

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁÓW 1/36 i 1/24 CZĘŚCI  
W NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCIACH GRUNTOWYCH, SKŁADAJĄCYCH SIĘ  
Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI EWIDENCYJNYMI:

1072, 1217, 954, 145, 184, 172/1 i 166

O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 10.1409 ha

LOKALIZACJA – wieś ROZWADÓWKA, gmina SOSNÓWKA i wieś MARYLIN, gmina WISZNICE  
powiat BIALSKI, obręby 0009 Rozwadówka i 0007 Marylin, woj. LUBELSKIE

Kw Nr LU1B/00037694/0 (dz. 1072) – udział 1/36  
Kw Nr LU1B/00037693/3 (dz. 1217) – udział 1/36  
Kw Nr LU1B/00024727/7 (pozostałe) – udział 1/24

<p><i>Współwłaściciel nieruchomości gruntowych</i></p>	<p>Damian Aleksandrowicz w upadłości</p>
<p><i>Oszacowane wartości rynkowe udziałów w nieruchomościach, wg stanu i poziomu cen na dzień 10.02.2026 r.</i></p>	<p><b>ZESTAWIENIE WARTOŚCI PRZEDSTAWIONO NA STR. 3 i 32</b></p>
<p><i>Operat sporządził</i></p>	

10 lutego 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 .....	5
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.....	8
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	14
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....	20
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....	20
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....	21
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU .....	23
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY .....	23
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH .....	27
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH .....	29
4.4. WYKAZ TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ .....	29
4.4.1. Obliczenie ceny średniej .....	30
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....	30
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....	30
4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ .....	31
4.7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI UDZIAŁÓW .....	32
5. PODSUMOWANIE .....	32
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....	33
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....	34
8. ZAŁĄCZNIKI .....	34

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

#### Przedmiotem wyceny są:

1. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1072 o powierzchni 0,3121 ha, stanowiąca grunt leśny, położona we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka;
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1217 o powierzchni 3,0854 ha, stanowiąca grunt leśny, położona we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka;
3. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 954 (2,7806 ha), 145 (0,5853 ha), 184 (1,2876 ha) i 172/1 (0,6059 ha) o łącznej powierzchni 5,2594 ha, stanowiące grunty rolne, położone we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka oraz działka oznaczona numerem ewidencyjnym 166 o powierzchni 1,484 ha, stanowiąca grunt rolny, położone we wsi Marylin, gm. Wisznice, obręb 0007 Marylin. Na działce nr 954 znajdują się zabudowania w postaci budynku mieszkalnego, parterowego o p.u. ok. 136 m<sup>2</sup> oraz budynku gospodarczego o p.u. ok. 136 m<sup>2</sup>, które z racji złego stanu technicznego kwalifikują się do rozbiórki i nie wpływają na jej wartość.

Nieruchomości położone są w powiecie bialskim (Biała Podlaska), woj. lubelskim.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/36 części w nieruchomościach opisanych pod poz. 1 i 2 oraz udziału 1/24 części w nieruchomości opisanej pod poz. 3, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

### CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziałów w nieruchomościach gruntowych 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.

### PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Kw Nr LU1B/00037694/0 (dz. 1072) – udział 1/36, Kw Nr LU1B/00037693/3 (dz. 1217) – udział 1/36, Kw Nr LU1B/00024727/7 (pozostałe) – udział 1/24, w Sądzie Rejonowym w Białej Podlaskiej.

### DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 10.02.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 08.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 10.02.2026 r.
- data wizji lokalnej (pośredniej) – 08.02.2026 r.

### OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE UDZIAŁÓW:

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Obręb	Nr księgi wieczystej	Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/36	Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/24	
1.	1072	0,3121	Rozwadówka	LU1B/00037694/0	165 zł	2.845 zł	
2.	1217	3,0854		LU1B/00037693/3	2.105 zł		
3.	954	2,7806		LU1B/00024727/7			524 zł
4.	145	0,5853					1.153 zł
5.	184	1,2876					653 zł
6.	172/1	0,6059					1.055 zł
7.	166	1,484	Marylin				
		10,1409	Razem		2.270 zł	6.230 zł	
					<b>8.500 zł</b>		

### WARTOŚCI OSZACOWAŁ

## 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

### 1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Damiana Aleksandrowicza  
ul. Bolesława Limanowskiego 28/34  
02-942 Warszawa  
PESEL: 89100402398

### 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. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1072 o powierzchni 0,3121 ha, stanowiąca grunt leśny, położona we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka;
2. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1217 o powierzchni 3,0854 ha, stanowiąca grunt leśny, położona we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka;
3. niezabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 954 (2,7806 ha), 145 (0,5853 ha), 184 (1,2876 ha) i 172/1 (0,6059 ha) o łącznej powierzchni 5,2594 ha, stanowiące grunty rolne, położone we wsi Rozwadówka, gm. Sosnówka, obręb 0009 Rozwadówka oraz działka oznaczona numerem ewidencyjnym 166 o powierzchni 1,484 ha, stanowiąca grunt rolny, położone we wsi Marylin, gm. Wisznice, obręb 0007 Marylin. Na działce nr 954 znajdują się zabudowania w postaci budynku mieszkalnego, parterowego o p.u. ok. 136 m<sup>2</sup> oraz budynku gospodarczego o p.u. ok. 136 m<sup>2</sup>, które z racji złego stanu technicznego kwalifikują się do rozbiórki i nie wpływają na jej wartość.

Nieruchomości położone są w powiecie bialskim (Biała Podlaska), woj. lubelskim.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/36 części w nieruchomościach opisanych pod poz. 1 i 2 oraz udziału 1/24 części w nieruchomości opisanej pod poz. 3, wg aktualnego stanu praw i rzeczy i aktualnego poziomu cen.

### 1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziałów w nieruchomościach gruntowych 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 – 10.02.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 08.02.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 10.02.2026 r.
- data wizji lokalnej (pośredniej) – 08.02.2026 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 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 (pośrednia) przeprowadzona na miejscu w dniu 08.02.2026 r.;
- Urzędy Gminy w Sosnówce i w Wisznicy;
- Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej;
- Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- <https://sosnowka.e-mapa.net>;
- <https://wisznice.e-mapa.net>;
- <https://powiatbialski.geoportal2.pl>;
- Uchwała XXI/128/2013 z dnia 2013-03-15 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnówka. Data wejścia w życie: 2013-03-15;
- Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice w związku z uchwałą przystąpieniową Nr XVII/116/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r.;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o charakterze niebudowlanym.

## 2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości, składającej się z działki nr 1072, uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1B/00037694/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/36 części, jest Damian Aleksandrowicz w upadłości, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 08.10.2019 r., sygn. akt I Ns 1693/15.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w zakresie nr ewidencyjnego działki. Jednak powierzchnia działki nie odpowiada powierzchni wynikającej z ewidencji gruntów (załącznik). W księdze jest 0,31 ha a w rzeczywistości jest 0,3121 ha.

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

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

*DZ. KW. / LU1B / 584 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:25:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.*

oraz wpisany jest:

*INNY WPIS. Treść wpisu: WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSK WIERZYCIELA.*

*Rodzaj zmiany: DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/14.*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: WÓJT GMINY WISZNICE REPREZENTOWANY PRZEZ GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE. Osoba fizyczna: LENA ALEKSANDROWICZ.*

W Dziale IV wpisów i wzmianek o wnioskach

Stan prawny nieruchomości, składającej się z działki nr 1217, uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1B/00037693/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/36 części, jest Damian Aleksandrowicz w upadłości, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 08.10.2019 r., sygn. akt I Ns 1693/15.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w zakresie nr ewidencyjnego działki. Jednak powierzchnia działki nie odpowiada powierzchni wynikającej z ewidencji gruntów (załącznik). W księdze jest 3,07 ha a w rzeczywistości jest 3,0854 ha.

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

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

*DZ. KW. / LU1B / 585 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:32:54 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.*

oraz wpisany jest:

*INNY WPIS. Treść wpisu: WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSK WIERZYCIELA.*

Rodzaj zmiany: *DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/14.*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: WÓJT GMINY WISZNICE REPREZENTOWANY PRZEZ GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE. Osoba fizyczna: LENA ALEKSANDROWICZ.*

W Dziale IV wpisów i wzmianek o wnioskach

Stan prawny nieruchomości, składającej się z działek nr: 954, 145, 184, 172/1 i 166, uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1B/00024727/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale 1/24 części, jest Damian Aleksandrowicz w upadłości, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 08.10.2019 r., sygn. akt I Ns 1693/15.

Dział I-O zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w zakresie nr ewidencyjnych działek, lecz nie jest precyzyjny co do ich położenia. Działki nr 954, 145, 184, 172/1 znajdują się we wsi Rozwadówka w gm. Sosnówka, natomiast działka nr 166 znajduje się we wsi Marylin w gm. Wisznice. Także łączna powierzchnia działek nie odpowiada powierzchni wynikającej z ewidencji gruntów (załącznik). W księdze jest 6,56 ha a w rzeczywistości jest 6,7434 ha.

