Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
✓wycena nieruchomości
✓doradztwo majątkowe
✓świadectwa charakterystyki energetycznej budynków

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI ZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 876/1 O POWIERZCHNI 172 m² ORAZ BUDYNKU MIESZKALNEGO O P.U. 33,0 m²

LOKALIZACJA – wieś WOLA RĘBKOWSKA, gmina GARWOLIN, powiat GARWOLIŃSKI, ul. OGRODOWA 19, obręb 0025 Wola Rębkowska

Kw Nr SI1G/00050557/3-cz.

Właścicielka nieruchomości zabudowanej	Renata Janina Król w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg poziomu cen na dzień 20.01.2026 r.	100.440 zł *sto tysięcy czterysta czterdzieści złotych* wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży 75.330 zł *siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych*
Operat sporządził	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY WOJCIECH BURKACKI 03-287 WARSZAWA UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12 TEL. 692-136-919 (1315) UPRAWNIENIA NR 2957 Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki Data: 2026.01.20 14:35:09 +01'00'
	20 stycznia 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4
1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.4. CEL WYCENY 4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE 5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI 9
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 13
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 15
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 15
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH 17
4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 19
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej 20
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących 20
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH 20
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 21
5. PODSUMOWANIE 22
6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ 22
7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 23
8. ZAŁĄCZNIKI 23

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 876/1 o powierzchni 172 m² oraz budynku mieszkalnego, parterowego o powierzchni użytkowej 33,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Wola Rębkowska, gminie Garwolin, powiecie garwolińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Ogrodowej 19, obrębie 0025 Wola Rębkowska.

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

Uwaga!

Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie pomiarów własnych.

CEL WYCENY

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

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr SI1G/00050557/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Treść księgi jest niezgodna rzeczywistym stanem prawnym.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 20.01.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 13.09.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 20.01.2026 r.
- data wizji lokalnej – 13.09.2025 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

100.440 zł

sto tysięcy czterysta czterdzieści złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-136-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.01.20 14:35:32 +01'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Renaty Król

[redacted]

PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy
ul. Skarbka z Gór 15L m 12
03-287 Warszawa

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa, składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej nr 876/1 o powierzchni 172m² oraz budynku mieszkalnego, parterowego o powierzchni użytkowej 33,0 m².

Nieruchomość położona jest we wsi Wola Rębkowska, gminie Garwolin, powiecie garwolińskim, woj. mazowieckim, przy ul. Ogrodowej 19, obrębie 0025 Wola Rębkowska.

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

Uwaga!
Powierzchnię użytkową budynku określono na podstawie pomiarów własnych.

1.4. CEL WYCENY

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

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 20.01.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 13.09.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 20.01.2026 r.
- data wizji lokalnej – 13.09.2025 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 794);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

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

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- Wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 13.09.2025 r., z udziałem syna Upadłej;
- Starostwo Powiatowe w Garwolinie;
- Urząd Miasta i Gminy Garwolin;
- Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- https://www.garwolin-gmina.pl;
- https://garwolin.e-mapa.net;
- https://garwolinski.geoportal2.pl;
- Uchwała Nr VI/33/2007 z dnia 11.06.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 22 września 2007 r., Nr 190, poz. 5329. Data wejścia w życie: 06.10.2007 r.;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- pomiary własne budynku mieszkalnego;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany był w księdze wieczystej Kw Nr SI1G/00050557/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik). Księga obejmuje pierwotną nieruchomość o nr ewidencyjnym działki 876 i powierzchni 800 m².

Do chwili obecnej w Dziale II księgi współwłaścicielami nieruchomości są:

- Renata Janina Król w upadłości – w udziale 3/8 części, na podstawie: postanowienia Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 18.09.1990 r., o stwierdzeniu zasiedzenia, sygn. akt I Ns 441/90, umowy darowizny z dnia 25.09.1997 r., Rep. A Nr 3039/97, postanowienia Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 26.11.2020 r., o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 356/20 oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 01.07.2021 r., o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 55/21,
- Włodzimierz Stanisław i Ewa Maria małż. Król – na zasadach wspólności ustawowej – w udziale ½ części, na podstawie: postanowienia Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 18.09.1990 r., o stwierdzeniu zasiedzenia, sygn. akt I Ns 441/90, umowy darowizny z dnia 25.09.1997 r., Rep. A Nr 3039/97, umowy sprzedaży z dnia 27.09.1999 r., Rep. A Nr 3200/99 oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 01.07.2021 r., o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 55/21,
- Włodzimierz Stanisław Król – w udziale 1/8 części, na p[odstawie: postanowienia Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 18.09.1990 r., o stwierdzeniu zasiedzenia, sygn. akt I Ns 441/90, umowy darowizny z dnia 25.09.1997 r., Rep. A Nr 3039/97, umowy sprzedaży z dnia 27.09.1999 r., Rep. A Nr 3200/99 oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 01.07.2021 r., o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. akt I Ns 55/21.

W dniu 02.10.2025 r. Sąd Rejonowy w Garwolinie, w sprawie o sygn. akt I Ns 256/24 wydał postanowienie (załącznik), w którym zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w Kw Nr SI1G/00050557/3, przez podział działki nr 876 na dwie działki zabudowane: nr 876/1 o powierzchni 172 m² i 876/2 o powierzchni 558 m². Właścicielką działki nr 876/1 stała się Renata Janina Król, natomiast współwłaścicielami działki nr 876/2 stali się Włodzimierz Stanisław Król i Ewa Maria Król.

W postanowieniu tym Sąd ustanowił również na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 876/1 nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia, przechodu i przejazdu po działce nr 877/3 uregulowanej w Kw Nr SI1G/00035533/8 oraz ustanowił na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 876/2 nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie współposiadania wstępu i korzystania z przyłącza kanalizacyjnego od instalacji wewnętrznej budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 876/1 przy granicy z działką 877/3.

