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 PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI: 556/3 i 557/3 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 4.418 m² ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM, PARTEROWYM, W KONSTRUKCJI MODUŁOWEJ, STALOWEJ O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ 48,1 m²

(stojącym na działce nr 557/3)

LOKALIZACJA – wieś BOŻĘCIN DUŻY, gmina STARE BABICE, powiat WARSZAWSKI ZACHODNI ul. TRAKT KRÓLEWSKI 285, obręb 0004 Bożecin Duży, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr WA1P/00145069/6

Współwłaściciel nieruchomości zabudowanej	Franciszek Aleksander Machalica w upadłości – w udziale ½ części
Oszacowana wartość udziału, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen	449.380 zł *czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 337.000 zł *trzysta trzydzieści siedem tysięcy 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: 2026.11.02 05:37:10 +01'00'
	2 listopada 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4

1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.5. CEL WYCENY 4
1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 5
1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE 5
1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII 6

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI 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 15

4. WYCENA DZIAŁEK BUDOWLANYCH 19

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH 19
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH 21
4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 24
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 25
4.4.1. Obliczenie ceny średniej 25
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących 26
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH 26
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W BUDOWLANEJ CZĘŚCI DZIAŁEK 26

5. WYCENA CZĘŚCI ROLNEJ DZIAŁEK 29

5.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK ROLNYCH 29
5.2. UZASADNIENIE BRAKU MOŻLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA PEŁNEJ PROCEDURY WYCENY DLA GRUNTÓW ROLNYCH 30
5.3. USTALENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I CAŁKOWITEJ CZĘŚCI ROLNEJ 31

6. WYCENA BUDYNKU 31

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI 32

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY 33

9. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE 34

10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 35

11. ZAŁĄCZNIKI 35

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 556/3 (1.892 m²) i 557/3 (2.526 m²) o łącznej powierzchni 4.418 m². Działka nr 557/3 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji stalowej, modułowej w 2024 r. o powierzchni użytkowej 48,1 m², stojącym na działce nr 557/3.

Nieruchomość położona jest we wsi Bożęcin Duży, gminy Stare Babice, powiecie warszawskim zachodnim, woj. mazowieckim, przy ul. Trakt Królewski 285, w obrębie ewidencyjnym 0004 Bożęcin Duży.

Część działek o pow. ok. 1.070 m² znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostała część działek o pow. ok. 0,3348 ha to grunty rolne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

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

CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr WA1P/00145069/6. Współwłasność w udziałach po 1/2 części.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 02.11.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 20.10.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 02.11.2026 r.
- data wizji lokalnej – 20.10.2026 r.

OSZACOWANE WARTOŚCI UDZIAŁU

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału 1/2
1.	budowlana część działek nr 556/3 i 557/3 o łącznej powierzchni ok. 1.070 m²	173.190 zł
2.	rolna część działek nr 556/3 i 557/3 o łącznej powierzchni ok. 0,3348 ha	206.740 zł
3.	budynek mieszkalny o p.u. 48,1 m²	69.450 zł

Razem	449.380 zł

słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych

WARTOŚCI OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

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: 2026.11.02 05:37:33 +01'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Franciszka Machalicy
ul. Trakt Królewski 285
05-083 Bożęcin Duży
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 nieruchomość zabudowana, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 556/3 (1.892 m²) i 557/3 (2.526 m²) o łącznej powierzchni 4.418 m². Działka nr 557/3 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w konstrukcji stalowej, modułowej w 2024 r. o powierzchni użytkowej 48,1 m², stojącym na działce nr 557/3.

Nieruchomość położona jest we wsi Bożęcin Duży, gminy Stare Babice, powiecie warszawskim zachodnim, woj. mazowieckim, przy ul. Trakt Królewski 285, w obrębie ewidencyjnym 0004 Bożęcin Duży.

Część działek o pow. ok. 1.070 m² znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostała część działek o pow. ok. 0,3348 ha to grunty rolne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w rozbiciu na:

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

1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 02.11.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 20.10.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 02.11.2026 r.
- data wizji lokalnej – 20.10.2026 r.

1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 794 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1672) – *przydatne z uwagi na wyznaczenie powierzchni stref planistycznych MN2 i R na działkach*;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219).

1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych, uchwalone i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) – stosowane pomocniczo w zakresie nieuregulowanym przepisami prawa;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), ze szczególnym uwzględnieniem Krajowej Nuty Interpretacyjnej nr 1 (KNI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości" oraz Krajowej Nuty Interpretacyjnej nr 2 (KNI 2) „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości" (wyd. PFSRM);
- Standardy wyceny i wytyczne rzeczoznawcze dotyczące wyceny nieruchomości na potrzeby postępowań upadłościowych i egzekucyjnych.
- Prystupa M., Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, Wydanie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa (stosowana pomocniczo przy procedurze analizy wpływu cech rynkowych na poziom cen transakcyjnych).

1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 20.10.2026 r., z udziałem Upadłego;
- Urząd Gminy Stare Babice;
- Starostwo Powiatu Warszawskiego Zachodniego z siedzibą w Ożarowie Mazowieckim;
- https://stare-babice.pl;
- https://webewid.pwz.pl;
- https://starebabice.e-mapa.net;
- Uchwała VIII/55/11 z dnia 30.06.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 29.08.2011 r., poz. 4944. Data wejścia w życie: 12.09.2011 r.;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi działkami a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych i budowlanych;
- dokumentacja budynku otrzymana od współwłaściciela;
- Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych (BCO) cz. I – obiekty kubaturowe, wydawnictwo SEKOCENBUD.

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1. STAN PRAWNY

Szacowana nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej Kw Nr WA1P/00145069/6 prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie.

Współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej, w udziale 1/2 części, jest Franciszek Aleksander Machalica w upadłości, na podstawie: warunkowej umowy sprzedaży z dnia 21.12.2021 r., Rep. A Nr 5760/2021 oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 03.03.2022 r., Rep. A Nr 904/2022.

W Dziale III księgi brak wpisów. Widniej jedna wzmianka o wniosku:

DZ. KW. / WA1P / 36144 / 26 / 1 - 2026-10-07, 11:45:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach. Wpisana jest:

HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 642.000,00 ZŁ - Z TYTUŁU ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WYNIKAJĄCEJ Z KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ ORAZ ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW (W TYM PRZYZNANYCH LUB ZASĄDZONYCH), PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTOWEJ, ROSZCZEŃ O ODSZKODOWANIE Z POWODU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA POWOŁANEJ UMOWY KREDYTOWEJ., UMOWA O KREDYT HIPOTECZNY NR H10R22-03109021 Z DNIA 17 LUTEGO 2022 ROKU.