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

W Dziale III widnieje jedna wzmianka o wniosku:

*DZ. KW. / LU1B / 586 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:34:49 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI.*

oraz wpisany jest:

*INNY WPIS. Treść wpisu: WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSK WIERZYCIELA.*

*Rodzaj zmiany: DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/14.*

*Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: WÓJT GMINY WISZNICE REPREZENTOWANY PRZEZ GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE. Osoba fizyczna: LENA ALEKSANDROWICZ.*

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisana jest:

*HIPOTEKA PRZYMUSOWA w kwocie 5.591,92 ZŁ - NALEŻNOŚCI OKREŚLONE W TYTUŁACH WYKONAWCZYCH Z DNIA 22 LIPCA 2014 R. WYMIENIONE SZCZEGÓŁOWO NA LIŚCIE PODSTAW WPISU POD POZ. 10-12.*

*Wierzyciel hipoteczny: ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE.*

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

W dniu 29.09.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1122/2025 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Damian Aleksandrowicz, PESEL 89100402398, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

## 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

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

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

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

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

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

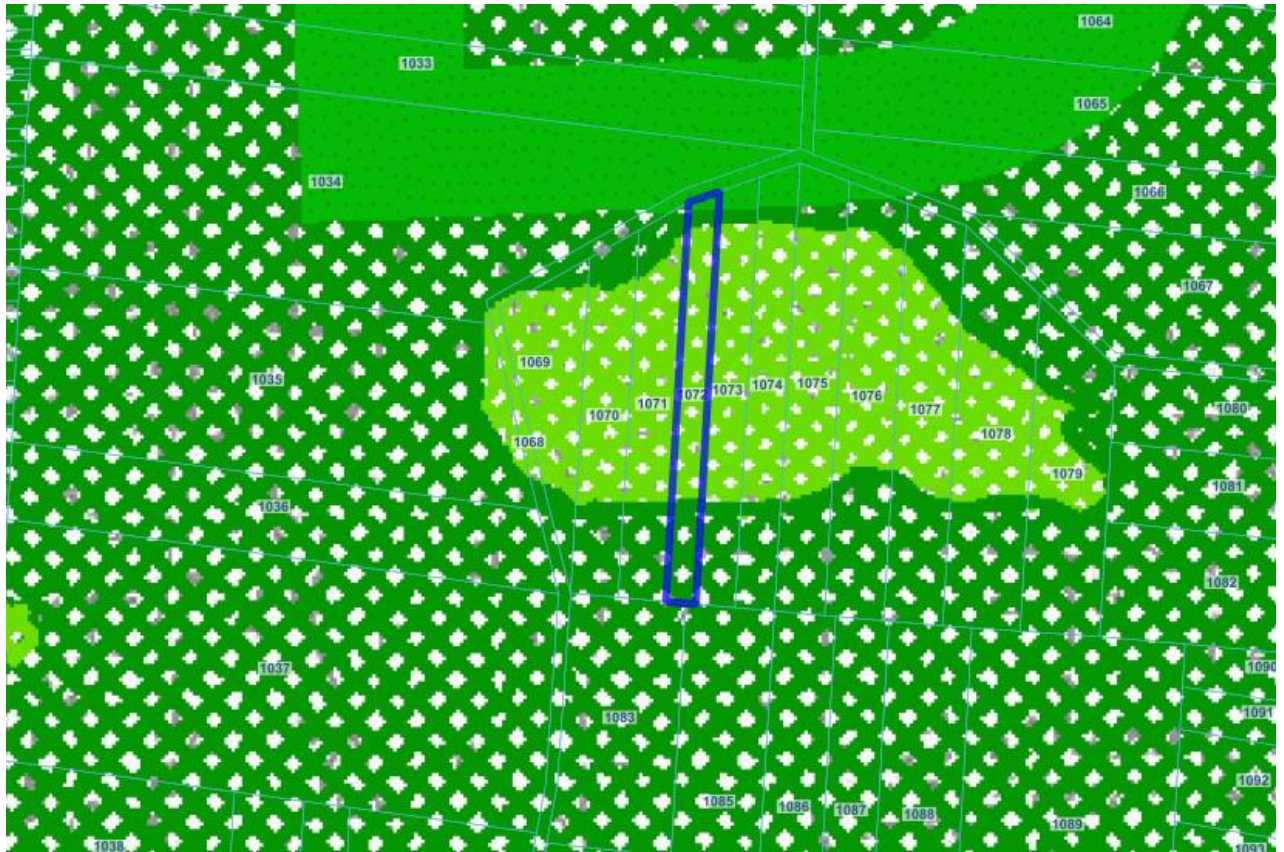
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

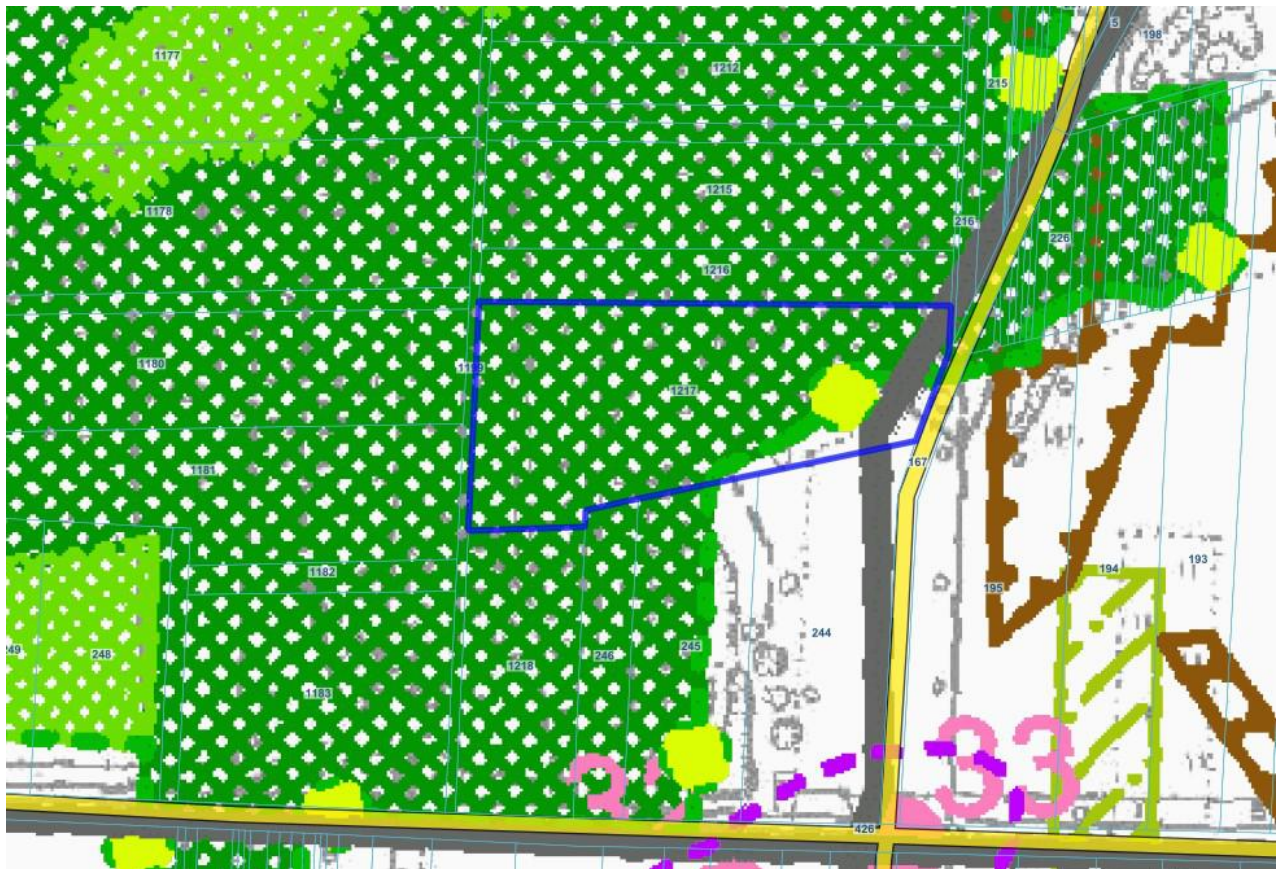
Działki nr: 1072, 1217, 954, 145, 184 i 172/1 znajdują się na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała XXI/128/2013 z dnia 15.03.2013 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnówka. Zgodnie z rysunkiem studium działki położone są w strefach:

- o działki nr 1072 i 1217 – tereny lasów istniejących,
- o działki nr 954, 145, 184 i 172/1 – RP – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Działka nr 166 znajduje się na obszarze bez uchwalonego planu oraz studium. W opracowaniu jest projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wisznice w związku z uchwałą przystąpieniową Nr XVII/116/2020 z dnia 26 czerwca 2020 r. Zgodnie z projektem działka znajduje się na obszarze ZLd – tereny projektowane do zalesienia.



działka nr **1072**, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



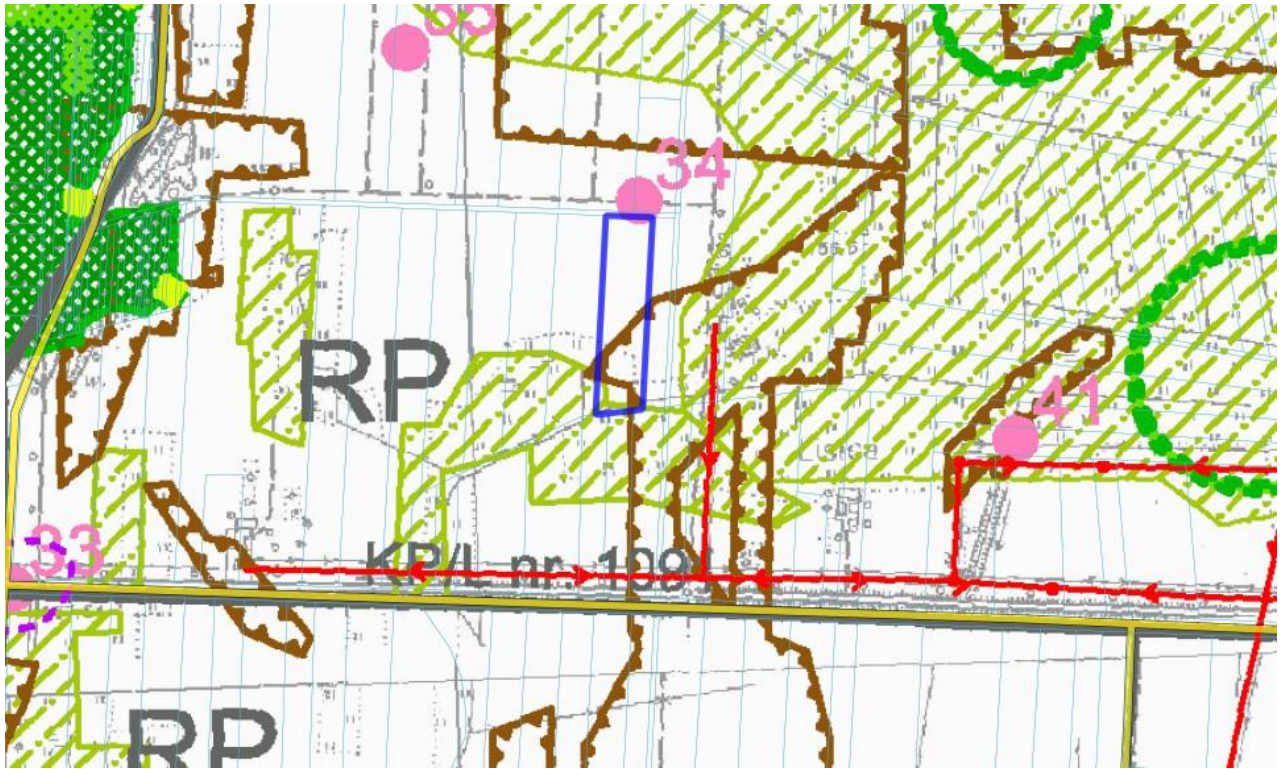
działka nr **1217**, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