Ustanowiona w postanowieniu służebność na rzecz działki nr 876/1 obciąża jedynie działkę nr 877/3. Ul. Ogrodowa od działki nr 877/3 oddziela jeszcze działka nr 877/4. Działka nr 877/4 jest częścią nieruchomości, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr SI1G/00054119/9. Właścicielami są osoby trzecie. W Dziale III tej księgi widnieje m.in. wpis: *OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ. Treść wpisu: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PO DZIAŁCE NR 877/4 PASEM GRUNTU SZEROKOŚCI CZTERECH METRÓW, WZDŁUŻ PÓŁNOCNEJ GRANICY TEJ DZIAŁKI. NA PODSTAWIE §5 UMOWY ZAMIANY I UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 27 LIPCA 1999 R. Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnąca: Numer księgi 00035533/. Inne informacje: NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 877/3, 879/4, POŁOŻONYCH W WOLI RĘBKOWSKIEJ.*

Działka nr 877/3 stanowi część nieruchomości, której stan prawny uregulowany jest w Kw Nr SI1G/00035533/8. Właścicielami tej nieruchomości są Włodzimierz Stanisław i Ewa Maria małż. Król – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej (współwłaściciele działki szacowanej). W Dziale I-Sp widniej wpis: *UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ. Treść prawa: SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 879/4 i 877/3 OBJĘTYCH NINIEJSZĄ KSIĘGĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PO DZIAŁCE NR 877/4 OBJĘTEJ KW 54119 PASEM SZEROKOŚCI CZTERECH METRÓW WZDŁUŻ PÓŁNOCNEJ GRANICY TEJ DZIAŁKI. NA PODSTAWIE PAR.5 UMOWY ZAMIANY I UMOWY DAROWIZNY Z DN. 27 LIPCA 1999R. REP. A NR 2324/99. Księga powiązana (nieruchomość obciążona): Numer księgi wieczystej /00054119/*

Powyższy podział nieruchomości i zniesienie współwłasności do chwili obecnej nie jest ujawnione w księdze wieczystej. Obecnie brak jest informacji o założeniu nowej księgi dla którejś z nowowydzielonych działek.

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

W Dziale III księgi wpisane są:
1. DZ. KW. / SI1G / 10481 / 25 / 1 - 2025-11-07, 11:11:18 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM
2. DZ. KW. / SI1G / 9764 / 25 / 1 - 2025-10-16, 11:04:21 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

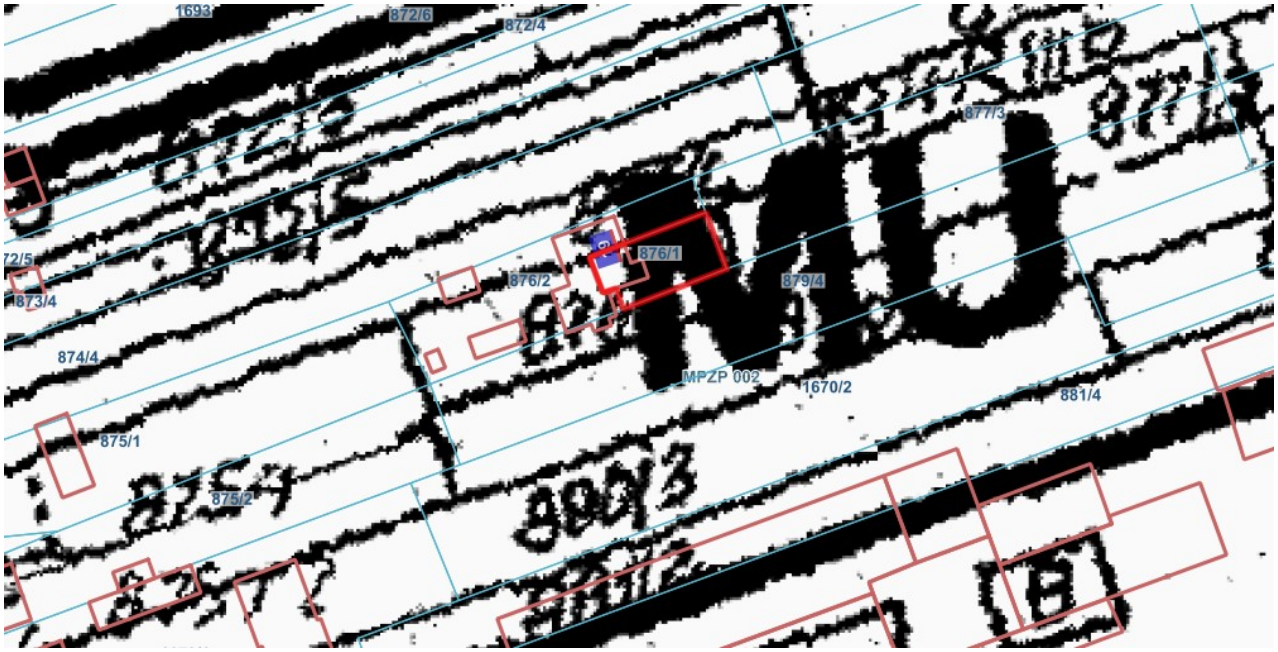
Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony *http://ekw.ms.gov.pl*, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 10.07.2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/437/2025, ogłosił upadłość Renaty Król (PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, na którym obowiązuje Uchwała Nr VI/33/2007 z dnia 11.06.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin.

Według ww. planu przedmiotowa działka znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.