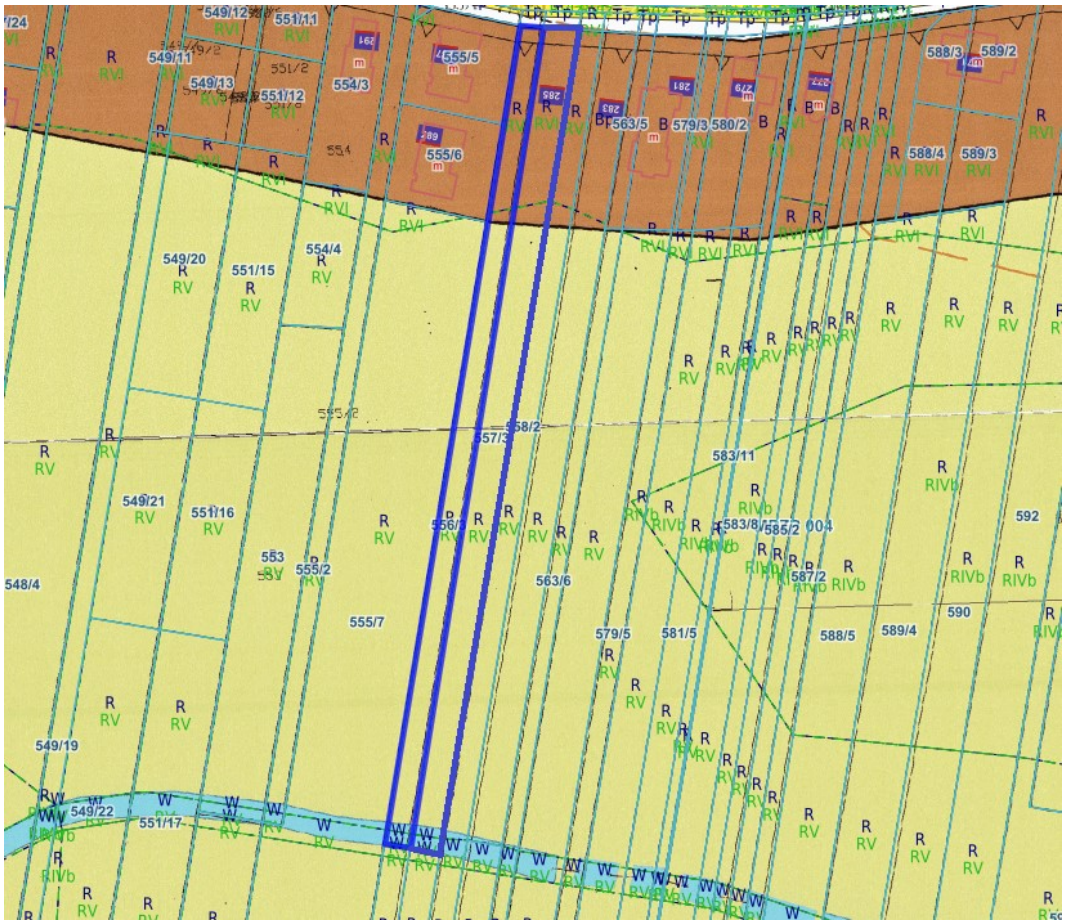
Działki, wg ewidencji gruntów, mają następujące użytki i klasy bonitacyjne: RVI, RV i W.

W dniu 30.09.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/1801/2026, ogłosił upadłość Franciszka Machalicy (PESEL [redacted] jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren, na którym znajduje się szacowana nieruchomość objęty jest Uchwałą VIII/55/11 z dnia 30.06.2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice.

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr: 556/3 i 557/3 znajdują się w strefach:
na obszarze ok. 1.070 m² – „MN2" tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
na obszarze ok. 120 m² - „WS" tereny wód powierzchniowych,
na pozostałym obszarze – „R" tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,



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

*§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN2** ustala się:*
1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (realizowana w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, na terenie przy Lipkowskim Stawie zabudowa wolnostojąca, bez podpiwniczenia);
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi,
b) zabudowa zagrodowa,
c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
d) parkingi, budynki gospodarcze i garaże niezbędne do obsługi terenów,
e) (.....);*
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami §8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż:
- 10 metrów od linii rozgraniczających drogi KDG,
- 5 metrów od linii rozgraniczających dróg KDZ (jednak nie mniej niż 8 m od krawędzi jezdni), KDL, KDD i KDW lub według rysunku planu,
- pozostałe według rysunku planu,
b) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem lit.c) –11,5 m (2 kondygnacje nadziemne oraz kondygnacja poddasza użytkowego) przy zastosowaniu dachów o nachyleniu połaci 20°-60°, dla dachów płaskich - maksymalna wysokość zabudowy 7,5 m (2 kondygnacje nadziemne),
c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6 m,
d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%,
e) wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,35,
f) wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,9;
5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych– odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem odpowiednio zgodnie z ustaleniami §11, ponadto plan ustala:
a) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu lub dwulokalowego, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali nie przekracza 80 m² - 1.000 m² lub według rysunku planu,
- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego o podziale między lokalami w pionie, gdy powierzchnia użytkowa podstawowa jednego z tych lokali przekracza 80 m² lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 750 m² na każdy lokal lub segment bliźniaka lub według rysunku planu,
- dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi,
b) szerokość frontu nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 18 metrów, dla zabudowy bliźniaczej - 13 metrów,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°);
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
10) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami §15.

*§38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** i R1 ustala się:*
1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (bez prawa zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. a);
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) rozbudowa zabudowy zagrodowej na bezpośrednio sąsiadujących terenach oznaczonych symbolem R (na obszarze nie większym niż dotychczasowa powierzchnia istniejącej zabudowy zagrodowej), z zachowaniem przepisów szczegółowych jak dla terenów MR,
b) na terenie oznaczonym R1 zakaz zabudowy kubaturowej; do czasu realizacji planowanej drogi regionalnej dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 10-20 m od linii rozgraniczających terenu R1 według rysunku planu,
c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej (w tym dojazdy do działek rolnych),
d) ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym dotyczące terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §9;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §10;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §12;
6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - odpowiednio zgodnie z ustaleniami §13;
7) zasady modernizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej – odpowiednio zgodnie z ustaleniami §14;

*§41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych. Ustala się zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych według przepisów prawa wodnego.*

źródło: https://mpzp.igeomap.pl/doc/ozarowmazowiecki/starebabice/004.pdf

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

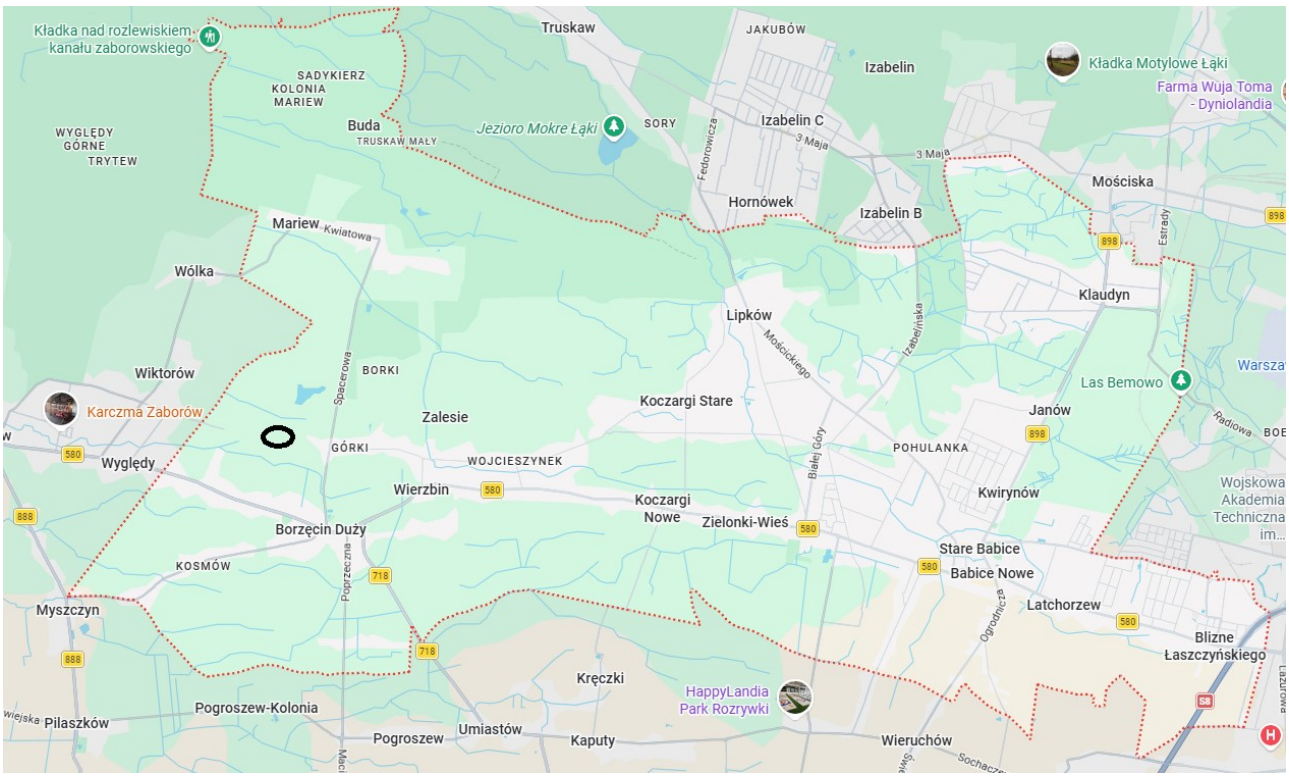
Gmina Stare Babice jest gminą wiejską położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie warszawskim zachodnim, bezpośrednio przylegającą do zachodniej granicy Warszawy (od strony dzielnic Bemowo i Bielany). Taka lokalizacja czyni ją kluczowym elementem strefy podmiejskiej stolicy.