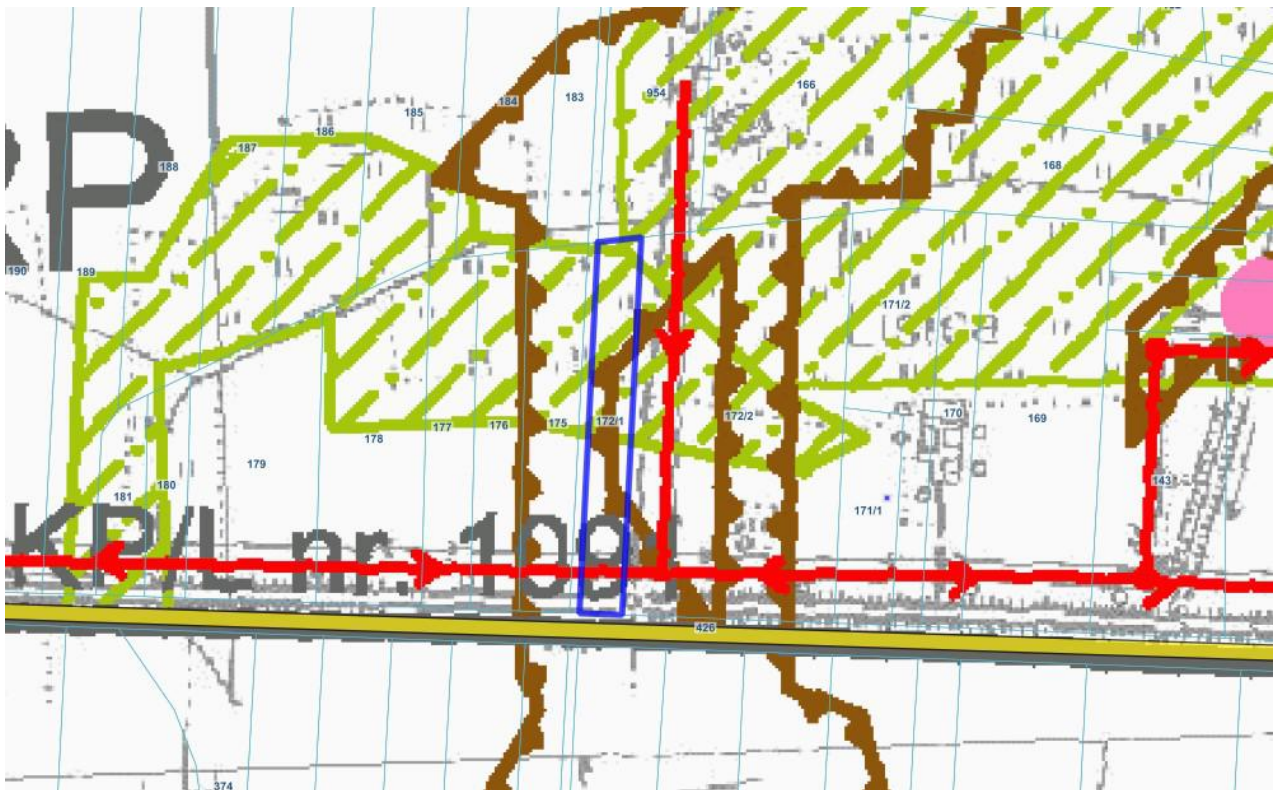
dzialka nr 954, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



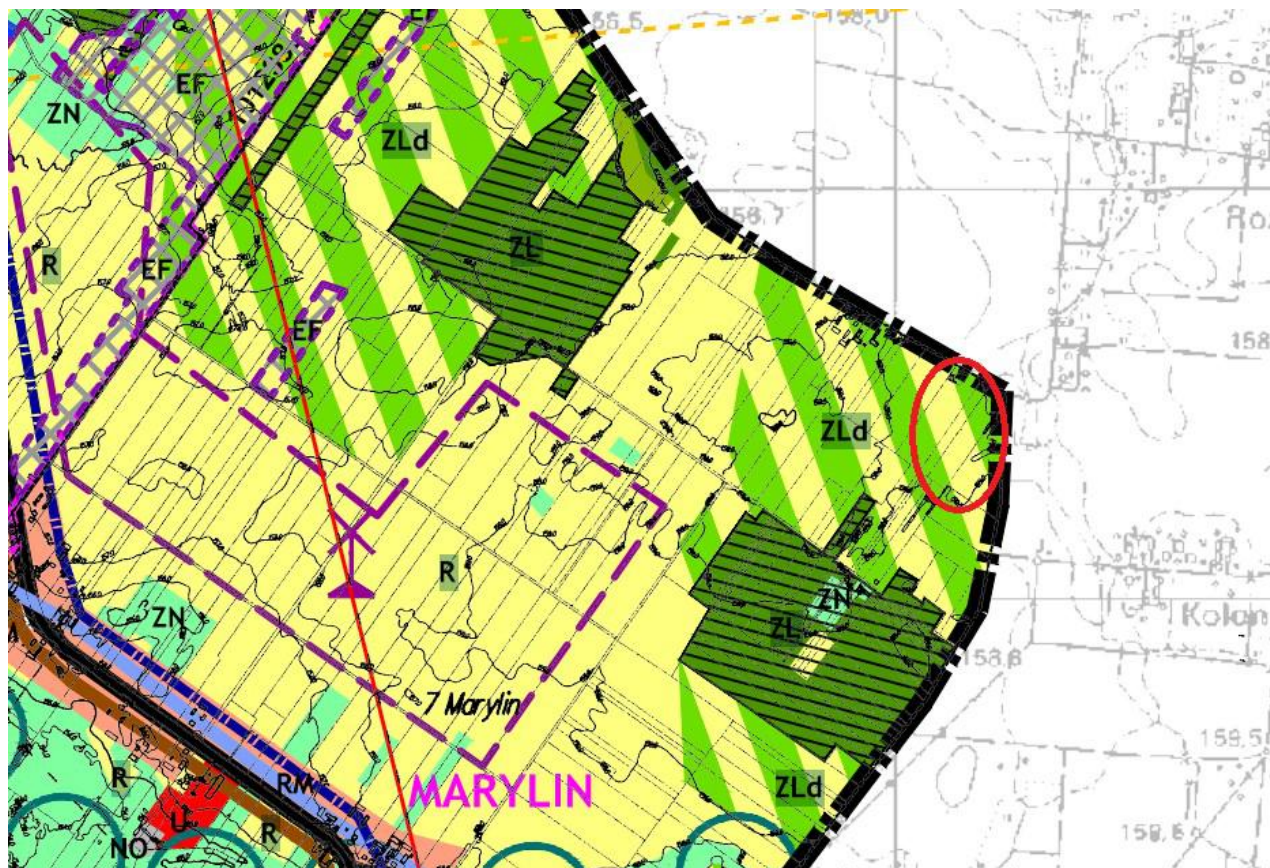
dzialka nr 145, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



działka nr 184, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



działka nr 172/1, źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



działka nr 166, źródło: <https://ugwisznice.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/projekt-suikzp-rysunek-kierunki-wylozenie.pdf>

Tereny zdefiniowane jako tereny leśne reprezentują biosferę: szata roślinna i świat zwierząt. Szata roślinna – element krajobrazu, czynnik ekologiczny – reprezentowana jest przez: lasy, zalesienia, zadrzewienia przydrożne, zieleń parkową i przydomową – ozdobną i użytkową.

Gmina Sosnowka wskazuje bardzo niski wskaźnik zalesienia. Zwarty obszar lasów znajduje się w centralnej części gminy. Lasy i zadrzewienia w granicach gminy zajmują 4.177 ha co stanowi zaledwie ok 30 % powierzchni gminy. Istnieje zatem potrzeba prowadzenia dolesienia gminy. Obszary proponowane do zalesienia zostały wyznaczone na załączniku graficznym, są to tereny o niskiej bonitacji glebowej, a tym samym nie nadają się do wykorzystania w produkcji rolnej.

Ustalenia realizacyjne dla terenów leśnych – jako wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- priorytetowe traktowanie lasów jako czynnika równowagi ekologicznej,
- prowadzenie polityki zalesień najsłabszych gruntów zwłaszcza w strefach przyleśnych,
- kształtowanie granicy lasów, mających na celu wyrównanie na styku las-pole, zaś na styku las-łąka kształtowanie enklaw niezalesionych i polan – zalecane jest wykonanie specjalistycznego opracowania na etapie planu zagospodarowania przestrzennego,

- ochronę:
  - drzew przydrożnych oraz zadrzewień w dolinie łąk,
  - lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania,
  - użytków zielonych i zalesień przed przekształceniem w pola uprawne.
- lokalizacja osadnictwa na terenach leśnych tylko w wyjątkowych (ekonomicznie uzasadnionych) przypadkach z uwzględnieniem warunków przyrodniczych. Jedynie istniejącą zabudowę należy adaptować z możliwością rozbudowy,

- ponadto dla terenów leśnych zaleca się dążenie do poprawy struktury przyrodniczej lasów poprzez:
  - przyspieszenie urządzania lasów prywatnych,
  - rozpoczęcie programu dostosowywania gatunkowego składu drzewostanów lasów prywatnych do zajmowanych żyzniejszych siedlisk,
  - w rejonach występowania siedlisk wilgotnych i bagiennych należy podjąć działania w kierunku przywrócenia zakłóconych stosunków wodnych,
  - zagospodarowanie lasów zgodnie z pełnionymi funkcjami ochronnymi,
  - zagospodarowanie brzegowych stref lasu w sposób łagodzący negatywne zjawiska ekotonowe (zagęszczanie podszytów w strefie brzegowej, pozostawianie zbiorowisk okrajkowych),
  - łagodzenie uciążliwości barier ekologicznych w lasach, zwłaszcza w większych płatach biotopów wnętrza lasu,
  - zwiększenie powierzchni lasów przez wyłączenie z produkcji rolnych terenów o niskiej wartości glebowej – te które zostały pokazane na rysunku „Studium ...” oraz aktualizowanie w miarę zgłaszanych wniosków.

Dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- na terenach dolin rzecznych dopuszczalne zagospodarowanie turystyczne o małym stopniu intensywności z pozostawieniem stref niezabudowanych i niewygradzonych w bezpośrednim sąsiedztwie koryt rzecznych i zbiorników wodnych (postawienie odpowiednich wymagań projektantom tych obiektów,
- na terenach wysoczyznowych pożądanym jest rozwój zagospodarowania turystycznego o przewadze małego stopnia intensywności,
- dbałość o estetykę obiektów zagospodarowania turystycznego i całego otoczenia,
- rozwój sieci szlaków turystycznych,
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej wynikającej z gminnego programu bądź wynikającej z potrzeby poszczególnych inwestycji: linii energetycznych i telekomunikacyjnych, wody i kanalizacji, wież radiofonii komórkowej i siłowni wiatrowych. Preferuje się realizację farm siłowni wiatrowych w obrębie: Rozwadowka Folwark, Motwica, Czepotka.