źródło: https://garwolin.e-mapa.net

Na wyznaczonych w planie terenach oznaczonych „MU" – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym oraz pod obiekty usług niepublicznych, mieszczące m.in. funkcje handlu i gastronomii wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne uzupełniające terenów ustala się:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,

b) budynki gospodarcze i garażowe obsługujące zabudowę podstawową,

c) parkingi samochodów osobowych, dojścia i dojazdy,

d) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) obowiązuje intensywność zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;

4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje nadziemne, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych;

5) obowiązuje przekrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30 – 45 st.;

6) obowiązuje utrzymanie tradycyjnego charakteru projektowanej zabudowy oraz sytuowanie budynków w ujednoliconej linii zabudowy, kalenicowo lub szczytowo, w zależności od istniejącego układu, szerokości działek itp., lecz w miarę możliwości w jednym z tych sposobów;

7) wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe należy realizować w tylnej części działki; zaleca się realizację budynków gospodarczych i garażowych we wspólnej bryle z budynkami mieszkalnymi;

8) ustala się usytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, stykających się z podobnymi budynkami zlokalizowanymi lub planowanymi wspólnie na działce sąsiedniej;

9) obowiązuje usytuowanie obiektów budowlanych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy (w miarę ujednoliconych) w minimalnych odległościach zgodnie z ustaleniami określonymi w §19;

10) obowiązują ustalenia ogólne określone w §7 oraz ustalenia określone dla wyznaczonych stref ochronnych, stref o określonym sposobie użytkowania oraz obszarów podlegających ochronie prawnej określone w Rozdziałach 6, 7 i 8;

11) obowiązują ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określone w §9;

12) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w §19 oraz ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w §20.

źródło: https://mpzp.igeomap.pl/doc/garwolin/garwolin/002.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Garwolin to gmina wiejska w województwie mazowieckim, położona ok. 60 km na południowy wschód od Warszawy. Jest to ośrodek wiejski z mocnymi powiązaniami z miastem Garwolin, które stanowi siedzibę władz powiatu.

Gmina Garwolin leży w powiecie garwolińskim na obszarze Równiny Garwolińskiej. Przez jej teren przebiegają kluczowe szlaki komunikacyjne:

Droga krajowa nr 17: łączy aglomerację warszawską z Lublinem, a następnie z przejściem granicznym z Ukrainą w Hrebennem. Jest to główna arteria transportowa.

Linia kolejowa: gminę przecina linia kolejowa Warszawa–Lublin, co ułatwia dojazdy do większych miast.

Powierzchnia: gmina zajmuje ponad 136 km², z czego ponad połowa to użytki rolne (55,3%), a znaczną część stanowią lasy (32,6%).

Gmina Garwolin liczy około 13,5 tys. mieszkańców (dane z 2024 r.), ze stabilną liczbą ludności. Wyróżnia się na tle kraju wysokim wskaźnikiem dzietności, co świadczy o młodej i dynamicznej strukturze demograficznej. Działalność gospodarcza opiera się głównie na rolnictwie, ale bliskość Warszawy sprzyja również rozwojowi usług i przedsiębiorczości.

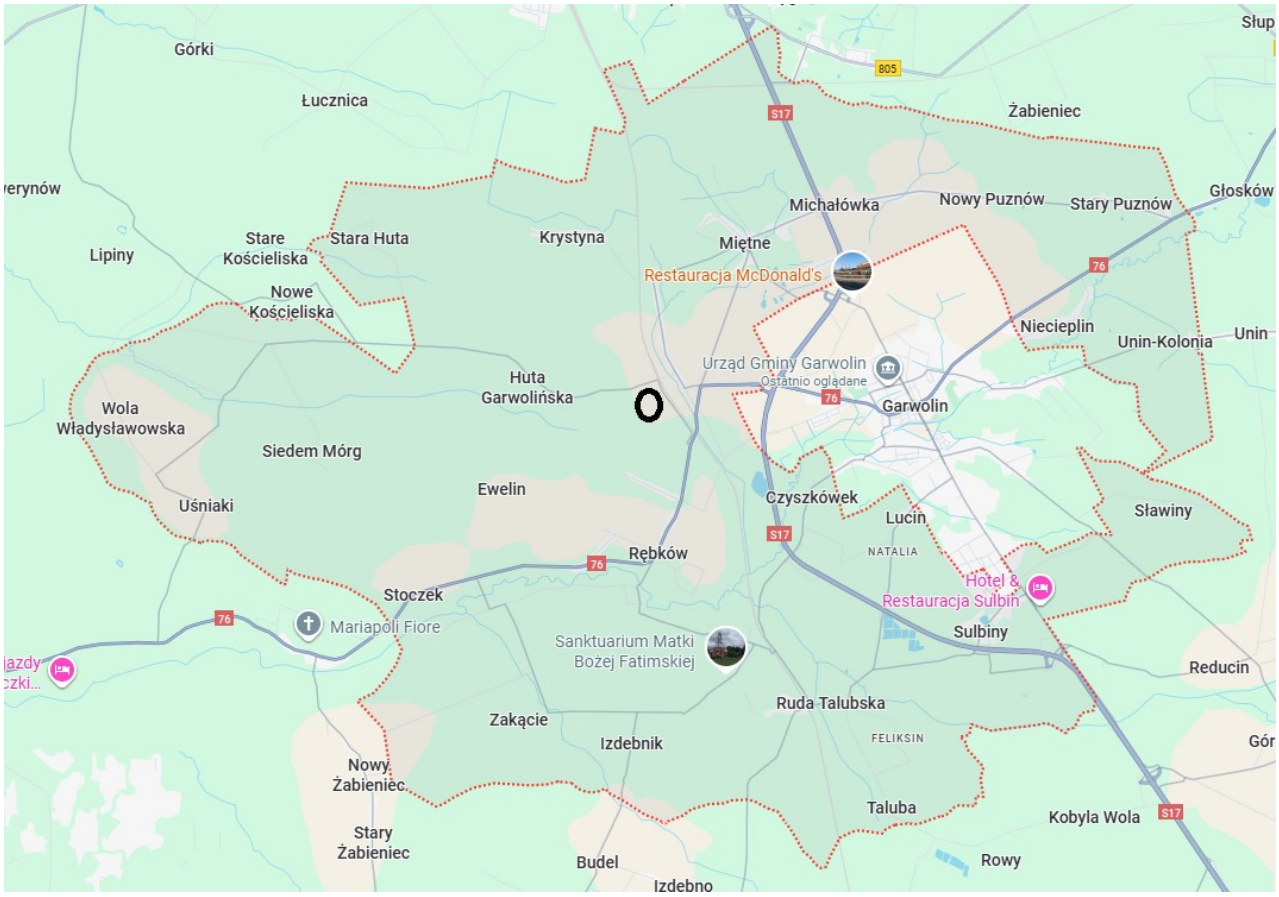
Wieś Wola Rębkowska to jedna z większych i historycznie znaczących miejscowości w gminie Garwolin, położonej w województwie mazowieckim.