Obszar gminy charakteryzuje się unikalnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Północna część gminy wchodzi w skład otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, co istotnie wpływa na ekologiczny profil obszaru oraz narzuca określone rygory w zakresie ochrony środowiska i planowania przestrzennego. Przez gminę przebiegają ważne ciągi komunikacyjne wyjazdowe ze stolicy w kierunku zachodnim i północno-zachodnim, m.in. droga wojewódzka nr 580 (Warszawa – Sochaczew).

Gmina Stare Babice odznacza się w pełni rozwiniętą infrastrukturą społeczną, techniczną oraz samorządową. Na jej terenie znajdują się placówki oświatowe (szkoły podstawowe, przedszkola), ośrodki zdrowia, punkty handlowo-usługowe, nowoczesne obiekty sportowe oraz rozbudowana sieć gminnych linii autobusowych zintegrowanych z systemem transportu miejskiego Warszawy (ZTM). Gmina sukcesywnie rozbudowuje i modernizuje infrastrukturę sieciową (wodociągową, kanalizacyjną, gazową i elektroenergetyczną) oraz sieć dróg gminnych.

Bożęcin Duży jest miejscowością wiejską wchodzącą w skład gminy Stare Babice, zlokalizowaną w jej zachodniej części, w odległości około 8 km od siedziby gminy (Starych Babic) oraz około 20 km od centrum Warszawy.

Miejscowość ma charakter wiejsko-podmiejski. Historycznie rolniczy obszar wsi ulega stopniowej transformacji w kierunku osiedla mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej, przy jednoczesnym zachowaniu otwartych przestrzeni pól uprawnych, łąk i kompleksów leśnych. Dojazd do miejscowości odbywa się głównie osią drogową ul. Warszawskiej/ul. Trakt Królewski (ciąg drogi wojewódzkiej DW 580) lub dróg gminnych łączących sąsiednie miejscowości (m.in. Bożęcin Mały, Borzęcin Duży, Ożarów Mazowiecki). W miejscowości dostępna jest podstawowa infrastruktura obsługi mieszkańców, w tym lokalne sklepy oraz przystanki komunikacji autobusowej.



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

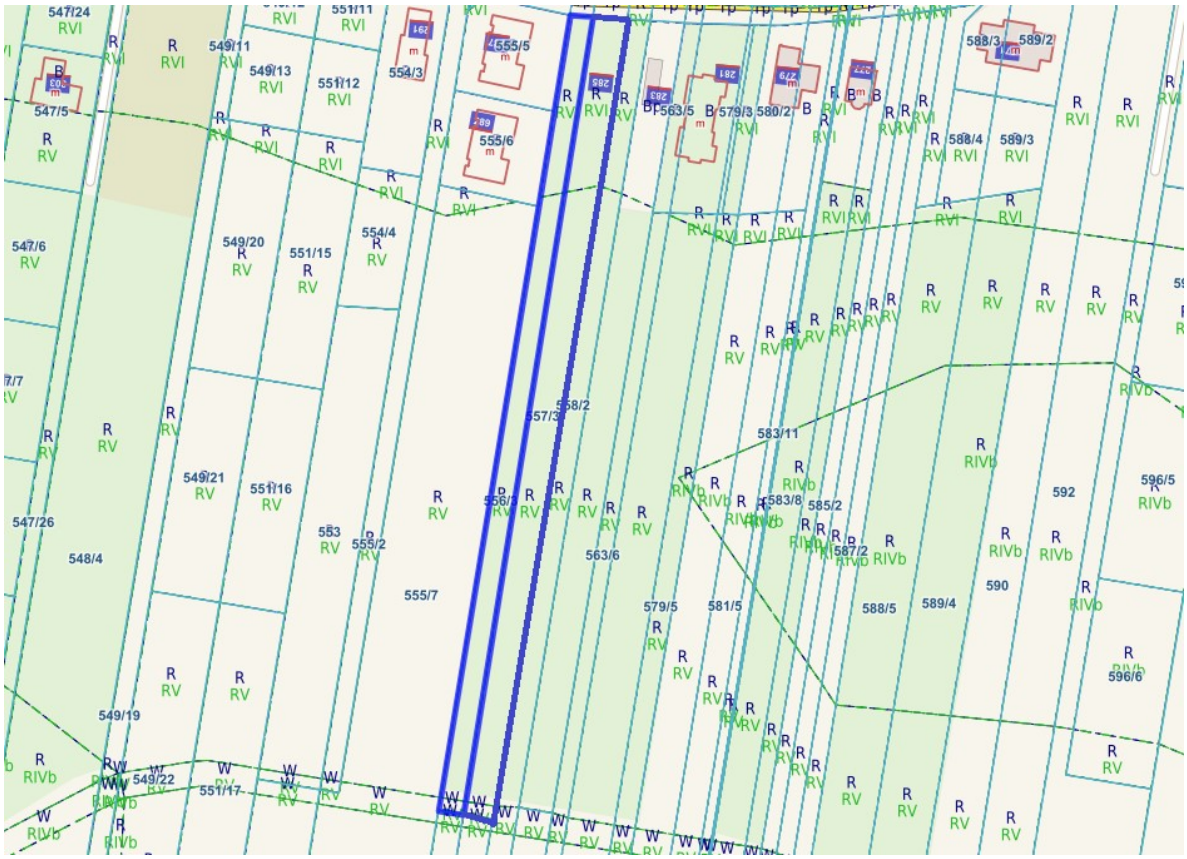
Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 556/3 i 557/3 położona jest w obrębie ewidencyjnym 0004 Bożęcin Duży, przy ulicy Trakt Królewski pod numerem porządkowym 285.

Działki położone są po południowej stronie ulicy Trakt Królewski. Dojazd do nieruchomości odbywa się odcinkiem drogi, który na wysokości przedmiotowych działek nie posiada utwardzonej nawierzchni (droga gruntowa/nieutwardzona).

Działki ewidencyjne nr 556/3 (pow. 1.892 m²) i 557/3 (pow. 2.526 m²) przylegają do siebie, tworząc wspólny kompleks gruntowy o łącznej powierzchni 4.418 m² i szerokości frontu około 17,5 m. Działka nr 557/3 zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym wykonanym w modułowej konstrukcji stalowej o powierzchni użytkowej 48,1 m².

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości dominują tereny nieudostępnione intensywnie pod zabudowę – kompleksy gruntów rolnych, niezbudowane działki przydrożne oraz luźna, rozproszona zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Północną stronę ulicy oraz dalsze otoczenie stanowią tereny otwarte oraz pasy zieleni nieurządzonej.

Część nieruchomości o powierzchni około 1.070 m² usytuowana jest w strefie przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN2), natomiast pozostała część obszaru działek (ok. 0,3348 ha) stanowi grunty rolne (R) i wody powierzchniowe (WS), rozciągające się w głąb kompleksu gruntów.



lokalizacja działek względem siebie źródło: https://starebabice.e-mapa.net

Na działce nr 557/3 posadowiony jest parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny wzniesiony około 2 lata temu (w 2024 r.). Obiekt został wykonany w technologii budownictwa modułowego w oparciu o lekką konstrukcję stalową w systemie firmy Smart Modular Houses. Szkielet nośny budynku stanowią precyzyjnie wykonane profile stalowe zimnogięte, charakteryzujące się wysoką sztywnością i dokładnością wymiarową. Konstrukcja składa się ze spójnie połączonych 3 modułów (o wymiarach 6,0 m × 3,0 m każdy).