Nowoczesne i efektywne rolnictwo będzie jednym z filarów rozwoju gminy. Tradycje rolnicze i dobre jakościowo gleby jednak nie wystarczą. Niezbędne będzie zwiększenie konkurencyjności istniejących gospodarstw rolnych. Będzie się to wiązało ze zwiększeniem powierzchni tych gospodarstw oraz tworzeniem grup producenckich, które z jednej strony zapewnią lepszą ofertę produktów rolnych, a z drugiej będą w stanie negocjować korzystne warunki sprzedaży dla miejscowych rolników. Uruchomienie przetwórstwa rolno - spożywczego zapewni nowe miejsca pracy i przyniesie zwiększenie dochodów gminy. Gospodarka gminy opiera się w głównej mierze na rolnictwie, dlatego należy podjąć starania aby w wyniku przemian tradycyjna wieś monofunkcyjna przekształciła się w wieś wielofunkcyjną, opartą nie tylko na rolnictwie tradycyjnym, ale także na przetwórstwie, usługach na rzecz rolnictwa. Wiele gospodarstw to małe, słabo wyposażone niskodochodowe jednostki, które funkcjonują ze względu na brak alternatywnego źródła utrzymania. Ze względu na olbrzymie bogactwo przyrodnicze i zabytkowe gminy powinna być również rozpropagowana agroturystyka, która z każdym rokiem znajdzie coraz więcej amatorów i która stanowić będzie dla mieszkańców dodatkowe, sezonowe źródło dochodów.

Główne kierunki działań na obszarach rolniczych:

1. Modernizacja i unowocześnienie lokalnych gospodarstw rolnych (poprawa efektywności rolnictwa w gminie i dostosowanie do standardów europejskich.)
2. Inicjowanie i wspieranie tworzenia grup producenckich.
3. Wspieranie rozwoju przetwórstwa żywności ekologicznej, warzyw i owoców, miodu i runa leśnego.
4. Wspieranie procesu różnicowania działalności gospodarstw rolnych (przetwórstwo produktów rolnych, leśnych i agroturystyka).
5. Wdrożenie systemu preferencji dla inwestujących w działalność pozarolniczą, w tym ulg podatkowych.
6. Rozwijanie agroturystyki i turystyki w oparciu o zabytki architektury jak i walory przyrodnicze gminy.
7. Podnoszenie wiedzy i kwalifikacji rolników w zakresie prowadzenia gospodarstw i ich modernizacji.
8. Wspieranie procesu zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych (scalanie gruntów).

Tereny ekologiczne – ZN, ZL, LZ, **ZLd**, WS

1. Ustalenia podstawowe.

Wprowadza się obowiązek ochrony korytarzy ekologicznych na obszarze gminy, które obejmują: a) doliny rzek, b) doliny lokalnych potoków i zbiorników wodnych, c) tereny łąk i pastwisk, d) tereny lasów i zadrzewień.

2. Polityka przestrzenna.

Obowiązuje ochrona korytarzy ekologicznych przed niewłaściwą polityką inwestycyjną, w tym:

- a) zakaz zabudowy terenów położonych w obrębie korytarzy ekologicznych stanowiących jednocześnie otulinę biologiczną cieków wodnych,
- b) zakaz przerywania ustalonych ciągów ekologicznych,
- c) ochrona powiązań ekologicznych z otaczającymi gminę obszarami.

Zgodnie z ewidencją gruntów działki posiadają następujące klasoużytki:

- działka nr 1072 – LsV (0,0874 ha), LsVI (0,0553 ha), N (0,1694 ha),
- działka nr 1217 – LsV (3,0854 ha),
- działka nr 954 - Br-RIIIb (0,1227 ha), ŁIV (0,3928 ha), N (0,0204 ha), RIIIb (1,7706 ha), RIVa (0,4502 ha), W-ŁIV (0,0239 ha),
- działka nr 145 - ŁIII (0,0622 ha), ŁIV (0,4677 ha), W-ŁIII (0,0031 ha), W-ŁIV (0,0523 ha),
- działka nr 184 - ŁIV (0,3643 ha), RIIIb (0,6186 ha), RIVa (0,2887 ha), W-ŁIV (0,0160 ha),
- działka nr 172/1 - ŁIV (0,3040 ha), RIIIa (0,0893 ha), RIIIb (0,0994 ha), RIVa (0,1132 ha),
- działka nr 166 - RIVb (1,3466 ha), RV (0,1374 ha).

### 2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Sosnówka oraz wieś Rozwadówka to jednostki położone w południowo-wschodniej części powiatu bialskiego (województwo lubelskie). Tereny te stanowią serce Polesia Lubelskiego, co determinuje ich charakter – rolniczy, spokojny i silnie związany z naturą oraz tradycją pogranicza.

Gmina Sosnówka - charakterystyka ogólna:

Gmina Sosnówka jest typową gminą wiejską, której tożsamość opiera się na dwóch filarach: rolnictwie oraz walorach przyrodniczych.

Położenie i krajobraz: Gmina leży na Równinie Kodeńskiej oraz Zakłęsłości Łomaskiej. Krajobraz jest tu nizinny, z dużą ilością kompleksów leśnych oraz łąk. Przez teren gminy przepływają mniejsze ciek wodne, a bliskość Poleskiego Parku Narodowego (choć gmina leży poza jego ścisłymi granicami) wpływa na wysoką czystość środowiska.

Struktura i demografia: jest to jedna z mniej zaludnionych gmin w powiecie, co sprzyja zachowaniu kameralnej atmosfery. Dominuje zabudowa zagrodowa rozproszona oraz skupiona wzdłuż głównych dróg (układy rzędówek).

Infrastruktura i usługi: centrum administracyjne w Sosnówce skupia podstawowe usługi: Urząd Gminy, szkołę, ośrodek zdrowia oraz placówki kulturalne (Gminny Ośrodek Kultury). Gmina stawia na modernizację infrastruktury drogowej oraz ekologię (OZE).

Dziedzictwo kulturowe i przyroda:

Gmina Sosnówka znajduje się na obszarze historycznego styku kultur – katolickiej i prawosławnej.

Zabytki: do najciekawszych obiektów należy drewniany kościół pw. Narodzenia NMP w Sosnówce (dawna cerkiew unicka).

Przyroda: tereny te są częścią obszarów chronionego krajobrazu. Lasy sosnowe i mieszane są bogate w runo leśne, co jest istotnym elementem lokalnej rekreacji.

Wieś Rozwadówka – serce tradycji:

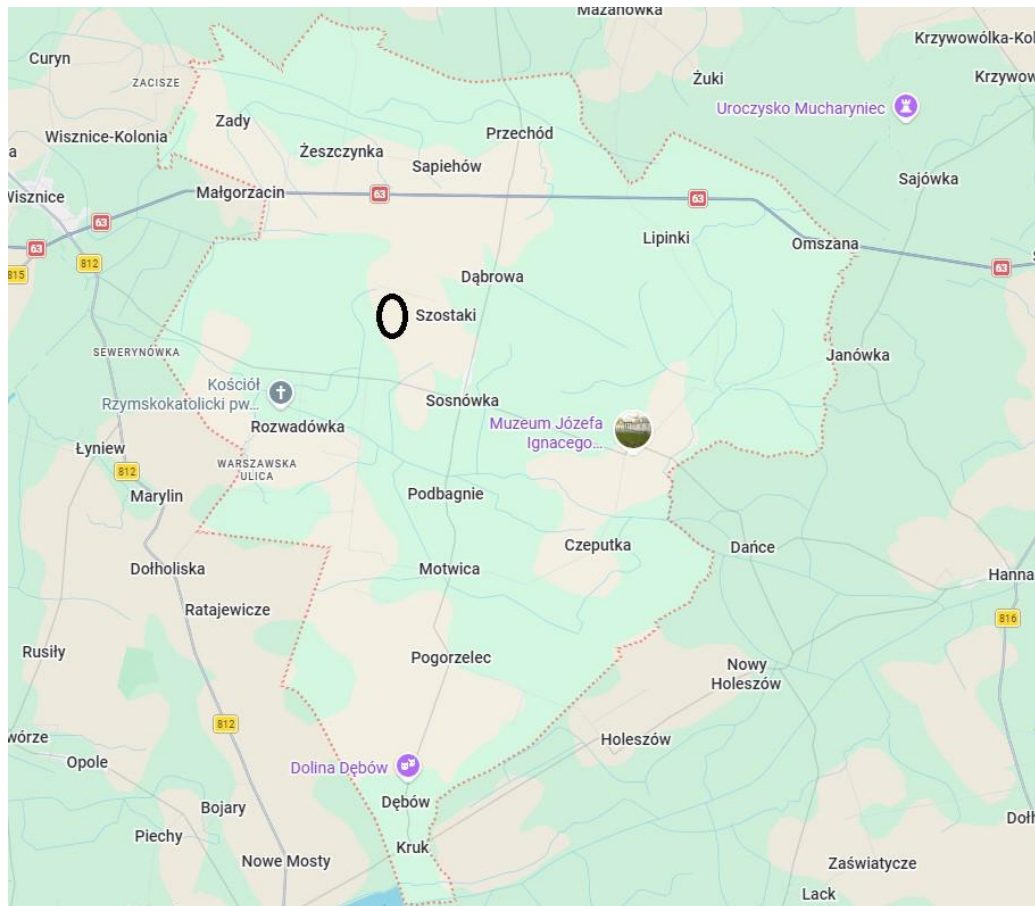
Rozwadówka to jedna z kluczowych miejscowości w gminie, pełniąca rolę lokalnego ośrodka kulturalno-społecznego.

Układ przestrzenny: wieś charakteryzuje się czytelny układem urbanistycznym, typowym dla podlaskich i poleskich miejscowości, z dominującą rolą zabudowy drewnianej, choć coraz częściej uzupełnianej przez murowaną.

Znaczenie religijne i historyczne: rozwadówka jest siedzibą parafii rzymskokatolickiej pw. Niepokalanego Poczęcia NMP. Tutejszy kościół, o ciekawej architekturze, stanowi dominantę krajobrazową i centralny punkt życia wspólnoty.

Aktywność społeczna: wieś jest znana z prężnie działających organizacji lokalnych, takich jak Ochotnicza Straż Pożarna oraz Koła Gospodyń Wiejskich. To tutaj kultywowane są tradycje kulinarne i rękodzielnicze regionu.