Wola Rębkowska leży na Równinie Garwolińskiej, w bliskiej odległości od miasta Garwolin, które jest siedzibą powiatu i ważnym ośrodkiem administracyjnym oraz handlowo-usługowym. Bliskość miasta sprawia, że wieś ma charakter podmiejski, czerpiąc z jego infrastruktury, a jednocześnie zachowując wiejską, spokojniejszą atmosferę.

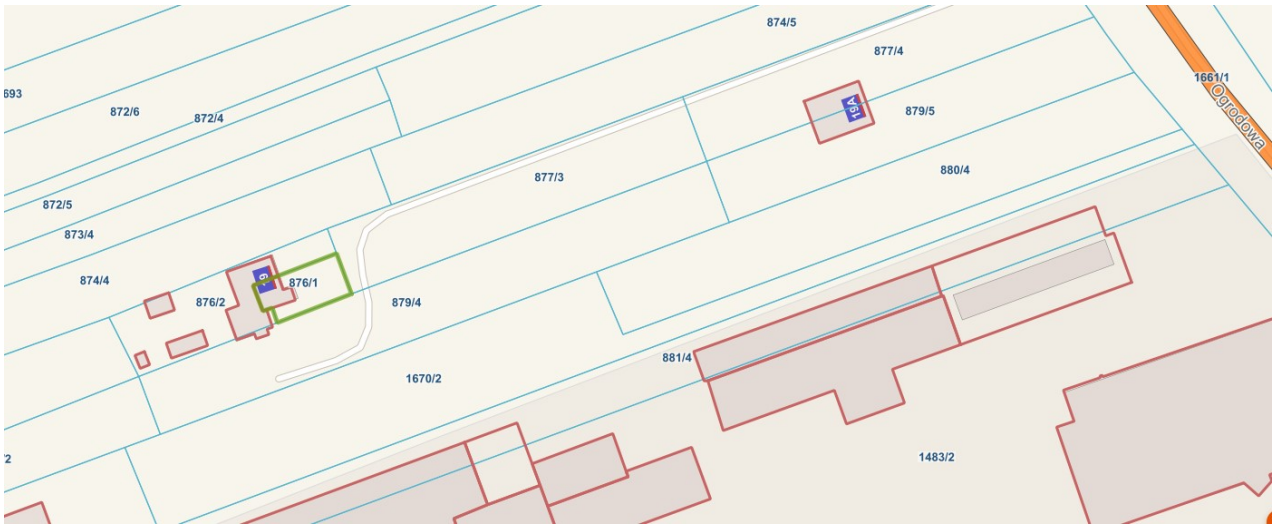
Nazwa „Wola" w historycznych kontekstach często odnosiła się do osad, których mieszkańcy byli czasowo zwolnieni z płacenia danin na rzecz właścicieli ziemskich. Drugi człon nazwy, „Rębkowska", prawdopodobnie pochodzi od nazwiska rodu Rębkowskich. Wieś w przeszłości była tak ważna, że w latach 1934-1954 funkcjonowała jako gmina Wola Rębkowska, co świadczy o jej historycznym znaczeniu.

Jednym z kluczowych atutów Woli Rębkowskiej jest bardzo dobra komunikacja. Przez wieś przebiega linia kolejowa nr 7, łącząca Warszawę z Lublinem. Znajduje się tu stacja kolejowa „Garwolin", która ułatwia mieszkańcom dojazdy do pracy czy szkół w większych miastach. To sprawia, że Wola Rębkowska, choć wieś, jest świetnie skomunikowana z aglomeracją warszawską.

Wola Rębkowska posiada także własne zaplecze społeczne, w tym szkołę podstawową oraz przedszkole, co sprzyja rozwojowi społeczności i zaspokaja podstawowe potrzeby edukacyjne mieszkańców. Miejscowość jest również dobrze skomunikowana z drogą krajową nr 17, co zapewnia sprawny dojazd samochodem.



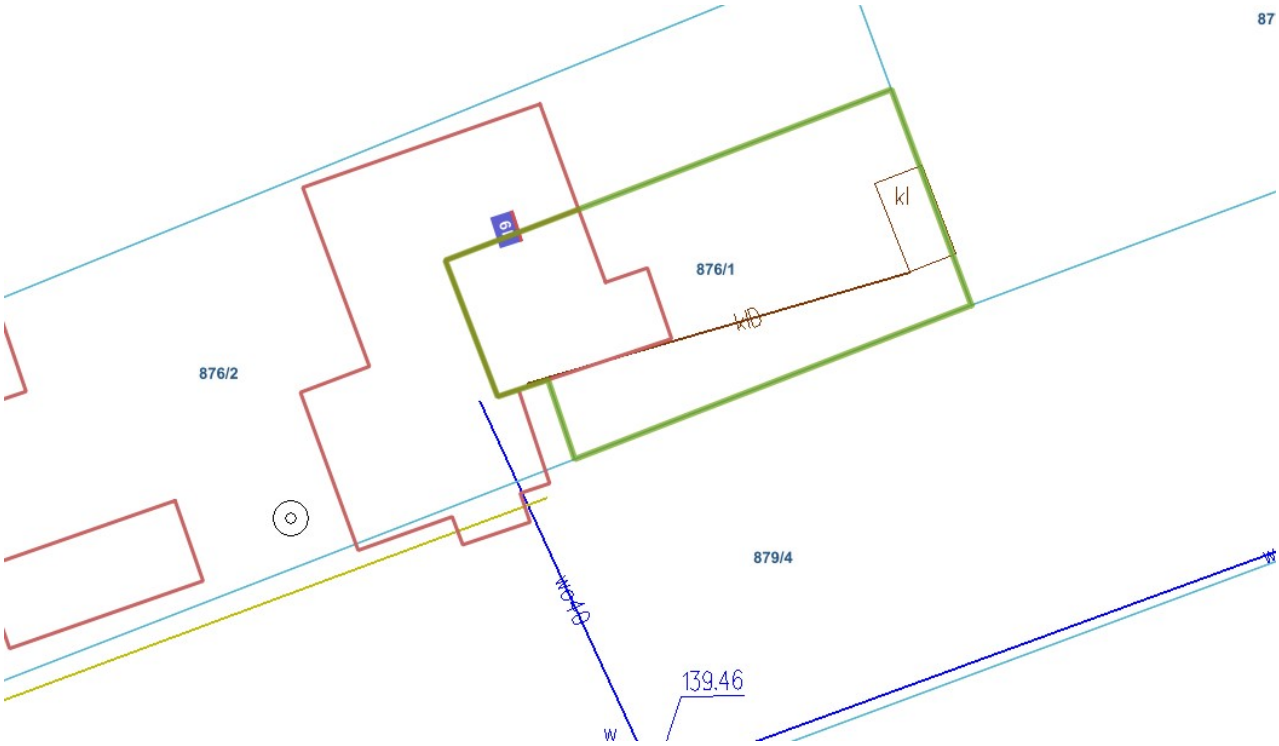
lokalizacja działki na tle Gminy, źródło: https://www.google.pl/maps