Według zatwierdzonego projektu budowlanego miał to być obiekt piętrowy o łącznej powierzchni użytkowej uwzględniającej dwie kondygnacje. Na chwilę obecną zrealizowano jedynie pierwszą kondygnację (parter) o powierzchni użytkowej 46,16 m² oraz powierzchni technicznej 1,94 m² (razem powierzchnia obiektu: 48,1 m²), przy powierzchni zabudowy wynoszącej 60,5 m² oraz podcieniu wejściowym 4,56 m². Wewnątrz budynku zaniechano wykonania planowanej w salonie klatki schodowej (oznaczonej na rzucie jako pomieszczenie nr 0.6 o powierzchni 1,95 m²), co stanowi odstępstwo od pierwotnego założenia projektowego i pozostawia obiekt w stanie niezakończonego procesu inwestycyjnego.

Budynek nie jest trwale związany z gruntem w sposób tradycyjny – został posadowiony na betonowych palach/punktowych stopach fundamentowych, wynoszących bryłę ponad poziom terenu. Przekrycie parteru stanowi stropodach nośny (przygotowany pod planowaną rozbudowę pionową), zabezpieczony tymczasowo jako dach docelowy. Obiekt wyposażony jest w zewnętrzny drewniany taras przylegający do bryły budynku, częściowo zadaszony lekką konstrukcją pergoli.

Zewnętrzne wykończenie ścian budynku pozostaje nieukończone – ściany elewacyjne w systemie modułowym zabezpieczone są membraną wiatroizolacyjną z widocznymi odsłoniętymi fragmentami oraz brakiem wykończenia warstwy elewacyjnej i podsufitki. Na zewnętrznej ścianie zamontowany jest stalowy przewód spalinowy od wewnętrznego pieca wolnostojącego. Stolarka okienna i drzwiowa PCV, nowoczesna, z dużymi przeszkleniami tarasowymi (drzwi rozwierane).

Standard wykończenia i zestawienie powierzchni wnętrza:

Wnętrze wybudowanej kondygnacji parteru jest wykończone i użytkowane na cele mieszkalne. Zgodnie z projektowym zestawieniem powierzchni, na parterze znajdują się następujące pomieszczenia:

0.1 Wiatrołap – 3,61 m²
0.2 Korytarz – 3,31 m²
0.3 Łazienka – 3,3 m²
0.4 Salon – 28,24 m²
0.5 Kuchnia (aneks) – 5,75 m²
0.6 Przestrzeń pod klatkę schodową (niewykonana) – 1,95 m²
Powierzchnia użytkowa razem: 46,16 m²
0.7 Pomieszczenie gospodarcze (pow. techniczna) – 1,94 m²

Łączna powierzchnia budynku: **48,1 m²**

Elementy wykończenia:

- Podłogi: w pokoju oraz części kuchennej ułożono panele winylowe w układzie jodły (imitujące drewno). W łazience oraz pomieszczeniu gospodarczym zastosowano terakotę ze wzorzystą płytką podłogową.
- Ściany i sufity: ściany wewnętrzne oraz sufity wykonane w technologii płyt gipsowo-kartonowych, malowane na kolor biały. W części kuchennej w pasie roboczym między szafkami zastosowano glazurę w formie pionowych płytek ceramicznych. W łazience ściany w strefie mokrej (prysznic, WC podtynkowe) wyłożone glazurą/płytkami ceramicznymi w kolorze morskim/ciemnoniebieskim.
- Wyposażenie: łazienka wyposażona w miskę ustępową wiszącą na zestawie podtynkowym (typu Geberit), umywalkę oraz kabinę prysznicową ze szklaną ścianką i czarną armaturą natryskową. Aneks kuchenny w zabudowie meblowej z wyspą, wyposażony w kompletny sprzęt AGD (płyta grzewcza, piekarnik, zlewozmywak, lodówka). W salonie usytuowano wolnostojący piec kominkowy (tzw. „kozę") na paliwo stałe podłączony do zewnętrznego komina stalowego.

Instalacje i wyposażenie w infrastrukturę techniczną:

- Instalacja elektryczna: budynek podłączony do sieci elektrycznej.
- Ogrzewanie: elektryczne ogrzewanie podłogowe, wspomagane piecem wolnostojącym na paliwo stałe zlokalizowanym w salonie.
- C.W.U.: terma elektryczna pojemnościowa (boiler marki Ariston z panelem cyfrowym) zlokalizowana w wydzielonej wnęce/pomieszczeniu.
- Woda i kanalizacja: przyłącze do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (na podstawie oświadczenia Upadłego).
- Instalacja gazowa: Brak.

Zagospodarowanie terenu przyległego:

Teren bezpośrednio wokół budynku jest wyrównany i urządzony na cele rekreacyjne. Działka pokryta jest trawnikiem z nasadzeniami krzewów ozdobnych (m.in. rododendrony) oraz samosiejkami drzew iglastych i liściastych (brzozy, sosny). W dalszej, rekreacyjnej części terenu znajduje się basen ogrodowy stelażowy oraz elementy małej architektury/sprzętu rekreacyjnego.

Oceny stanu techniczno-użytkowego:

Rzeczoznawca majątkowy określa stan techniczny budynku jako nieukończony/przeciętny, a standard wykończenia wnętrz jako dobry.

O ile standard wykończenia samych pomieszczeń mieszkalnych odpowiada współczesnym, dobrym rynkowym wzorcom estetycznym i użytkowym, o tyle stan techniczny całego obiektu determinuje brak zakończenia procesu inwestycyjnego. Brak wykonania elewacji, degradacja zewnętrznych warstw izolacyjnych, tymczasowe zabezpieczenie stropodachu oraz niezgodność z zatwierdzonym projektem budowlanym stanowią istotne wady techniczne i funkcjonalne. Uwarunkowania te zostaną uwzględnione w procedurze wyceny poprzez potrącenia nakładów niezbędnych do doprowadzenia obiektu do stanu zgodności z prawem i projektem lub poprzez odpowiedni dobór zużycia funkcjonalno-technicznego w podejściu kosztowym.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Wyboru podejścia, metody i techniki wyceny dokonano na podstawie art. 154 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832), uwzględniając w szczególności cel wyceny, przeznaczenie nieruchomości, stan jej techniczno-użytkowy oraz dostępność szczegółowych danych rynkowych.

W wycenie budynku mieszkalnego zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową. Przyjęcie powyższej metodyki wynika z następujących uwarunkowań rynkowych i technicznych:

1. Przedmiotowy budynek mieszkalny został wzniesiony w niekonwencjonalnej na rynku lokalnym, lekkiej technologii modułowej o konstrukcji stalowej (Smart Modular Houses / Light Gauge Steel), posadowionej nieutwardzenie na betonowych palach punktowych. Ponadto obiekt charakteryzuje się nietypowym stanem zaawansowania robót – stanowi nieukończony proces inwestycyjny polegający na realizacji wyłącznie jednej kondygnacji (parteru) z planowanego w projekcie budowlanym budynku piętrowego, przy jednoczesnym braku wykończenia elewacji zewnętrznej i braku montażu klatki schodowej.
2. Rzeczoznawca majątkowy przeprowadził szczegółową analizę lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości (ze szczególnym uwzględnieniem obszaru gminy Stare Babice oraz powiatu warszawskiego zachodniego). Wyniki analizy wykazały jednoznacznie, że w przyjętym okresie analitycznym na rynku lokalnym nie wystąpiły żadne transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami o tak specyficznej technologii modułowo-stalowej oraz o analogicznym, nieukończonym stanie zaawansowania budowy. Samodzielny obrót takimi obiektami na rynku wtórnym ma charakter incydentalny, a obiekty w trakcie budowy o tej specyfice nie stanowią przedmiotu typowych transakcji rynkowych.
3. Zgodnie z art. 152 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami §26 i nast. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, w przypadku gdy na rynku brakuje transakcji nieruchomościami podobnymi lub gdy obiekty ze względu na swój charakter i stopień zaawansowania nie są przedmiotem obrotu rynkowego, wartość nakładów/budynku określa się w podejściu kosztowym.

Mając na uwadze powyższe, zastosowanie podejścia porównawczego do samego budynku obarczone byłoby zbyt dużym błędem szacunku z uwagi na konieczność wprowadzania hipotetycznych, nieudokumentowanych rynkowo poprawek diagnostycznych. Zastosowanie podejścia kosztowego (metody odtworzeniowej) pozwala na precyzyjne i obiektywne wyliczenie kosztów odtworzenia/zastąpienia substancji budowlanej (przy uwzględnieniu stóp zaawansowania robót oraz zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu), co stanowi jedyną dopuszczalną i metodologicznie poprawną ścieżkę określenia jego wartości na potrzeby postępowania upadłościowego.

