. XV ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 00001020501629		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2007-05-31, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A XV ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 20-21 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007206/07/001, 2007-06-15 09:26:48, 2007-08-01-13.05.14.332735, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
5	<b>OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 2007-05-31, TOMASZ KRĘŻLEWICZ; 19 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007206/07/001, 2007-06-15 09:26:48, 2007-08-01-13.05.14.332735, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2007-05-31, BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A XV ODDZIAŁ W WARSZAWIE; 20-21 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007206/07/002, 2007-06-15 09:26:48, 2007-08-01-13.05.14.332735, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>OŚWIADCZENIE WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b> , 2007-05-31, TOMASZ KRĘŻLEWICZ; 19 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00007206/07/002, 2007-06-15 09:26:48, 2007-08-01-13.05.14.332735, NIE, 17-18 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

## Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	485/13		1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 SEROCK, ŁACHA	
Sposób korzystania	DROGA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00007110 /		

Obszar całej nieruchomości	0,0751 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

## Komentarz do migracji

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

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	MAPA; 15, /00007110/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001937/00/, 2000-04-25 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)		

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /10	---	2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	GABRIELA BOŻENA RYKOWSKA, BOLESŁAW, CZESŁAWA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	6 /10	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	TOMASZ ZBIGNIEW KRĘŻLIWICZ, ZENON, IRENA, 75071007216				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /10	---	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	PIOTR RYBKA, 88072204131				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /10	---	7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	ANETA ŚWIECZAK, 86011205423				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	WOJCIECH GRZEGORZ KOPACZ, STANISŁAW, ZOFIA, 73030602810				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /10	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA KOPACZ, JURAND, REGINA, 73032811807				

## Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	WPISU DOKONANO TAKŻE NA WNIOSEK Z DNIA 25.04.2000 R. NR 1939/00.	---

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1985/2000, 2000-03-23; 1-2, /00027455/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001937/00/, 2000-04-25 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1992/2000, 2000-03-23; 1-2, /00027457/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001937/00/, 2000-04-25 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	<b>POSTANOWIENIE</b> , I NS 453/97, 1999-09-13, SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM; 3, /00027455/ (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001937/00/, 2000-04-25 00:00:00, 2000-10-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 6616/2007, 2007-06-13, EWA BIENIEK, WARSZAWA; 6-8, WA1L/00027457/6 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00007429/07/001, 2007-06-19 15:25:49, 2007-07-13-08.53.18.944447, NIE, 7 VERTE, WA1L/00027457/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 1463/2011, 2011-04-05, KRYSZYNA KĘDRA, WARSZAWA; 24-28, WA1L/00027455/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1L/00003978/11/001, 2011-04-08 12:56:37, 2011-05-27-09.39.40.305326, NIE, 27, WA1L/00027455/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 328/2025, 2025-01-22, JACEK ZBIGNIEW RUSZKOWSKI, LEGIONOWO; 18-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1L/00000971/25/001, 2025-01-22 19:41:00, 2025-03-14-12.34.24.183271, NIE, 15-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

Województwo : mazowieckie  
 Powiat : legionowski  
 Jednostka ewidencyjna : Serock - obszar wiejski  
 Nazwa obrębu : ŁACHA  
 Numer obrębu : 0017

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 15-05-2026

Jednostka rejestrowa : G.409

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
485/14 Id działki : 140804_5.0017.485/14	UL.POLNEJ RÓŻY 47A	Oznaczenie Bi	Pow. 0,1101	0,1101

#### Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
485/14;1	UL.POLNEJ RÓŻY 47A	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 /	31
Id. budynku: 140804_5.0017.485/14.1_BUD (jednostka rej.: G.409)				

Województwo : mazowieckie  
Powiat : legionowski  
Jednostka ewidencyjna : Serock - obszar wiejski  
Nazwa obrębu : ŁACHA  
Numer obrębu : 0017

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 15-05-2026

Jednostka rejestrowa : G.422

Grupa rejestrowa : 4 (Grunty gminne)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
485/15		Oznaczenie	Pow.	0,0042
Id działki : 140804_5.0017.485/15		RV	0,0042	

Województwo : mazowieckie  
Powiat : legionowski  
Jednostka ewidencyjna : Serock - obszar wiejski  
Nazwa obrębu : ŁACHA  
Numer obrębu : 0017

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 15-05-2026

Jednostka rejestrowa : G.409

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
485/16 Id działki : 140804_5.0017.485/16		Oznaczenie	Pow.	0,1522
		RV	0,1037	
		RVI	0,0212	
		RVIz	0,0273	

Województwo : mazowieckie  
Powiat : legionowski  
Jednostka ewidencyjna : Serock - obszar wiejski  
Nazwa obrębu : ŁACHA  
Numer obrębu : 0017

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 15-05-2026

Jednostka rejestrowa : G.793

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
485/13 Id działki : 140804_5.0017.485/13		Oznaczenie dr	Pow. 0,0751	0,0751



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.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

# DOKUMENTTAQJA

# FOTOGRAFIQZNA