źródło: https://garwolin.e-mapa.net

Szacowana nieruchomość położona jest we wschodniej części wsi, po zachodniej stroni ul. Ogrodowej – drogi utwardzonej asfaltem, w odległości ok. 175 m od niej. Ul. Ogrodowa biegnie równolegle do trakcji kolejowej. Działka znajduje się ok. 40 m na północ od dużego zakładu produkcyjnego Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej „Garwolin", znanej z produkcji wyrobów mlecznych (*https://osmgarwolin.pl*).

Działka nr 876/1 posiada kształt sześcioboku (rys. wyżej) o szerokości ok. 9 m. Dojazd (fizyczny i prawny) odbywa się od strony drogi utwardzonej asfaltem (ul. Ogrodowej). Frontowa granica nie jest ogrodzona. Media: kanalizacja odprowadzona do szamba. Działka ta nie ma podłączonej wody bieżącej ani gazu. Woda musi być dostarczana pojemnikami z odległego hydrantu.



źródło: źródło: https://garwolin.e-mapa.net

Na mocy Postanowienia z dnia 02.10.2025 r. Upadła stała się właścicielką działki nr 876/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym, parterowym, który składa się z przedsionka, kuchni z łazienką i pokoju. Powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi 33 m². Mieszkanie wykończone w standardzie lat 60-ch XX w. *(vide zdjęcia w załącznikach)*.

Budynek ten powstał ok. 100 lat temu w nieznanej biegłemu technologii. Na podstawie pomiarów własnych określono powierzchnie poszczególnych pomieszczeń, z których korzysta wyłącznie Upadła:

- → przedsionek – 4,4 m² - linoleum,
- → kuchnia z łazienką zasłanianą kotarą – 10,1 m² - terakota, kompakt, brodzik prysznicowy,
- → pokój – 18,5 m² - deska podłogowa, ściany malowane z deseniami, okno plastikowe.

Na podstawie oględzin ustalono, iż stan techniczny budynku mieszkalnego jest na poziomie słabym, standard wykończenia na poziomie bardzo niskim.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

<u>Interpretacja definicji wartości rynkowej</u>:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

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

- rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi,

- obszar rynku: gmina Garwolin,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2024, 2025 i 2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano działkę o cenie minimalnej (C_{min}) i działkę o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

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

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_D – wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

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

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej,

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:

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

otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość prawa własności udziału w nieruchomości obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_N = W_D \times P \times \frac{3}{8}$$

gdzie:

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

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (33,0 m²).

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

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 zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar gm. Garwolin.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w gminie Garwolin charakteryzuje się stabilnym rozwojem i rosnącą atrakcyjnością, co jest wynikiem kilku kluczowych czynników. Analiza popytu, podaży, cen, trendów oraz walorów samej gminy pozwala na sporządzenie kompleksowej charakterystyki.

Analiza rynku nieruchomości:

Popyt na domy w gminie Garwolin jest wysoki i zróżnicowany. Głównymi grupami nabywców są:

Osoby dojeżdżające do pracy w Warszawie: bliskość do stolicy (ok. 60 km) i dobra komunikacja (droga ekspresowa S17) sprawiają, że gmina Garwolin jest atrakcyjną alternatywą dla osób, które chcą uciec od miejskiego zgiełku i wysokich cen, jednocześnie zachowując łatwy dojazd do miejsca pracy.

Lokalni mieszkańcy: młode rodziny z Garwolina i okolic, które poszukują większej przestrzeni, domów z ogrodem, a także inwestorzy.

Osoby poszukujące terenów rekreacyjnych: popyt generują również osoby z Warszawy, które poszukują domów letniskowych lub całorocznych w spokojniejszej, zielonej okolicy.

Popyt jest silny, a zainteresowanie nieruchomościami stale rośnie.

Podaż na rynku domów w gminie Garwolin jest zróżnicowana, ale nie zawsze zaspokaja popyt. Wyróżnić można:

Rynek wtórny: duża część podaży to starsze domy, często wymagające remontu lub modernizacji. Domy z lat 90. i 2000. cieszą się dużym zainteresowaniem, jeśli ich stan techniczny jest dobry.

Rynek pierwotny: rośnie liczba inwestycji deweloperskich, zwłaszcza w mniejszych osiedlach domów wolnostojących, bliźniaków i domów szeregowych. Nowe budynki mieszkalne stanowią istotną część podaży, a ich jakość jest wysoka, co przyciąga wymagających klientów.

Średnie ceny jednostkowe:

Ceny nieruchomości w gminie Garwolin są niższe niż w Warszawie, ale wykazują tendencję wzrostową. Średnia cena za metr kwadratowy domu to około 4.200 zł/m², ale w zależności od standardu, lokalizacji i typu nieruchomości, widełki cenowe są szerokie:

Domy z rynku wtórnego: 2.500 – 4.500 zł/m².