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

Definicja wartości odtworzeniowej:

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

Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przy ustalaniu zużycia funkcjonalnego szczególne znaczenie ma:

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

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

Przy ustalaniu zużycia środowiskowego brano pod uwagę:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

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

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

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

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

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

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

gdzie:

I_i – ilość jednostek obmiaru;

Cj – cena jednostkowa robót w stanie nowym;

KD – koszty dodatkowe w [%];

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

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

E_r – współczynnik regionalny, uwzględniający różnice w cenach robocizny i materiałów zależnych od lokalizacji inwestycji w stosunku do średniej ceny krajowej;

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

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

Do kosztów dodatkowych doliczamy:

- koszt dokumentacji projektowej,
- koszt technicznego przygotowania terenu (prace inżynierskie, geodezyjne),

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

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:
Art. 153.3 Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze zgodnie z art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość*

ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

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

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

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

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
   - rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu budowlanym, rolnym lub leśnym,
   - obszar rynku: gm. Stare Babice,
   - okres badania cen transakcyjnych: rok 2025 i 2026 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości gruntowych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.
5. Opisano nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) w kontekście cech rynkowych.
6. Określono cenę średnią ($C_{śr}$) 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 szacowanych działek znajdzie się pomiędzy C_{min} i $C_{max.}$

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m² i 1 ha powierzchni działki,

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

$C_{śr}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² i 1 ha powierzchni gruntu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

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:

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

Zatem ostateczna wartość poszczególnych części działek nr 556/3 i 557/3 obliczona będzie wg wzoru:

$$W_N = W_X \times P$$

gdzie:

W_X – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności,

P – powierzchnia każdej z części działek (1.070 m² i 0,3348 ha).

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. WYCENA DZIAŁEK BUDOWLANYCH

4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto obszar gm. Stare Babice. Analizie poddano transakcje dokonane w 2025 i 2026 r., które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym (zabudowa mieszkaniowa).

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie gminy Stare Babice w latach 2025-2026 wykazuje cechy rynku dojrzałego, charakteryzującego się wysokim popytem i powoli wyczerpującą się podażą atrakcyjnych gruntów. Gmina Stare Babice, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z warszawskim Bemowem i Bielanami oraz unikalne walory przyrodnicze (otulina Kampinoskiego Parku Narodowego), stanowi jeden z najbardziej prestiżowych i poszukiwanych obszarów osadniczych w strefie podmiejskiej Warszawy (powiat warszawski zachodni).

W analizowanym okresie 2025-2026 odnotowano stabilny, umiarkowany wolumen transakcyjny. Ograniczona liczba nowych gruntów wprowadzanych do obrotu wynika bezpośrednio z wysycenia stref o w pełni rozwiniętej infrastrukturze (Stare Babice, Kwirynów, Latchorzew, Blizne Łaszczyńskiego) oraz restrykcyjnych ustaleń planistycznych nakładanych przez ochronę otuliny KPN.

Analiza popytu i podaży.

Podaż gruntów budowlanych ma charakter wysoce selektywny i rozproszony. Dominują działki pochodzące z wtórnego podziału większych gospodarstw rolnych lub parcelacji prywatnych. Oferta w miejscowościach bezpośrednio przylegających do Warszawy jest znikoma, co przenosi ciężar nowo wprowadzanych gruntów na miejscowości położone w głębi gminy (np. Borzęcin Duży, Borzęcin Mały, Bożęcin Duży, Wojcieszyn, Zielonki-Parcele). Ponadto znaczna część oferty to działki o nietypowych parametrach geometrycznych (wąskie, o długiej osi w głąb) lub ograniczonej dostępności do utwardzonej drogi publicznej i kompletnych sieci uzbrojenia.

Popyt generowany jest głównie przez inwestorów indywidualnych budujących domy na potrzeby własne (klient premium oraz średnia klasa wyższa ze stolicy) oraz w mniejszym stopniu przez lokalnych deweloperów realizujących kameralne osiedla domów jednorodzinnych/bliźniaczych. Nabywcy na tym rynku odznaczają się wysoką świadomością inwestycyjną – poszukują działek o uregulowanym stanie prawnym, z bezpośrednim dostępem do drogi oraz zapewnionymi warunkami przyłączeniowymi dla mediów.

Analiza cen i poziomów transakcyjnych.

W latach 2025-2026 ceny transakcyjne gruntów budowlanych (przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną MN) na terenie gminy Stare Babice wykazywały silny podział lokalizacyjny i jakościowy:

- Strefa I (Centralna/Przywarszawska – Stare Babice, Latchorzew, Kwirynów, Blizne): średnia cena jednostkowa: 750 zł/m² – 1.100 zł/m² (działki o optymalnych parametrach z pełnym uzbrojeniem osiągają jednostkowo wartości przekraczające 1.200 zł/m²).
- Strefa II (Pośrednia/Zachodnia – Zielonki, Lipków, Borzęcin Mały/Duży, Wojcieszyn): średnia cena jednostkowa: 450 zł/m² – 700 zł/m².
- Strefa III (Zewnętrzna/Północno-Zachodnia – Bożęcin Duży, Wierzbin): średnia cena jednostkowa: 300 zł/m² – 480 zł/m² (dotyczy działek o typowym przeznaczeniu MN; w przypadku kompleksów o mieszanym przeznaczeniu z przewagą funkcji rolnej lub gruntów o utrudnionej dostępności drogowej, stawki kształtują się w niższych przedziałach).

Średnia cena jednostkowa ważona wolumenem dla całej gminy w obszarach zabudowy mieszkaniowej w latach 2025-2026 ukształtowała się na poziomie ok. 580 – 620 zł/m². W porównaniu do lat poprzednich odnotowano umiarkowaną, stabilną dynamikę wzrostu cen na poziomie około 4-6% w skali roku, co świadczy o odporności rynku na wahania koniunkturalne.

Główne czynniki cenotwórcze.

Ceny jednostkowe gruntów budowlanych w gminie Stare Babice determinowane są w szczególności przez następujące czynniki:

- Kluczowy czynnik różnicujący stawki – odległość od granicy ze stolicą oraz węzłów komunikacyjnych (trasa DW580, dojazd do linii metra na Bemowie).
- Dostępność sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej w bezpośrednim sąsiedztwie działki podnosi jej wartość jednostkową nawet o 20-30% w stosunku do gruntów nieuzbrojonych.
- Działki przylegające do dróg o nawierzchni utwardzonej (asfalt, kostka) osiągają zauważalnie wyższe ceny niż nieruchomości skomunikowane drogami nieutwardzonymi (gruntowymi).
- Wskaźniki intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz dopuszczalny procent powierzchni biologicznie czynnej określone w planie miejscowym.
- Powierzchnia, szerokość frontu (działki wąskie poniżej 18-20 m szerokości uzyskują niższe ceny jednostkowe) oraz kształt umożliwiający optymalne usytuowanie budynku.
- Bliskość Kampinoskiego Parku Narodowego oraz brak uciążliwego sąsiedztwa.

Analiza SWOT.

Mocne strony	Słabe strony
Bezpośrednie sąsiedztwo warszawskiego Bemowa i Bielan, czyniące gminę jednym z najbardziej poszukiwanych obszarów osadniczych w podwarszawskim pasie podmiejskim. Bliskość Kampinoskiego Parku Narodowego oraz znaczny udział terenów zielonych, co podnosi jakość życia i atrakcyjność dla inwestorów indywidualnych. Wysoki poziom skanalizowania i uzbrojenia terenu, dobra sieć dróg oraz dostęp do placówek oświatowo-usługowych. Dogodne połączenie drogowe (DW 580) oraz sieć linii autobusowych zintegrowana z warszawskim systemem ZTM (szybki dojazd do stacji metra). Stały, wysoki popyt ze strony zamożniejszych klientów indywidualnych, zapewniający płynność i stały wzrost wartości gruntów.	Wysokie wysycenie stref przywarszawskich (Stare Babice, Latchorzew, Kwirynów), prowadzące do deficytu atrakcyjnych działek w centrum gminy. Jeden z najwyższych poziomów cenowych w powiecie warszawskim zachodnim, stanowiący barierę wejścia dla szerokiego grona kupujących. W miejscowościach takich jak Bożęcin Duży część działek osiedlowych i dojazdowych posiada nawierzchnię nieutwardzoną (gruntową). Występowanie wąskich, długich parceli powstałych z historycznych podziałów rolnych, utrudniających optymalne zagospodarowanie.