Gmina Sosnówka i wieś Rozwadówka to enklawy spokoju w powiecie bialskim. Ich charakter definiuje harmonijne współistnienie człowieka z naturą oraz pielęgnowanie dziedzictwa wschodniego pogranicza Polski. Brak dużych zakładów przemysłowych sprawia, że jest to obszar o wysokich walorach ekologicznych.



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

Szacowane nieruchomości gruntowe, położone we wsi Rozwadówka, znajdują się w różnych miejscach i nie stykają się ze sobą. Ich wzajemna lokalizacja pokazana jest na poniższej mapie.



źródło: <https://powiatbialski.geoportal2.pl>

Działka nr 954 ma kształt trapezu o szerokości ok. 62 m. Na jej obszarze znajdują się dwa budynki: mieszkalny i gospodarczy (stodoła). Budynki są jednokondygnacyjne, murowane i w złym stanie technicznym oraz funkcjonalnym. Nie stanowią elementów wpływających na wartość. Ich powierzchnie zabudowy wyższa po 161 m<sup>2</sup>, co wynika z kartoteki budynków (załącznik).

Działka nr 145 znajduje się na północ od działki 954. Rozdzielona jest gruntem będącym drga polną. Jej szerokość wynosi ok. 33 m. Działka nr 172/1 styka się z działką nr 954 pod południa. Jej szerokość to ok. 26,5 m. Natomiast działka nr 184 znajduje się na zachód od działki 954. Jej szerokość wynosi ok. 55 m.

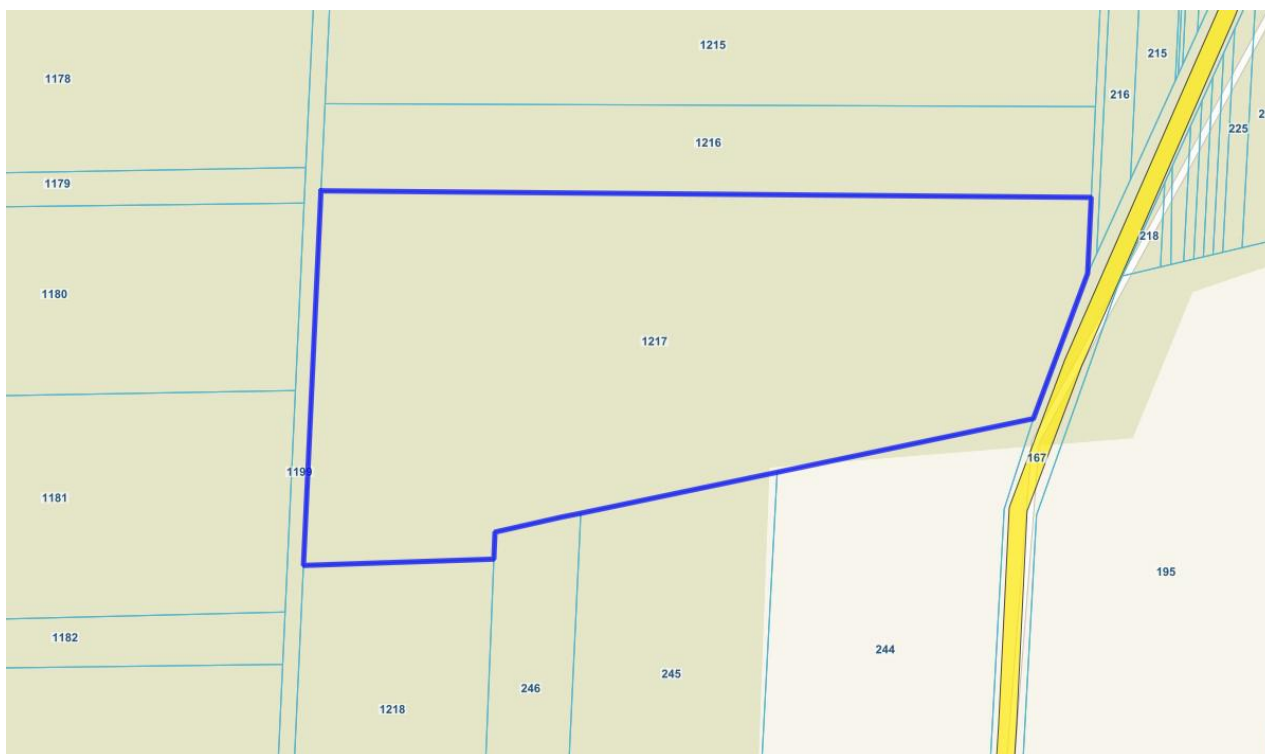


źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>

Działki nr 1072 i 1217 znajduje się na obszarach zalesionych. Ich kształty pokazane są na poniższych rysunkach. Szerokości wynoszą odpowiednio ok. 15 m i średnio ok. 114 m.



źródło: źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>



źródło: źródło: <https://sosnowka.e-mapa.net>

Działka nr 166 zlokalizowana jest we wsi Marylin w gm. Wisznice.

Gmina Wisznice to jeden z najważniejszych punktów na mapie powiatu bialskiego. W przeciwieństwie do typowo rolniczych sąsiadów, Wisznice pełnią rolę lokalnego centrum usługowo-edukacyjnego, zachowując przy tym unikalny, poleski charakter.

Gmina Wisznice – lokalny węzeł i centrum regionu:

Gmina położona jest na styku Równiny Kodeńskiej i Zakłęsłości Łomaskiej, nad rzeką Zielawą. Jest to obszar o bogatej historii, będący niegdyś własnością m.in. rodów Sapiarów.

Położenie komunikacyjne: Wisznice są strategicznym węzłem drogowym. Przecinają się tu drogi krajowe i wojewódzkie (DK63 oraz DW812), co sprawia, że gmina jest doskonale skomunikowana z Białą Podlaską, Chełmem, Radzyniem Podlaskim i Włodawą.

Funkcja administracyjno-usługowa: Wisznice, choć formalnie są wsią (posiadały prawa miejskie w latach 1579–1869), mają charakter małego miasteczka. Znajdują się tu szkoły ponadpodstawowe (Liceum Ogólnokształcące), posterunek Policji, banki oraz liczne punkty handlowe, co czyni gminę samowystarczalną.

Infrastruktura i ekologia: Gmina jest liderem w regionie pod względem wykorzystania odnawialnych źródeł energii (OZE) – liczne instalacje solarne i fotowoltaiczne są tu znakiem rozpoznawczym.

Dziedzictwo i kultura:

Architektura sakralna: najważniejszym zabytkiem jest neogotycki kościół pw. Przemienienia Pańskiego oraz dawna cerkiew (obecnie kaplica).

Wydarzenia: Gmina tętni życiem kulturalnym, organizując liczne jarmarki i festiwale promujące lokalne produkty (m.in. słynne sery i wędliny nadbużańskie).

Wieś Marylin – ustronna enklawa natury:

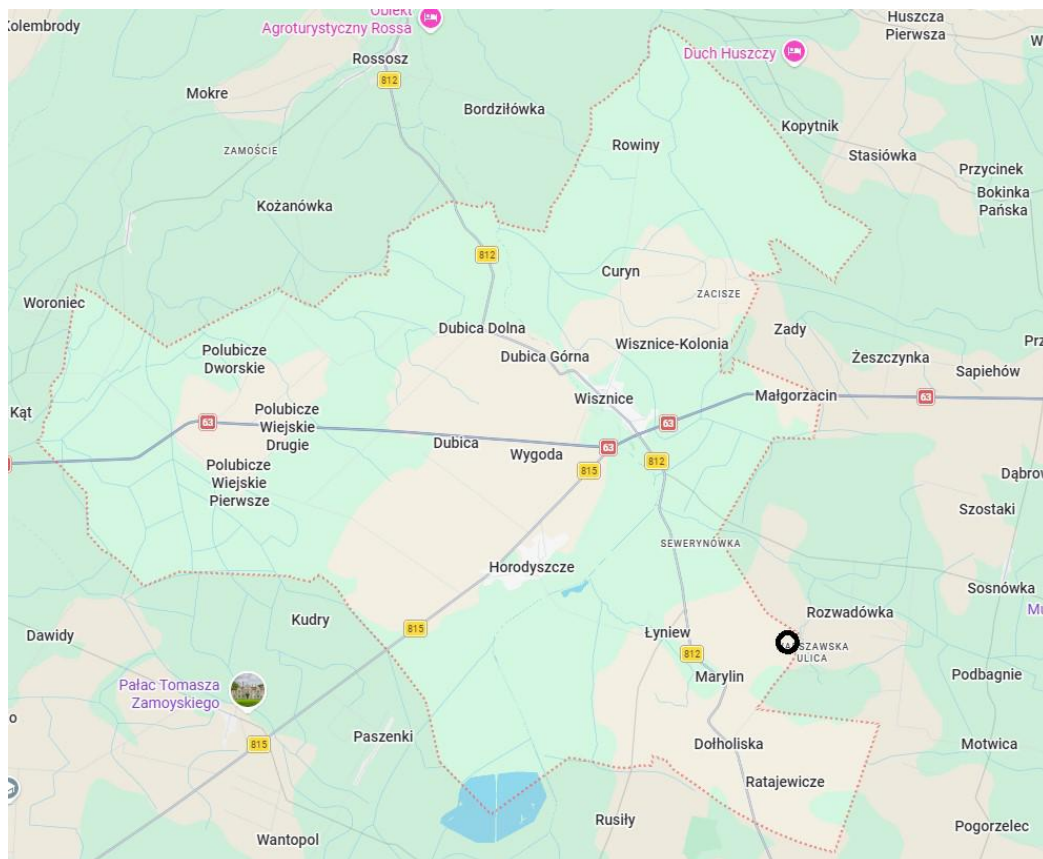
Marylin to niewielka miejscowość położona na zachód od Wisznic, która stanowi całkowite przeciwieństwo gwarne centrum gminy.

Krajobraz i otoczenie: wieś jest niemal z każdej strony otulona lasami (Lasy Parczewskie). To typowa miejscowość śródleśna, gdzie dominują cisza i bliski kontakt z naturą.

Charakter zabudowy: przeważa tu zabudowa rozproszona. Marylin zachował układ małej, spokojnej osady, w której tradycyjne rolnictwo ustępuje miejsca funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej (ze względu na czystość powietrza i bogactwo runa leśnego).