Domy z rynku pierwotnego: 4.000 – 6.000 zł/m², a w przypadku luksusowych i nowoczesnych projektów, ceny mogą przekroczyć 8.000 zł/m².

Średnia cena transakcyjna domu jednorodzinnego w ogłoszeniach sprzedaży to ok. 821.000 zł. Należy jednak pamiętać, że ceny ofertowe mogą różnić się od transakcyjnych.

Trendy i perspektywy:

Rosnąca rola ekologii: coraz więcej nabywców poszukuje domów energooszczędnych, wyposażonych w pompy ciepła i panele fotowoltaiczne, co jest odpowiedzią na rosnące ceny energii i świadomość ekologiczną.

Stabilny wzrost cen: rynek jest stabilny, a ceny rosną w umiarkowanym tempie (wzrost cen na przestrzeni lat 5-10% rocznie). Przewiduje się kontynuację tego trendu, co sprawia, że inwestowanie w nieruchomości w tej gminie jest postrzegane jako bezpieczne.

Nowoczesne projekty: rosnąca oferta deweloperów skupia się na budowie funkcjonalnych, nowoczesnych domów w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, które optymalizują wykorzystanie działki.

Perspektywy rozwoju: rozbudowa infrastruktury drogowej (droga S17), inwestycje w kanalizację, wodociągi i inne udogodnienia społeczne sprawiają, że perspektywy rynku są bardzo dobre.

Walory i mankamenty Gminy Garwolin:

Walory Gminy:

Lokalizacja i komunikacja: Gmina Garwolin położona jest w bliskim sąsiedztwie Warszawy, z którą połączona jest trasą S17, co zapewnia szybki dojazd do stolicy. Jest to idealne miejsce dla osób, które cenią spokój, a jednocześnie chcą korzystać z udogodnień dużego miasta.

Rozwój infrastruktury: Gmina Garwolin stale inwestuje w infrastrukturę techniczną i społeczną (kanalizacja, wodociągi, szkoły, przedszkola).

Walory przyrodnicze: Gmina leży na pograniczu Niziny Mazowieckiej i Równiny Garwolińskiej. Występują tu liczne tereny zielone, lasy i rzeki, które sprzyjają rekreacji i wypoczynkowi.

Stabilna gospodarka i niskie bezrobocie: Garwolin jest prężnie rozwijającym się ośrodkiem gospodarczym, co przekłada się na stabilność rynku pracy i siłę nabywczą mieszkańców.

Mankamenty Gminy:

Ograniczona oferta kulturalna i rozrywkowa: w porównaniu do dużych aglomeracji, oferta kulturalna i rozrywkowa jest znacznie uboższa, co może być mankamentem dla osób przyzwyczajonych do miejskiego stylu życia.

Kwestie infrastrukturalne: mimo inwestycji, niektóre obszary gminy nadal borykają się z problemami w dostępie do pełnej infrastruktury, np. kanalizacji.

Korki w godzinach szczytu: mimo istnienia drogi S17, w godzinach szczytu, dojazdy do Warszawy mogą być utrudnione.

Wzrost cen: chociaż dla inwestorów jest to zaleta, dla potencjalnych nabywców, zwłaszcza tych z niższym budżetem, ciągły wzrost cen może stanowić barierę.

Gmina Garwolin to atrakcyjne miejsce do zamieszkania, łączące spokój podmiejskiego życia z bliskością dużego ośrodka miejskiego, co wpływa na rosnący popyt i stabilny rozwój rynku nieruchomości.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze gm. Garwolin. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych domami starszymi kształtują się w przedziale od 2.800 zł do nawet 6.000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 2.300 a 4.500 zł za 1 m² p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowany terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów usługowo-handlowych.

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
   (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
   (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
   (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.

2. Wielkość działki –
   (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 5.000 m²;
   (b) dobra – powierzchnia od 1.000 do 5.000 m²;
   (c) słaba – powierzchnia poniżej 1.000 m².

3. Zagospodarowanie terenu –
   (a) bardzo dobry – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością, utwardzonymi podjazdami, automatyka bramy;
   (b) dobre – teren działki jedynie częściowo urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
   (c) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.

4. Standard i funkcjonalność budynku –
   (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
   (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
   (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;

5. Stan techniczny budynku –
   (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
   (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
   (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –
   (a) odpowiednia – budynek do 100 m²,
   (b) duża – budynek ponad 100 m².

4.3. OPIS WYCENIANEJ CZĘŚCI DZIAŁKI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – nieruchomość położona w Woli Rębkowskiej, z dojazdem drogą asfaltową; w pobliżu trakcja kolejowa ze stacją. Stosunkowo blisko do miasta Garwolin.
2. Wielkość działki, słaba – powierzchnia gruntu to zaledwie 172 m². Z tego powodu zastosowany zostanie współczynnik korekcyjny w wysokości 0,9.
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren z niewielką ilością roślinności ogrodowej, bez wyznaczonych ścieżek i podjazdów. Brak ogrodzenia granicy frontowej.
4. Standard i funkcjonalność budynku, niski – elementy wykończenia i wyposażenia budynku z lat dawnych. Brak przyłącza gazu i wodociągu.
5. Stan techniczny budynku, zły – budynek ok. 100 letni z bardzi ubogą gospodarką remontową.
6. Powierzchnia użytkowa, odpowiednia – obiekt o p.u. 33,0 m².