Szanse	Zagrożenia
Rozbudowa sieci metra i tras wylotowych z Warszawy, zwiększająca atrakcyjność miejscowości położonych w głębi gminy (np. Bożęcin Duży, Wojcieszyn).	Rygorystyczne zapisy MPZP oraz wymogi ochrony otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, ograniczające intensywność zabudowy i możliwości podziału gruntów.
Przeniesienie popytu na obrzeża gminy, stymulujące rozwój infrastruktury w miejscowościach o niższej dotychczasowej intensywności zabudowy.	Wahania stóp procentowych, zaostrzenie polityki kredytowej banków oraz wzrost kosztów budowy domów, ograniczające zdolności inwestycyjne części nabywców.
Utrzymujący się trend ucieczki mieszkańców stolicy na przedmieścia w poszukiwaniu domów jednorodzinnych na dużych, zielonych działkach.	Narastające natężenie ruchu na trasie DW 580 w godzinach szczytu, mogące w długim okresie obniżać komfort dojazdu do Warszawy.
Możliwość wzrostu wartości kompleksów rolno-budowlanych w wyniku stopniowej urbanizacji obszarów wiejskich gminy.	Wzrost nakładów finansowych niezbędnych do wykonania przyłączy i utwardzenia dróg w strefach nowo rozwijanych.

Perspektywy rozwoju rynku.

Ze względu na stałe wyczerpywanie się zasobu gruntów budowlanych w strefie przywarszawskiej, stawki za m² gruntów w gminie Stare Babice utrzymają tendencję wzrostową, przewyższającą średnią dla pozostałych gmin powiatu warszawskiego zachodniego.

Wzrastający popyt będzie stymulował zainteresowanie miejscowościami takimi jak Bożęcin Duży czy Wojcieszyn, a także gruntami o charakterze rolnym z potencjałem przekształceniowym lub podziałowym.

Wraz z rozbudową stołecznego układu komunikacyjnego (metro Bemowo, rozbudowa dróg dojazdowych) atut szybkiego dojazdu do centrum Warszawy będzie nadal głównym magnesem dla nabywców indywidualnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny działek budowlanych zależne są od lokalizacji, dojazdu, dostępu do uzbrojenia z sieci gminnej, otoczenia i warunków środowiskowych. Rodzaj drogi dojazdowej jest również elementem kształtowania cen transakcyjnych.

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

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 istniejącej w aktach sprawy dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu 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 i otoczenie (położenie w strukturze gminy) - cecha ta różnicuje nieruchomości ze względu na ich położenie w konkretnym obrębie ewidencyjnym oraz odległość od granicy Warszawy i strefy centralnej gminy (Stare Babice, Latchorzew, Kwirynów vs. Bożęcin Duży, Bożęcin Mały, Wojcieszyn). Uwzględnia również bezpośrednie sąsiedztwo, walory krajobrazowe, bliskość terenów zielonych (otulina KPN) oraz ewentualną uciążliwość otaczającej zabudowy.

(a) bardzo atrakcyjna – parametr ten obejmuje nieruchomości położone w obrębach bezpośrednio przylegających do granicy Warszawy oraz w ścisłym centrum gminy (np. Stare Babice, Latchorzew, Kwirynów, Blizne Łaszczyńskiego). Otoczenie stanowi reprezentacyjna, nowa zabudowa jednorodzinna i rezydencjonalna z bardzo dobrym dostępem do infrastruktury społeczno-usługowej oraz komunikacji zbiorowej. Działki w tej strefie charakteryzują się najwyższym poziomem cen jednostkowych na rynku lokalnym.

(b) atrakcyjna – parametr dotyczy nieruchomości zlokalizowanych w pośredniej strefie gminy (np. Zielonki-Wieś, Lipków, Borzęcin Mały, Koczargi Stare). Otoczenie stanowi mieszana zabudowa jednorodzinna oraz tereny rolnicze o postępującej urbanizacji, gwarantujące dojazd do centrum gminy w czasie kilku minut. Jest to strefa o zrównoważonym popycie, oferująca dobra dostępność do walorów przyrodniczych przy umiarkowanych odległościach od szlaków komunikacyjnych.

(c) przeciętna - parametr obejmuje działki położone w zachodniej i północno-zachodniej, obrzeżnej części gminy (np. Bożęcin Duży, Wojcieszyn, Wierzbin). Otoczenie ma charakter wiejsko-podmiejski z dominacją otwartych terenów rolnych, kompleksów leśnych oraz rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Nieruchomości w tej strefie charakteryzują się większym oddaleniem od centrum Starych Babic oraz granic Warszawy, co przekłada się na niższe poziomy cen transakcyjnych.

2. Dostępność i jakość dojazdu (drobna infrastruktura drogowa) - określa stan formalno-prawny oraz techniczny drogi zapewniającej dostęp do nieruchomości. Różnicuje działki na te z bezpośrednim dojazdem urządzoną drogą o nawierzchni utwardzonej (asfalt, kostka) od gruntów przylegających do dróg nieutwardzonych (gruntowych) lub skomunikowanych poprzez udziały w wewnętrznych drogach dojazdowych.

(a) bardzo dobra – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do publicznej drogi dojazdowej o twardej nawierzchni ulepszonej (asfalt, kostka betonowa) lub nawierzchni utwardzonej kruszywem wysokiej jakości. Stan drogi zapewnia całoroczny, komfortowy i bezproblemowy dojazd pojazdami osobowymi oraz ciężarowymi bez względu na warunki atmosferyczne. Jest to stan najbardziej pożądany przez nabywców na rynku lokalnym.

(b) dobra – dostęp do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni nieutwardzonej (gruntowej) lub jedynie częściowo utwardzonej w sposób nieprofesjonalny. Jakość przejazdu jest silnie uzależniona od pór roku i warunków pogodowych (możliwość powstawania kolein, błota po opadach czy utrudnień zimowych). Parametr ten charakteryzuje mniejszy komfort użytkowania, co obniża atrakcyjność rynkową działki.

(c) zła – nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do urządzanej drogi publicznej, a dojazd realizowany jest poprzez ustanowioną służebność gruntową, udział w wąskiej drodze wewnętrznej lub nieprawnie urządzony szlak dojazdowy. Jakość dojazdu jest bardzo niska, a stan formalno-prawny lub techniczny drogi stwarza istotne bariery komunikacyjne. Stan ten wymaga ponoszenia dodatkowych nakładów na urządzenie przejazdu.

3. Infrastruktura techniczna (uzbrojenie terenu) - uwzględnia poziom wyposażenia terenu w podstawowe sieci uzbrojenia technicznego, tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną oraz gazową. Działki z pełnym uzbrojeniem w bezpośrednim sąsiedztwie uzyskują wyższą atrakcyjność rynkową od gruntów nieuzbrojonych, wymagających znacznych nakładów na doprowadzenie mediów.

(a) pełna – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej przebiegających w przyległej drodze lub na terenie działki. Wszystkie media są dostępne i umożliwiają bezpośrednie przyłączenie bez konieczności ponoszenia znacznych nakładów finansowych czy rozbudowy sieci. Jest to stan najwyżej ceniony na rynku, znacząco podnoszący atrakcyjność inwestycyjną nieruchomości.

(b) częściowa – teren nieruchomości posiada dostęp jedynie do wybranych, podstawowych sieci infrastruktury technicznej – najczęściej prądu oraz wody z sieci gminnej (przy jednoczesnym braku sieci gazowej lub kanalizacji sanitarnej). W tym stanie konieczne jest wykonanie indywidualnych rozwiązań gospodarki ściekowej (np. szambo, przydomowa oczyszczalnia ścieków) lub zastosowanie alternatywnych systemów ogrzewania. Generuje to dodatkowe koszty początkowe dla inwestora, co znajduje odzwierciedlenie w niższej cenie jednostkowej gruntu.