Ciekawostka przyrodnicza: tereny wokół Marylina są idealne dla osób szukających ucieczki od cywilizacji. Bliskość rzeki Zielawy oraz rozległe tereny bagienne i łąkowe sprzyjają bytowaniu rzadkich gatunków ptaków.

Podczas gdy Wisznice stanowią dynamiczny silnik gospodarczy i edukacyjny tej części powiatu, Marylin pełni funkcję jego zielonego zaplecza. To zestawienie pokazuje dwoistość regionu: z jednej strony nowoczesność i świetne skomunikowanie, z drugiej – nienaruszoną przyrodę Polesia.



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

Działka zlokalizowana jest w skrajnie wschodnio-południowej części gminy, Jej północna granica i fragment granicy wschodniej stykają się z gruntami należącymi do wsi Rozwadówka. Kształt działki pokazany jest na poniższym rysunku. Szerokość – ok. 53 m.



źródło: <https://wisznice.e-mapa.net>

### 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 i leśnym), 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 i leśnym, 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 o przeznaczeniu rolnym i leśnym,
  - obszar rynku: powiat bialski, a w szczególności gm. Sosnowka i gm. Wisznice,

- okres badania cen transakcyjnych: 2025-2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
- Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek gruntu.
  - 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.
  - Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
  - Opisano działkę o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i działkę o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) w kontekście cech rynkowych.
  - 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  $C_{max}$ .

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

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

- 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 (poszczególnych działek).

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

## 4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto cały obszar powiatu bialski, a w szczególności gm. Sosnówka i gm. Wisznice. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni lat 2025-2026, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym i leśnym.

Rynek gruntów rolnych i leśnych w tej części Polesia Lubelskiego rządzi się swoimi, lokalnymi prawami. Rok 2026 przynosi stabilizację po dynamicznych wzrostach z lat ubiegłych, ale też nowe wyzwania legislacyjne.

Popyt napędzany głównie przez lokalnych rolników (powiększanie gospodarstw w celu uzyskania efektu skali) oraz inwestorów lokujących kapitał w aktywa odporne na inflację. W gminach takich jak Wisznice widoczny jest popyt pod fotowoltaikę (grunty klasy IV-VI).

Podaż utrzymuje się na niskim poziomie. Właściciele traktują ziemię jako bezpieczną lokatę. Podaż z Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa (KOWR) jest marginalna ze względu na przedłużenie zakazu sprzedaży państwowej ziemi do 2036 r.

W powiecie bialskim średnia cena gruntów ornych oscyluje w granicach 45.000 – 62.000 zł/ha, jednak rozpiętość jest znaczna w zależności od klasy bonitacyjnej i lokalizacji.

Gmina Sosnówka:

Gmina o charakterze typowo rolniczo-leśnym, z dużą ilością użytków zielonych i gruntów słabszych klas.

Grunty orne (kl. IV-V): ok. 38.000 – 48.000 zł/ha.

Łąki i pastwiska: ok. 25.000 – 35.000 zł/ha (duży udział w strukturze, szczególnie w okolicach Rozwadówki).

Lasy: ok. 28.000 – 38.000 zł/ha (zależnie od wieku i gatunku drzewostanu – dominuje sosna).

Gmina Wisznice:

Gmina o nieco wyższej dynamice z uwagi na lepsze skomunikowanie i większą presję na inwestycje pozarolnicze.

Grunty orne (kl. IIIa-IVb): ok. 50.000 – 65.000 zł/ha.

Grunty słabsze (kl. V-VI) pod OZE: transakcje często odbiegają od średnich rolnych, osiągając wartości górnych granic ze względu na „premię lokalizacyjną” względem GPZ.

Lasy: ok. 30.000 – 42.000 zł/ha.

Trendy rynkowe i perspektywy.

Trendy:

Polaryzacja cen: rośnie przepaść między cenami ziemi bardzo dobrej (kl. III), której w regionie jest mało, a gruntami słabymi.

OZE jako motor wzrostu: w gminie Wisznice grunty klasy IVb i niższych stają się atrakcyjne dla deweloperów farm fotowoltaicznych, co podbija ceny ofertowe w określonych lokalizacjach.

Dzierżawa zamiast zakupu: z uwagi na wysokie ceny zakupu i trudną sytuację dochodową w rolnictwie (niskie ceny skupu zbóż), rośnie znaczenie czynszów dzierżawnych jako alternatywy dla obrotu własnościowego.

Perspektywy:

Stabilizacja z lekką tendencją wzrostową: nie przewiduje się gwałtownych skoków cenowych w 2026 r., raczej wzrost o 3-5% w skali roku, korelujący z inflacją.

Wzrost znaczenia gruntów leśnych: rosnące ceny drewna i programy dotacyjne na zalesianie mogą zwiększyć zainteresowanie gruntami leśnymi i przeznaczonymi do zalesienia.

Analiza ryzyka.

Inwestowanie i wycena na tym terenie wiążą się z kilkoma specyficznymi ryzykami:

Ryzyko legislacyjne (UKUR): restrykcyjne przepisy o obrocie ziemią rolniczą ograniczają krąg nabywców, co sztucznie hamuje płynność aktywów.

Ryzyko lokalizacyjne (wschód): położenie w strefie przygranicznej (bliskość granicy z Białorusią) w obecnej sytuacji geopolitycznej wpływa na ostrożność inwestorów spoza regionu.

Ograniczenia planistyczne: duża część gminy Sosnówka objęta jest formami ochrony przyrody, co może ograniczać możliwość zmiany sposobu użytkowania gruntu (np. zakaz zabudowy, ograniczenia w melioracji).

Ryzyko klimatyczne: region Polesia jest narażony na okresowe susze, co przy słabszych klasach gleb (V-VI) drastycznie obniża ich produktywność i atrakcyjność dla rolników towarowych.

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

rezultacie szybkiego procesu legislacyjnego uchwalono przepisy, które utrudniają również funkcjonowanie polskim rolnikom.

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

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

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

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

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

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętyymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),

8. nieruchomości rolne położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
  - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub
  - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
  - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

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

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

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

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

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

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

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

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w gm. Sosnowka i w gm. Wisznice ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 30.000 zł/ha do 50.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od niemal 14.000 zł/ha do 37.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2025 i 2026 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** – określa położenie nieruchomości względem głównych ciągów komunikacyjnych (DK63, DW812) oraz lokalnych centrów obsługi rolnictwa, co bezpośrednio wpływa na koszty logistyki i ogólną dostępność terenu. W gminie Wisznice kluczowa jest bliskość węzła drogowego, natomiast w gminie Sosnowka znaczenie zyskuje sąsiedztwo dużych, zwartych kompleksów leśnych i rolnych:
  - (a) atrakcyjna – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej lub utwardzonej o dużej nośności, znajduje się w bliskim sąsiedztwie ośrodka gminnego lub strategicznych tras transportowych i charakteryzuje się brakiem barier fizjograficznych utrudniających dojazd,
  - (b) przeciętna – działka położona jest w głębi kompleksów polnych lub leśnych z dojazdem drogą gruntową (polną), typową dla rozproszonej struktury agrarnej regionu, w znacznej odległości od głównych szlaków komunikacyjnych i punktów skupu.

2. Kultura gleb – aktualny stan agrotechniczny i poziom utrzymania nieruchomości, odzwierciedlając nakłady poniesione na zabiegi uprawowe, nawożenie oraz dbałość o drożność urządzeń melioracyjnych. Na terenie gmin Sosnówka i Wisznice poziom kultury gleb jest kluczowym wskaźnikiem natychmiastowej przydatności gruntu do produkcji rolnej bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów rekultywacji:
  - (a) dobra – grunt jest utrzymany w regularnej i starannej uprawie (brak zachwaszczenia i samosiewów), posiada uregulowane stosunki wodne oraz wysoką zasobność w składniki mineralne, co pozwala na natychmiastowe uzyskanie optymalnych plonów,
  - (b) słaba – nieruchomość charakteryzuje się widocznymi zaniedbaniami agrotechnicznymi, takimi jak występowanie trwałych zachwaszczeń, samosiewów drzew i krzewów lub niedrożnością rowów melioracyjnych, co wymusza przeprowadzenie kosztownych prac przywracających wartość użytkową.
  
3. Kształt i wielkość działki – geometryczną przydatność nieruchomości do nowoczesnej uprawy mechanicznej oraz jej potencjał funkcjonalny, biorąc pod uwagę parametry szerokości frontu i powierzchni całkowitej. Na obszarze gmin Sosnówka i Wisznice, charakteryzujących się historycznym rozdrobnieniem, cecha ta jest kluczowa dla optymalizacji kosztów pracy sprzętu rolniczego:
  - (a) bardzo dobry – nieruchomość o dużej powierzchni (powyżej 2-3 ha w jednym rozłogu) i regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta lub kwadratu, o szerokości umożliwiającej swobodne manewrowanie szerokopasmowymi maszynami rolniczymi,
  - (b) dobry – działka o średniej powierzchni i foremnym kształcie, zapewniająca standardową efektywność uprawy, przy zachowaniu proporcji długości do szerokości typowych dla lokalnej ewidencji gruntów,
  - (c) słaby – nieruchomość o bardzo małej powierzchni, nieregularnych granicach (np. kliny, załamania) lub skrajnie wąska (tzw. „wstęga”), co znacząco utrudnia lub wręcz uniemożliwia efektywne wykorzystanie nowoczesnego parku maszynowego.
  
4. Dojazd bezpośredni – określa fizyczną możliwość dotarcia do nieruchomości oraz rodzaj nawierzchni drogi dojazdowej, co bezpośrednio warunkuje łatwość transportu płodów rolnych, drewna oraz ciężkiego sprzętu mechanicznego. W gminach Sosnówka i Wisznice, gdzie występują liczne tereny leśne i podmokłe, parametr ten jest kluczowy dla zachowania ciągłości procesów produkcyjnych niezależnie od warunków pogodowych:
  - (a) dobry – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni twardej (asfaltowej, betonowej) lub solidnie utwardzonej (tłuczeń, żwir), zapewniającej bezpieczny i całoroczny przejazd dla pojazdów ciężarowych i maszyn rolniczych,
  - (b) utrudniony – dojazd odbywa się nieutwardzoną drogą polną lub leśną, która jest podatna na rozmakanie i deformacje (koleiny), co w okresach wiosenno-jesiennych roztopów może czasowo uniemożliwiać dostęp do działki dla standardowych środków transportu.