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Obręb	Nr aktu notarial. Rep. A Nr	Powierzchnia użytkowa budynku (m²)	Powierzchnia działki (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² pow. użytkowej (zł)
1.	10.01.2024	Nowy Puznów	260/24	155,5	18.430	494.000	3177
2.	16.05.2024	Unin Kolonia	4976/24	175,6	1.650	790.000	4499
3.	29.05.2024	Jagodne	1339/24	127,5	1.262	540.000	4235
4.	04.06.2024	Wilkowyja	4793/24	93,2	3.300	405.000	4345
5.	10.07.2024	Jagodne	1990/24	47,7	720	280.000	**5870**
6.	05.08.2024	Górki	2223/24	68,4	1.700	280.000	4094
7.	07.08.2024	Wola Rębkowska	2865/24	91,7	4.141	300.000	3272
8.	20.08.2024	Parcele Rębków	2411/24	137,7	1.965	590.000	4285
9.	23.08.2024	Wola Rębkowska	7311/24	116,0	1.500	313.100	2699
10.	23.08.2024	Wilkowyja	7354/24	76,9	2.100	295.000	3836
11.	23.09.2024	Ewelin	3388/24	108,4	6.200	444.000	4096
12.	25.10.2024	Krystyna	2588/24	41,4	3.800	120.000	2899
13.	30.12.2024	Unin Kolonia	10835/24	133,4	1.933	562.500	4217
14.	09.01.2025	Sławiny	25/25	93,5	500	345.000	3690
15.	26.03.2025	Stary Puznów	1851/25	90,1	19.947	210.000	**2331**
16.	24.04.2025	Wola Władysławowska	1258/25	165,6	4.323	650.000	3925
17.	05.05.2025	Krystyna	1264/25	87,5	2.400	150.000	1714
18.	24.06.2025	Uśniaki	2466/25	87,9	900	300.000	3413
19.	23.10.2025	Ruda Talubska	9155/25	59,5	1.223	155.000	2605
20.	24.11.2025	Miętne	2918/25	105,0	1.278	296.000	2819
21.	25.11.2025	Wilkowyja	9872/25	37,8	5.028	240.000	6349
22.	05.12.2025	Wilkowyja	2935/25	41,4	850	140.000	3382

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min} = 2.331 zł/m²

C_{max} = 5.870 zł/m²

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{20}}{20}$$

$$C_{śr} = 3.684 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

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

gdzie:

Pcś – położenie ceny średniej w przedziale

Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

Cmin- cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

Cmax – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{cś} = \frac{3.684 - 2.331}{5.870 - 2.331} = 0{,}38$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{\mathrm{C_{min}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{2.331}{3.684} = 0{,}63$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{\mathrm{C_{max}}}{\mathrm{C_{śr}}} = \frac{5.870}{3.684} = 1{,}59$$

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 działki zabudowanej (wagi cech)
1.	Lokalizacja	25
2.	Wielkość działki	10
3.	Zagospodarowanie terenu	10
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20
5.	Stan techniczny budynku	30
6.	Powierzchnia użytkowa	5
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Wielkość działki	słaba
3.	Zagospodarowanie terenu	słabe
4.	Standard i funkcjonalność budynku	niski
5.	Stan techniczny budynku	zły
6.	Powierzchnia użytkowa	odpowiednia

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	25	0,1575 – 0,3975	0,3975
2.	Wielkość działki	10	0,063 – 0,159	0,063
3.	Zagospodarowanie terenu	10	0,063 – 0,159	0,063
4.	Standard i funkcjonalność budynku	20	0,126 – 0,318	0,126
5.	Stan techniczny budynku	30	0,189 – 0,477	0,189
6.	Powierzchnia użytkowa	5	0,0315 – 0,0795	0,0795
	RAZEM	100	0,63 – 1,59	0,918

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik K = 0,9 – vide str. 19).

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

W_D = 3.684 zł/m² x 0,918 x 0,9 = **3.043,72 zł/m²** powierzchni użytkowej

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi Wola Rębkowska przy ul. Ogrodowej 19, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

W_{CN} = 3.043,72 zł/m² x 33,0 m²

W_{CN} = 100.442,76 zł

Wartość rynkową ustalono na poziomie –

W_{CN} = 100.440 zł

słownie: sto tysięcy czterysta czterdzieści złotych

5. PODSUMOWANIE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową prawa własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki. Ze względu na bardzo małą powierzchnię działki zastosowany został współczynnik K = 0,9.

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.*

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

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

WRW = 100.440 zł x 75% = **75.330 zł**

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści złotych

OPRACOWAŁ:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH BURKACKI
03-287 WARSZAWA
UL. SKARBKA Z GÓR 15L M 12
TEL. 692-138-919
(1315)
UPRAWNIENIA NR 2957

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.01.20 14:35:56 +01'00'

7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku 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.



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.01.20 14:36:11 +01'00'

8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- postanowienie o zniesieniu współwłasności;
- informacja ewidencyjna o działce;
- 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.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20250710/00420**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/437/2025**
Data obwieszczenia	**10.07.2025**
Sąd	**Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie**
Wydział	**XIX Wydział Gospodarczy**

PODMIOT

Imię	**Renata**
Nazwisko	**Król**
Miejsce zamieszkania	**Celestynów, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]
NIP	[redacted]

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 10 lipca 2025 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Renata Król, PESEL [redacted] sygnatura akt WA2M/GU/437/2025, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Renata Król, PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania [redacted] ako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące 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 ciążących na nieruchomości syndykowi: Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. 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;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 5000,00 (pięć tysięcy złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy wskazany przez syndyka.