(c) brak - w bezpośrednim sąsiedztwie działki brak jest jakichkolwiek sieci uzbrojenia technicznego, a najbliższe punkty przyłączeniowe znajdują się w znacznej odległości. Realizacja zabudowy wymaga poniesienia bardzo wysokich nakładów na rozbudowę sieci przesyłowych lub pełnego opierania się na rozwiązaniach autonomicznych (studnia głębinowa, szczelny zbiornik, agregat/fotowoltaika). Parametr ten charakteryzuje grunty o najniższej atrakcyjności i najniższych cenach transakcyjnych.

4. Warunki geometryczne i możliwości zagospodarowania - cecha ocenia powierzchnię działki, układ przestrzenny (kształt, szerokość frontu) oraz rzeźbę terenu pod kątem optymalnego usytuowania budynku. Działki o optymalnym kształcie (np. prostokąt o szerokości frontu powyżej 20 m) oraz powierzchni 800-1.200 m² uzyskują przewagę nad działkami bardzo wąskimi lub o niekorzystnych proporcjach.

(a) korzystne – działka posiada regularny kształt (zbliżony do kwadratu lub szerokiego prostokąta) oraz szerokość frontu przekraczającą 20 m. Parametry te umożliwiają swobodną lokalizację budynku mieszkalnego z zachowaniem wymaganych prawem odległości od granic oraz zapewniają optymalny układ ogrodu i wjazdu. Jest to stan najwyżej oceniany przez inwestorów, dający pełną elastyczność przy projektowaniu zabudowy.

(b) pośrednie - nieruchomość charakteryzuje się kształtem prostokątnym o umiarkowanej szerokości frontu (ok. 16–20 m) lub lekką nieregularnością granic. Kształt ten pozwala na posadowienie typowego budynku jednorodzinnego, jednak wymaga pewnych kompromisów architektonicznych lub ogranicza wybór gotowych projektów budowlanych. Stan ten jest powszechnie spotykany i akceptowalny na rynku podwarszawskim.

(c) niekorzystne – działka jest bardzo wąska (szerokość frontu poniżej 15–16 m), posiada znaczne wydłużenie (tzw. „pasek rolny") lub bardzo skomplikowany, nieregularny zarys granic. Taki układ stwarza poważne bariery urbanistyczne, wymuszając projektowanie budynków indywidualnych o nietypowym kształcie bądź ograniczając możliwość spełnienia wymogów Warunków Technicznych dotyczących odległości od granic działki.

5. Przeznaczenie w MPZP i parametry urbanistyczne - uwzględnia wskaźniki i rygory planistyczne ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Analizuje m.in. dopuszczalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość obiektów, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz brak dodatkowych ograniczeń lub obostrzeń konserwatorskich/środowiskowych.

a) korzystne – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje korzystne wskaźniki urbanistyczne, takie jak wyższy dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy, wysoki procent powierzchni zabudowy oraz

niskie wymagania co do minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zapisy planu nie nakładają na inwestora uciążliwych obostrzeń architektury (np. rygorystycznego kąta nachylenia dachu czy ograniczeń materiałowych), co daje dużą swobodę projektową i pozwala na maksymalne wykorzystanie potencjału gruntu.

b) przeciętne - plan miejscowy ustala podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) ze standardowymi dla danej gminy parametrami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepisy narzucają typowe ograniczenia, takie jak konieczność zachowania określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej (np. 50–70%), limity wysokości budynku do 2–3 kondygnacji oraz wymogi dotyczące formy dachu lub ochrony strefy otuliny. Jest to stan powszechnie występujący na terenach podmiejskich, gwarantujący przewidywalność inwestycyjną, ale nakładający racjonalne rygory ładu przestrzennego.

4.3. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja i otoczenie, przeciętna – przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym Bożęcin Duży, stanowiącym zewnętrzną, zachodnią strefę gminy Stare Babice. Sąsiedztwo działek stanowią w większości otwarte tereny użytkowane rolniczo, niezabudowane parcele oraz ekstensywna zabudowa jednorodzinna. Oddalenie od ścisłego centrum gminy i granic Warszawy powoduje, że pod kątem atrakcyjności lokalizacyjnej nieruchomość wpisuje się w dolny przedział stawek transakcyjnych odnotowywanych w analizowanej próbce reprezentatywnej.
2. Dostępność i jakość dojazdu, dobra – nieruchomość składająca się z działek nr 556/3 i 557/3 położona jest po południowej stronie ulicy Trakt Królewski, na odcinku, który nie posiada utwardzonej nawierzchni (droga gruntowa). Choć stan prawny dostępu do drogi publicznej jest uregulowany, to fizyczny brak nawierzchni asfaltowej lub z kostki powoduje obniżenie komfortu dojazdu, szczególnie w okresach niekorzystnych warunków atmosferycznych. Z tego względu przyjęcie stanu pośredniego w pełni odzwierciedla stan faktyczny i wymogi lokalnego rynku nieruchomości.
3. Infrastruktura techniczna, częściowa – zgodnie z oświadczeniem Upadłego oraz stanem faktycznym na gruncie, budynek podłączony jest do energii elektrycznej oraz gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, natomiast na danym obszarze występuje brak sieci gazowej. Z uwagi na brak sieci gazowej w ciągu ulicy Trakt Królewski na tym odcinku, nieruchomość nie posiada kompletnego uzbrojenia we wszystkie media miejskie. Przyjęcie stanu częściowego (pośredniego) w pełni odpowiada faktycznemu poziomowi wyposażenia terenu i wymogom rynkowym dla nieruchomości w tej lokalizacji.
4. Warunki geometryczne i możliwości zagospodarowania, pośrednie – przedmiotowe działki tworzą razem kompleks gruntowy o łącznej szerokości frontu wynoszącej około 17,5 m, co kwalifikuje nieruchomość do zakresu szerokości umiarkowanej. Szerokość ta pozwoliła na posadowienie budynku mieszkalnego, jednak wymusza ograniczenia przestrzenne dla ewentualnej rozbudowy czy lokalizacji dodatkowej infrastruktury wzdłuż granic bocznych. W związku z tym przyjęcie parametru przeciętnego w pełni odzwierciedla walory geometryczne wycenianego gruntu.
5. Przeznaczenie w MPZP i parametry urbanistyczne, przeciętne - część nieruchomości o powierzchni około 1.070 m² znajduje się w strefie oznaczonej w MPZP symbolem MN2 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), z typowymi dla gminy Stare Babice wskaźnikami intensywności i wymaganiami ochrony środowiska wynikającymi z położenia w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Pozostała część działek (ok. 0,3348 ha) stanowi grunty rolne (R), co nie obniża walorów samej strefy budowlanej, lecz wpisuje się w standardowy model zagospodarowania obszarów wiejsko-podmiejskich. Z tego względu przyjęcie stanu przeciętnego w pełni oddaje uwarunkowania planistyczne i potencjał inwestycyjny wycenianej nieruchomości.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (m²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 m² powierzchni (zł)
1.	22.06.2026	4049/26	Kwirynów	757	920.000	1.215,32
2.	29.06.2026	9664/26	Stare Babice	1.000	930.000	930,00
3.	30.06.2026	2724/26	Babice Nowe	3.804	2.000.000	525,76
4.	21.07.2026	3576/26	Bożęcin Duży	822	335.250	407,85
5.	17.08.2026	3999/26	Bożęcin Mały	1.336	440.000	**329,34**
6.	18.08.2026	4044/26	Stare Babice	825	890.000	**1.078,79**
7.	20.08.2026	4107/26	Koczargi Stare	1.000	547.000	547,00
8.	21.08.2026	6919/26	Stare Babice	1.439	600.000	416,96
9.	24.08.2026	19485/26	Klaudyn	1.021	799.000	782,57
10.	31.08.2026	3495/26	Koczargi Stare	1.400	1.000.000	714,29
11.	08.09.2026	4209/26	Stare Babice	1.854	1.230.000	663,43
12.	08.09.2026	4216/26	Stare Babice	800	800.000	1.000,00
13.	14.09.2026	1815/26	Bożęcin Mały	2.000	560.000	280,00
14.	14.09.2026	4514/26	Bożęcin Mały	1.692	600.000	354,61
15.	16.09.2026	4590/26	Wojcieszyn	1.273	520.000	408,48
16.	21.09.2026	4478/26	Bożęcin Duży	1.000	395.000	395,00
17.	24.09.2026	4129/26	Zielonki-Wieś	1.069	770.000	720,30
18.	25.09.2026	11868/26	Klaudyn	1.078	930.000	862,71