#### 4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

##### 1. Lokalizacja,

- a) dla działek nr 1072, 1217, 954, 145, 184 i 172/1, atrakcyjna – Rozwadówka, mimo położenia w mniejszej gminie Sosnówka, stanowi jej silny ośrodek lokalny z dobrze rozwiniętą strukturą osadniczą i społeczną (parafia, jednostka OSP, zwarta zabudowa). Przez wieś przebiega droga wojewódzka DW812, która jest głównym kręgosłupem komunikacyjnym regionu łączącym Białą Podlaską z Włodawą. Bezpośrednie sąsiedztwo tej trasy oraz funkcja węzłowa dla okolicznych wsi sprawiają, że grunty w Rozwadówce są wyżej pozycjonowane w hierarchii rynkowej niż typowe rozłogi śródlądowe czy peryferyjne sołectwa gminy.
- b) dla działki nr 166, przeciętna – pomimo przynależności do prężniejszej gminy Wisznice, Marylin jest miejscowością o charakterze satelitarnym i ustronnym. Położenie w otoczeniu dużych kompleksów leśnych (Lasy Parczewskie) sprawia, że jest to lokalizacja idealna pod względem przyrodniczym, jednak z punktu widzenia typowo rolniczego lub usługowego jest uznawana za peryferyjną. Odległość od kluczowego węzła komunikacyjnego w Wisznicach (DK63/DW812) wynosi ok. 10 km, co w lokalnym obrocie gruntami sytuuje ją w strefie o standardowym popycie.

2. Kultura gleb, słaba – grunty nieuprawiane rolniczo, porośnięte dziką roślinnością i roślinnością leśną.

##### 3. Kształt i wielkość działki,

- a) dla działek nr 1217, 954, bardzo dobry – działki o dużych powierzchniach i szerokościach,  
 b) dla działki nr 145, 172/1, 184 i 166, dobry – działka o optymalnej powierzchni i szerokości,  
 c) dla działki nr 1072, słaby – działka o szerokości ok. 15 m.

##### 4. Dojazd bezpośredni,

- a) dla działki nr 172/1, dobry – działka styka się z drogą stosunkowo wąską ale o nawierzchni asfaltowej,  
 b) dla pozostałych działek, utrudniony – do działek tych dojazd możliwy jest drogami gruntowymi.

#### 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.	2026-01-16	113/26	Rozwadówka	5,0212	100.000	19.916
2.	2025-10-29	8434/25	Rozwadówka	1,9075	51.300	26.894
3.	2025-10-08	3709/25	Rozwadówka	2,7360	100.000	<b>36.550</b>
4.	2025-07-23	3058/25	Rozwadówka	4,9333	180.000	36.487
5.	2025-07-04	5540/25	Rozwadówka	6,3657	82.000	12.882
6.	2025-06-04	1897/25	Rozwadówka	0,8082	18.000	22.272
7.	2025-05-29	4143/25	Rozwadówka	3,6660	100.000	27.278
8.	2025-04-30	1464/25	Rozwadówka	2,0574	36.000	17.498
9.	2025-04-01	951/25	Rozwadówka	0,8107	12.000	14.802
10.	2025-03-19	964/25	Rozwadówka	6,3367	177.400	27.996
11.	2025-03-19	1930/25	Rozwadówka	5,6740	100.000	17.624
12.	2025-02-20	817/25	Rozwadówka	0,6783	10.000	<b>14.743</b>
13.	2025-02-20	616/25	Rozwadówka	0,8603	20.000	23.248
14.	2025-08-21	6893/25	Marylin	8,4469	300.000	35.516
15.	2025-06-09	1543/25	Marylin	2,7436	125.000	45.561
16.	2025-06-06	1533/25	Marylin	2,2841	38.000	16.637
17.	2025-05-13	3710/25	Marylin	4,4621	130.000	29.134

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 14.743 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 36.550 \text{ zł/ha}$$

#### 4.4.1. Obliczenie ceny średniej

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

$$C_{\text{śr}} = 24.440 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$  – położenie ceny średniej w przedziale

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

$C_{\min}$  – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$  – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\text{ś}} = \frac{24.440 - 14.743}{36.550 - 14.743} = 0,44$$

#### 4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14.743}{24.440} = 0,60$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{36.550}{24.440} = 1,50$$

#### 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	20
2.	Kultura gleb	35
3.	Kształt i wielkość działki	25
4.	Dojazd bezpośredni	20
	<b>RAZEM</b>	<b>100</b>

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 1072	Parametry cech rynkowych działki nr 1217 i 954	Parametry cech rynkowych działki nr 145 i 184
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	atrakcyjna	atrakcyjna
2.	Kultura gleb	słaba	słaba	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	słaby	bardzo dobry	dobry
4.	Dojazd bezpośredni	utrudniony	utrudniony	utrudniony

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki nr 172/1	Parametry cech rynkowych działki nr 166
1.	Lokalizacja	atrakcyjna	przeciętna
2.	Kultura gleb	słaba	słaba
3.	Kształt i wielkość działki	dobry	dobry
4.	Dojazd bezpośredni	dobry	utrudniony

#### 4.6. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 1072	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 1217 i 954
1.	Lokalizacja	20	0,120 – 0,300	0,300	0,300
2.	Kultura gleb	35	0,210 – 0,525	0,210	0,210
3.	Kształt i wielkość działki	25	0,150 – 0,375	0,150	0,375
4.	Dojazd bezpośredni	20	0,120 – 0,300	0,120	0,120
	RAZEM	100	0,60 – 1,50	0,78	1,005

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 145, 184	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 172/1
1.	Lokalizacja	20	0,120 – 0,300	0,300	0,300
2.	Kultura gleb	35	0,210 – 0,525	0,210	0,210
3.	Kształt i wielkość działki	25	0,150 – 0,375	0,249*	0,249*
4.	Dojazd bezpośredni	20	0,120 – 0,300	0,120	0,300
	RAZEM	100	0,60 – 1,50	0,879	1,059

$$*0,375 - 0,150 = 0,225$$

$$0,225 \times 0,44 = 0,099$$

$$0,150 + 0,099 = \mathbf{0,249}$$

Tabela 7

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 166
1.	Lokalizacja	20	0,120 – 0,300	0,120
2.	Kultura gleb	35	0,210 – 0,525	0,210
3.	Kształt i wielkość działki	25	0,150 – 0,375	0,249*
4.	Dojazd bezpośredni	20	0,120 – 0,300	0,120
	RAZEM	100	0,60 – 1,50	0,699

$$*0,375 - 0,150 = 0,225$$

$$0,225 \times 0,44 = 0,099$$

$$0,150 + 0,099 = \mathbf{0,249}$$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni poszczególnych działek (współczynnik  $K = 1,0$ ):

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

Tabela 8

nr działki	Powierzchnia	Cena średnia	Współczynnik korygujący	Wartość jednostkowa	Wartość rynkowa udziałów
1072	0,3121 ha	24.440 zł/ha	0,78	19.063 zł/ha	165 zł
1217	3,0854 ha		1,005	24.562 zł/ha	2.105 zł
954	2,7806 ha		1,005	24.562 zł/ha	2.845 zł
145	0,5853 ha		0,879	21.483 zł/ha	524 zł
184	1,2876 ha		0,879	21.483 zł/ha	1.153 zł
zl172/1	0,6059 ha		1,059	25.882 zł/ha	653 zł
166	1,484		0,699	17.084 zł/ha	1.055 zł

#### 4.7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI UDZIAŁÓW

Tabela 9

L.p.	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Obręb	Nr księgi wieczystej	Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/36	Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/24
1.	1072	0,3121	Rozwadówka	LU1B/00037694/0	165 zł	
2.	1217	3,0854		LU1B/00037693/3	2.105 zł	
3.	954	2,7806		LU1B/00024727/7		2.845 zł
4.	145	0,5853				524 zł
5.	184	1,2876				1.153 zł
6.	172/1	0,6059				653 zł
7.	166	1,484	Marylin		1.055 zł	
		10,1409	Razem		2.270 zł	6.230 zł
						<b>8.500 zł</b>

słownie: osiem tysięcy pięćset złotych

## 5. PODSUMOWANIE

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

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

Określone jednostkowe wartości rynkowe prawa własności wycenianych działek, zawierają 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 przedmiotowych działek, 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:

Tabela 10

L.p.	Nr działki	Obręb	Oszacowana wartość rynkowa udziału	Wartość dla wymuszonej sprzedaży
1.	1072	Rozwadówka	165 zł	124 zł
2.	1217		2.105 zł	1.579 zł
3.	954		2.845 zł	2.134 zł
4.	145		524 zł	393 zł
5.	184		1.153 zł	865 zł
6.	172/1		653 zł	490 zł
7.	166	Marylin	1.055 zł	790 zł
Razem			8.500 zł	<b>6.375 zł</b>

słownie: sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć złotych

OPRACOWAŁ:

## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 34 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;
- informacje ewidencyjne o działkach;
- odpisy z ksiąg wieczystych wygenerowane ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A E A C Z N I K I

## Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

### METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	20250929/00399
Sygnatura postępowania	WA2M/GU/1122/2025
Data obwieszczenia	29.09.2025

### PODMIOT

Imię	Damian
Nazwisko	Aleksandrowicz
Miejsce zamieszkania	Warszawa, Polska / POLAND
Rodzaj podmiotu	Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej
PESEL	89100402398

### TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 29 września 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Damian Aleksandrowicz, PESEL 89100402398, sygnatura akt WA2M/GU/1122/2025, postanowił:

- ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Damian Aleksandrowicz, PESEL 89100402398, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Bolesława Limanowskiego 28/34, 02-942 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- wzwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 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: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
- wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
- 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: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 2500,00 (dwa tysiące pięćset 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: 43 1050 1054 1000 0090 6047 7099.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/1457/2025**.

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 Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy.