Sygnatura akt w korespondencji dla syndyka: **WA2M/GUp-s/1033/2025.**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI1G/00050557/3**, STAN Z DNIA 2026-01-20 10:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**2**	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**876**	1, 2
Położenie *(numer porządkowy / gmina, miejscowość)* Lp. 1.	1 GARWOLIN, WOLA RĘBKOWSKA	
Sposób korzystania	ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,0800 HA**	1

Komentarz do migracji

		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	**OPIS I MAPA**; 3 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00004651/97/, 1997-10-18 00:00:00, 1997-12-04 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
2	**OPIS I MAPA**; 3, 5 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003874/99/, 1999-10-08 00:00:00, 1999-11-22 00:00:00, NIE, 4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI1G/00050557/3**, STAN Z DNIA 2026-01-20 10:06

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

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**	**1 /2**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	3, 4, 5, 8
	Lp. 2.	**4**	**1 /8**	---	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**WŁODZIMIERZ STANISŁAW KRÓL** [redacted]				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1 /2**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**EWA MARIA KRÓL** [redacted]				
Lp. 3.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**3 /8**	---	3, 4, 8, 9
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**RENATA JANINA KRÓL** [redacted]				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA DAROWIZNY**, 3039/97, 1997-09-25; 1 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00004651/97/, 1997-10-18 00:00:00, 1997-12-04 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
4	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIE ZASIEDZENIA**, NS 441/90, 1990-09-18, SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, GARWOLIN; 2 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00004651/97/, 1997-10-18 00:00:00, 1997-12-04 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
5	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 3200/99, 1999-09-27; 4 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00003874/99/, 1999-10-08 00:00:00, 1999-11-22 00:00:00, NIE, 4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
8	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, INS 55/21, 2021-07-01, SĄD REJONOWY W OTWOCKU I WYDZIAŁ CYWILINY, OTWOCK; 63 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI1G/00008771/21/001, 2021-11-15 09:47:00, 2022-03-16-10.30.48.140496, NIE, 61-62 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
9	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, INS 356/20, 2020-11-26, SĄD REJONOWY W GARWLINIE I WYDZIŁ CYWILNY, GARWOLIN; 64 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./SI1G/00008771/21/001, 2021-11-15 09:47:00, 2022-03-16-10.30.48.140496, NIE, 61-62 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI1G/00050557/3**, STAN Z DNIA 2026-01-20 10:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. **DZ. KW. / SI1G / 10481 / 25 / 1 - 2025-11-07, 11:11:18 - WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM**

2. **DZ. KW. / SI1G / 9764 / 25 / 1 - 2025-10-16, 11:04:21 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI**

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **SI1G/00050557/3**, STAN Z DNIA 2026-01-20 10:07

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GARWOLINIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - SI1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Sygn. akt: I Ns 256/24

POSTANOWIENIE

Dnia 02 października 2025 r.

Sąd Rejonowy w Garwolinie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Basek
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 02 października 2025 r. w Garwolinie na rozprawie
sprawy z wniosku Renaty Janiny Król
z udziałem Włodzimierza Stanisława Król, Ewy Marii Król
o zniesienie współwłasności i ustanowienie służebności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej położonej w Woli Rębkowskiej gm. Garwolin oznaczonej nr ewidencyjnym działki 876 o pow. 0,08 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Garwolinie Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta nr SI1G/00050557/3 w ten sposób, że przyznać na własność wnioskodawczyni Renaty Janiny Król c. [redacted] działkę zabudowaną oznaczoną nr ewidencyjnym 876/1 o pow. 0,0172 ha ujętą na mapie z projektem podziału działki nr 876 sporządzonej przez geodetę uprawnionego Szczepana Cicheckiego i zaewidencjonowanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starosty Powiatu Garwolińskiego w dniu 27 czerwca 2025r. za nr P.1403.2025.2341 oraz przyznać na współwłasność uczestników postępowania Włodzimierza Stanisława Król s. [redacted] oraz Ewy Marii Król c. [redacted] na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej działkę zabudowaną oznaczoną nr ewidencyjnym 876/2 o pow. 0,0558 ha ujętą na mapie z projektem podziału działki nr 876 sporządzonej przez geodetę uprawnionego Szczepana Cicheckiego i zaewidencjonowanej

w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starosty Powiatu Garwolińskiego w dniu 27 czerwca 2025r. za nr P.1403.2025.2341,

II. nie zasądzać dopłat,

III. ustanowić na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 876/1 położonej w Woli Rębkowskiej gm. Garwolin nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia, przechodu i przejazdu po działce nr 877/3 położonej w Woli Rębkowskiej gm. Garwolin dla której w Sądzie Rejonowym w Garwolinie Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta nr SI1G/00035533/8 w miejscu zaznaczonym na mapie z projektem podziału nieruchomości sporządzonej przez geodetę uprawnionego Szczepana Cicheckiego i zaewidencjonowanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starosty Powiatu Garwolińskiego w dniu 27 czerwca 2025r. za nr P.1403.2025.2341 jako projektowana służebność przejścia i przejazdu,

IV. ustanowić na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 876/2 położonej w Woli Rębkowskiej gm. Garwolin nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie współposiadania wstępu i korzystania z przyłącza kanalizacyjnego od instalacji wewnętrznej budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr 876/1 przy granicy z działką 877/3 położoną w Woli Rębkowskiej gm. Garwolin,

V. każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie,

VI. przyznać i wypłacić ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Garwolinie na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. Magdaleny Sekuła kwotę 2 409, 75 zł (dwa tysiące czterysta dziewięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) obejmującą podatek VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu,

VII. odstąpić od obciążania wnioskodawczyni Renaty Janiny Król wydatkami poniesionymi ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Garwolinie tytułem części wynagrodzenia biegłego geodety.

SĄD REJONOWY W GARWOLINIE

Na oryginale właściwe podpisy
Orzeczenie stało się prawomocne
Z dniem 10.10.2025
Świadczę za zgodność z oryginałem.

Inspektor
Tomasz Gałązka

Województwo : mazowieckie
Powiat : garwoliński
Jednostka ewidencyjna : GARWOLIN
Nazwa obrębu : WOLA RĘBKOWSKA
Numer obrębu : 0025

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 20-01-2026

Jednostka rejestrowa : G.236
Grupa rejestrowa : 7 (Grunty osób fizycznych)

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
876/1 Id działki : 140304_2.0025.876/1		Oznaczenie	Pow.	0,0172
		Br-RIIIb	0,0172	

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
56	OGRODOWA 19 WOLA RĘBKOWSKA	Budynki mieszkalne	1 / 0	40
	Id. budynku: 140304_2.0025.56_BUD (jednostka rej.: G.236)			

Sporządził: Burkacki Wojciech, dnia: 2026-01-20

Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

Pouczenie

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

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

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

SĄD OKRĘGOWY WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE * 10 *

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

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

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

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA

