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
Numer obrębu : 0009

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.336

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1072 Id działki : 060115_2.0009.1072		Oznaczenie	Pow.	0,3121
		LsV	0,0874	
		LsVI	0,0553	
		N	0,1694	

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
Numer obrębu : 0009

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.243

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
1217		Oznaczenie	Pow.	3,0854
Id działki : 060115_2.0009.1217		LsV	3,0854	

Województwo : lubelskie  
 Powiat : bialski  
 Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
 Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
 Numer obrębu : 0009

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.177

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
954 Id działki : 060115_2.0009.954		Br-RIIIb	0,1227	2,7806
		ŁIV	0,3928	
		N	0,0204	
		RIIIb	1,7706	
		RIVa	0,4502	
		W-ŁIV	0,0239	

#### Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
578	9 Rozwadówka	Budynki mieszkalne	1 / 0	161
Id. budynku: 060115_2.0009.578_BUD (jednostka rej.: G.177)				
579	9 Rozwadówka	Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	161
Id. budynku: 060115_2.0009.579_BUD (jednostka rej.: G.177)				

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
Numer obrębu : 0009

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.177

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
145 Id działki : 060115_2.0009.145		Oznaczenie	Pow.	0,5853
		ŁIII	0,0622	
		ŁIV	0,4677	
		W-ŁIII	0,0031	
		W-ŁIV	0,0523	

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
Numer obrębu : 0009

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.177

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
184 Id działki : 060115_2.0009.184		Oznaczenie	Pow.	1,2876
		ŁIV	0,3643	
		RIIIb	0,6186	
		RIVa	0,2887	
		W-ŁIV	0,0160	

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : SOSNÓWKA  
Nazwa obrębu : ROZWADÓWKA  
Numer obrębu : 0009

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.177

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
172/1 Id działki : 060115_2.0009.172/1		Oznaczenie	Pow.	0,6059
		łIV	0,3040	
		RIIIa	0,0893	
		RIIIb	0,0994	
		RIVa	0,1132	

Województwo : lubelskie  
Powiat : bialski  
Jednostka ewidencyjna : WISZNICE  
Nazwa obrębu : MARYLIN  
Numer obrębu : 0007

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 10-02-2026

Jednostka rejestrowa : G.50

Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
166 Id działki : 060118_2.0007.166		Oznaczenie	Pow.	1,4840
		RIVb	1,3466	
		RV	0,1374	

## 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	1072		Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Sposób korzystania	LAS			

Obszar całej nieruchomości	0,3100 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	OPIS I MAPA; /00037691/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) //00000863/86/, 1986-03-05 00:00:00, 1986-03-05 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.	---				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /3	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	JÓZEF STOLARCZUK, STANISŁAW, MARIANNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /3	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANTONI WEGERA, ADAM, JOANNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIAN ROMAN WEGERA, ANTONI, MARIANNA, 64120801073				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JÓZEF ANTONI WEGERA, ANTONI, MARIANNA, 73112910835				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 89100402398				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRYSTIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 97091505657				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 /36	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 88072506332				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANTONI WEGERA, KRZYSZTOF, AGNIESZKA, 13240203137				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO</b> , 1986-03-05; ZD 1, /00037691/ (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) //00000863/86/, 1986-03-05 00:00:00, 1986-03-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 1693/15, 2019-10-08, SĄD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, BIAŁA PODLASKA; 29, LU1B/00024727/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU1B/00007321/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.17.25.431067, NIE, 5-12 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 3571/2020, 2020-06-02, ZBIGNIEW PETRUK, BIAŁA PODLASKA; 27-28, LU1B/00024727/7 (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./LU1B/00007321/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.17.25.431067, NIE, 5-12 (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. / LU1B / 584 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:25:28 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5, 6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSEK WIERZycIELA	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/14	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. WÓJT GMINY WISZNICE REPREZENTOWANY PRZEZ GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE, 030237753	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. LENA ALEKSANDROWICZ , 13310800365	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> , KMP 26/14, 2025-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMAŃSKI; 25-26 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00003675/25/001, 2025-04-09 15:33:00, 2025-06-16-11.47.15.001478, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU ORAZ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KMP 26/14, 2025-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMAŃSKI; 36-37 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00004031/25/001, 2025-04-18 19:38:00, 2025-07-08-10.36.17.101252, NIE, 33-34 (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 IV - HIPOTEKA**

**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 I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

## Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Numer działki	1217		1	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Sposób korzystania	LAS I NIEUŻYTKI			

Obszar całej nieruchomości	3,0700 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	OPIS I MAPA; DOK. 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000862/86/, 1986-03-05 00:00:00, 1986-03-05 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.	---				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 /3	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	GENOWEFA MARIA CHILCZUK, STANISŁAW, MARIA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 /3	---	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANTONI WEGERA, ADAM, JOANNA				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIAN ROMAN WEGERA, ANTONI, MARIANNA, 64120801073				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JÓZEF ANTONI WEGERA, ANTONI, MARIANNA, 73112910835				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 89100402398				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRYSTIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 97091505657				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	1 /36	---	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 88072506332				
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	3 /36	---	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANTONI WEGERA, KRZYSZTOF, AGNIESZKA, 13240203137				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO</b> , 1986-03-05; ZD 1, /00037691/ (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) //00000862/86/, 1986-03-05 00:00:00, 1986-03-05 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 1693/15, 2019-10-08, SĄD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, BIAŁA PODLASKA; 29, LU1B/00024727/7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./LU1B/00007322/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.23.15.774609, NIE, 9-16 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 3571/2020, 2020-06-02, ZBIGNIEW PETRUK, BIAŁA PODLASKA; 27-28, LU1B/00024727/7 (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./LU1B/00007322/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.23.15.774609, NIE, 9-16 (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. / LU1B / 585 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:32:54 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	5, 6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU 1/36 CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSEK WIERZycIELA	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 26/14	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. WÓJT GMINY WISZNICE REPREZENTOWANY PRZEZ GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE, 030237753	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1. LENA ALEKSANDROWICZ, 13310800365	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, KMP 26/14, 2025-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMAŃSKI; 29-30 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00003676/25/001, 2025-04-09 16:11:00, 2025-06-16-11.25.14.819086, NIE, 26-28 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, KMP 26/14, 2025-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMAŃSKI; 35-36 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00004032/25/001, 2025-04-18 19:48:00, 2025-07-08-10.28.08.159827, NIE, 32-33 (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 IV - HIPOTEKA**

**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 I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	2	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

## Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	166			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WISZNICE, KOLONIA MARYLIN	
	Lp. 2.	2	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	954			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WISZNICE, KOLONIA MARYLIN	
	Lp. 2.	2	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	145			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WISZNICE, KOLONIA MARYLIN	
	Lp. 2.	2	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	184			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WISZNICE, KOLONIA MARYLIN	
	Lp. 2.	2	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	172/1			1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WISZNICE, KOLONIA MARYLIN	
	Lp. 2.	2	SOSNÓWKA, ROZWADÓWKA	

Obszar całej nieruchomości	6,5600 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

## Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 5 WPISANO "GRUNT ORNY, ŁĄKA, NIEUŻYTKI, LAS"	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	<b>OPIS I MAPA; 5, 6</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00005085/93/, 1993-07-12 00:00:00, 1993-07-12 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.	2	12 /24	---	2, 3, 4, 5, 6, 7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANTONI WEGIERA, ADAM, JOANNA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	3 /24	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIAN ROMAN WEGERA, ANTONI, MARIANNA, 64120801073				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	3 /24	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JÓZEF ANTONI WEGERA, ANTONI, MARIANNA				
Lp. 4.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /24	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	DAMIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 89100402398				
Lp. 5.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	1 /24	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRYSZTIAN ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 97091505657				
Lp. 6.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	1 /24	---	9
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PIOTR ALEKSANDROWICZ, SŁAWOMIR, MICHALINA, 88072506332				
Lp. 7.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	3 /24	---	8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANTONI WEGERA, KRZYSZTOF, AGNIESZKA, 13240203137				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , 1972-08-25; ZB. 7, 8 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) //00005085/93/, 1993-07-12 00:00:00, 1993-07-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , 1972-08-14; ZB. 7, 8 (przedmiot decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt) //00005085/93/, 1993-07-12 00:00:00, 1993-07-12 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 61/81, 1981-01-13; ZD. 1 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000070/81/, 1981-01-13 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , GU.U-451/ROZWADÓWKA/188/72, 1972-08-25, PREZYDIUM POWIATOWEJ RADY NARODOWEJ, WŁODOWA; 11 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00007320/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.12.29.880649, NIE, 19-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
6	<b>AKT WŁASNOŚCI ZIEMI</b> , GU.U-451/MARYLIN/28/72, 1972-08-14, PREZYDIUM POWIATOWEJ RADY NARODOWEJ, WŁODOWA; 12 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00007320/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.12.29.880649, NIE, 19-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 61/81, 1981-01-13, KAZIMIERZ SEMENIUK, BIAŁA PODLASKA; 1-2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00007320/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.12.29.880649, NIE, 19-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 1693/15, 2019-10-08, SĄD REJONOWY I WYDZIAŁ CYWILNY, BIAŁA PODLASKA; 29 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00007320/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.12.29.880649, NIE, 19-26 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 3571/2020, 2020-06-02, ZBIGNIEW PETRUK, BIAŁA PODLASKA; 27-28 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00007320/24/001, 2024-07-29 10:15:00, 2024-10-14-11.12.29.880649, NIE, 19-26 (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

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / LU1B / 586 / 26 / 1 - 2026-01-21, 11:34:49 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		13, 14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ DO UDZIAŁU 1/24 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA ALEKSANDROWICZA NA WNIOSEK WIERZycIELA		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO WZMIANKI O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI W SPRAWIE KMP 26/14	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	GMINNY OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WISZNICE	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	Lp. 1.	LENA ALEKSANDROWICZ , 13310800365	

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
13	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, KMP 26/14, 2025-04-09, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMŃSKI; 59 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00003677/25/001, 2025-04-09 16:23:00, 2025-06-04-15.52.28.619851, NIE, 56-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI, KMP 26/14, 2025-04-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W BIAŁEJ PODLASKIEJ MARCIN DOMŃSKI; 68-69 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00004033/25/001, 2025-04-18 19:59:00, 2025-06-13-16.18.49.257000, NIE, 65-66 (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 IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1			10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA			
Suma (słownie), waluta	5591,92 (PIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT JEDEN 92/100) ZŁ			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	4		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OKREŚLONE W TYTUŁACH WYKONAWCZYCH Z DNIA 22 LIPCA 2014R. WYMIENIONE SZCZEGÓŁOWO NA LIŚCIE PODSTAW WPISU POD POZ. 10-12	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE, WARSZAWA, 00001775600442		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
10	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4200414001363, 2014-07-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE; 44-45 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00011245/24/001, 2024-11-25 10:50:00, 2025-01-21-11.45.16.220923, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
11	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4200414001364, 2014-07-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE; 46-47 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00011245/24/001, 2024-11-25 10:50:00, 2025-01-21-11.45.16.220923, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		
12	TYTUŁ WYKONAWCZY, TW4200414001365, 2014-07-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W LUBLINIE; 48-49 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./LU1B/00011245/24/001, 2024-11-25 10:50:00, 2025-01-21-11.45.16.220923, NIE, 40-41 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)		

[Powrót](#)



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes  
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

**Decyzja**

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

**Uzasadnienie**

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



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

**Pouczenie**

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

Otrzymują:

1. Pan  
Wojciech Burkacki
2. aa.

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

ADM.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.

Zę 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 d/s Ubezpieczeń

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

# DOKUMENTTAQJA FOTOGRAFIQZNA