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min} = 329,34 zł/m²

C_{max} = 1.078,79 zł/m²

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

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

$$C_{śr} = 633{,}57 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{cś} = \frac{633{,}57 - 329{,}34}{1.078{,}79 - 329{,}34} = 0{,}41$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{329,34}{633,57} = 0,52$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{1.078,79}{633,57} = 1,70$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działek (wagi cech)	Uzasadnienie
1.	Lokalizacja i otoczenie	35	Analiza przedstawionego materiału transakcyjnego jednoznacznie wskazuje, że rejon położenia nieruchomości jest głównym czynnikiem kreującym stawki jednostkowe w gminie Stare Babice. Różnica w cenach transakcyjnych pomiędzy strefą przywarszawską (np. Stare Babice, Kwirynów – ok. 1.000-1.200 zł/m²) a strefą zachodnią (np. Bożęcin Duży, Bożęcin Mały, Wojcieszyn – ok. 300-400 zł/m²) jest najsilniejszym determinantem wartości rynkowej.
2.	Dostępność i jakość dojazdu	20	Jakość dojazdu i stan nawierzchni przyległej drogi odgrywają istotną rolę na rynku osiedlowym i wiejsko-podmiejskim. Nabywcy na tym rynku wykazują wyraźną preferencję dla działek z bezpośrednim wjazdem z dróg utwardzonych, co wpływa na obniżenie lub podwyższenie osiąganej ceny transakcyjnej o kilkanaście procent.
3.	Infrastruktura techniczna	20	Dostępność kompletnych sieci uzbrojenia w drodze przyległej wpływa bezpośrednio na koszty rozpoczęcia i realizacji inwestycji budowlanej przez inwestora indywidualnego. Ze względu na wysokie koszty doprowadzenia mediów lub budowy własnych ujęć/zbiorników, cecha ta ma znaczną wagę w ogólnej strukturze cenotwórczej.
4.	Warunki geometryczne i możliwości zagospodarowania	15	Kształt i szerokość frontu działki decydują o możliwościach realizacyjnych i ergonomii przyszłej zabudowy. Ze względu na występujące na tym terenie historyczne podziały rolne (tworzące wąskie i długie parcele), właściwe parametry geometryczne stanowią ważny walor użytkowy, choć o niższej wadze niż położenie i media.
5.	Przeznaczenie w MPZP i parametry urbanistyczne	10	W granicach analizowanej próby transakcyjnej wszystkie obiekty porównywalne charakteryzują się jednorodnym, podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną (MN). Różnice wynikają jedynie ze szczegółowych wskaźników intensywności i powierzchni biologicznie czynnej, co czyni tę cechę najmniej różnicującą w próbce reprezentacyjnej.
	RAZEM	100	

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU W BUDOWLANEJ CZĘŚCI DZIAŁEK

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działek szacowanych
1.	Lokalizacja i otoczenie	przeciętna
2.	Dostępność i jakość dojazdu	dobra
3.	Infrastruktura techniczna	częściowa
4.	Warunki geometryczne i możliwości zagospodarowania	pośrednie
5.	Przeznaczenie w MPZP i parametry urbanistyczne	przeciętne

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja i otoczenie	35	0,182 – 0,595	0,182
2.	Dostępność i jakość dojazdu	20	0,104 – 0,340	0,20076*
3.	Infrastruktura techniczna	20	0,104 – 0,340	0,20076*
4.	Warunki geometryczne i możliwości zagospodarowania	15	0,078 – 0,255	0,15057**
5.	Przeznaczenie w MPZP i parametry urbanistyczne	10	0,052 – 0,170	0,052
	RAZEM	100	0,52 – 1,70	0,78609

*0,340 – 0,104 = 0,236 **0,255 – 0,078 = 0,177
0,236 x 0,41 = 0,09676 0,177 x 0,41 = 0,07257
0,104 + 0,09676 = **0,20076** 0,078 + 0,07257 = **0,15057**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² budowlanej części działek nr 556/3 i 557/3 (współczynnik K = 1,0):

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

W_D = 633,57 zł/m² x 0,78609 = **498,04 zł/m²** powierzchni

Wycena udziału we współwłasności nieruchomości (w tym przypadku ułamkowego udziału wynoszącego 1/2 części) na potrzeby postępowania upadłościowego wymaga zastosowania dyskonta z tytułu braku płynności oraz ograniczeń w dysponowaniu i zarządzaniu rzeczą wspólną.

Współwłasność w częściach ułamkowych (art. 195 i nast. Kodeksu cywilnego) stwarza po stronie potencjalnego nabywcy szereg istotnych ograniczeń prawnych, ekonomicznych i użytkowych, które na wolnym rynku drastycznie obniżają atrakcyjność i płynność rynkową przedmiotu transakcji:

1. Ograniczenie w zarządzaniu i korzystaniu z nieruchomości:

Zgodnie z art. 199 i 201 Kodeksu cywilnego, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (np. sprzedaż całej nieruchomości, zmiana przeznaczenia, przebudowa, wyburzenie, obciążenie hipoteką) wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Z kolei do czynności zwykłego zarządu wymagana jest większość głosów. Przy posiadaniu udziału wynoszącego dokładnie 1/2 części żaden ze współwłaścicieli nie posiada większości, co w przypadku braku porozumienia prowadzi do całkowitego paraliżu decyzyjnego i konieczności rozstrzygania sporów na drodze sądowej (art. 199 i 201 K.c.).

2. Brak fizycznego władania wydzieloną częścią (wyłączność użytkowania):

Udział 1/2 jest prawem idealnym (abstrakcyjnym) i nie uprawnia automatycznie do wyłącznego korzystania z konkretnej, fizycznie wydzielonej części budynku czy działki (chyba że zawarto formalną umowę o podział). Nabywca udziału staje się współposiadaczem całej rzeczy wraz z dotychczasowym współwłaścicielem.

3. Bariery inwestycyjne i finansowe:

Żaden bank nie udzieli kredytu hipotecznego na zakup ułamkowego udziału w nieruchomości, w której drugi współwłaściciel nie wyraża zgody na obciążenie całej nieruchomości. Transakcje udziałami odbywają się niemal wyłącznie na rynku gotówkowym, co drastycznie ogranicza krąg potencjalnych inwestorów.

4. Konieczność poniesienia dodatkowych nakładów czasowych i finansowych (zniesienie współwłasności):

Nabywca udziału kupuje w istocie „promesę procesu sądowego" – aby uzyskać wyłączną własność lub doprowadzić do fizycznego podziału/sprzedaży całej nieruchomości, zmuszony jest wystąpić na drogę sądową z wnioskiem o zniesienie współwłasności (art. 210 i nast. K.c.). Wiąże się to z wieloletnim postępowaniem sądowym, kosztami wpisów, opłat biegłych oraz opłat zastępstwa procesowego.

Na podstawie analizy rynku transakcji udziałami oraz praktyki orzeczniczej sądów upadłościowych i rzeczoznawców majątkowych, dla wycenianego udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości przyjmuje się dyskonto z tytułu współwłasności na poziomie 35%. Uzasadnienie:

Przedmiotem wyceny są działki o łącznej szerokości ok. 17,5 m z nieukończonym budynkiem modułowym. Z uwagi na parametry geometryczne (wąska działka) oraz charakter budynku mieszkalnego (jednorodzinny, parterowy o pow. 48,1 m²), brak jest technicznej i prawnej możliwości dokonania fizycznego podziału obiektu na dwa niezależne lokale lub nieruchomości.

Nieukończony stan budynku (brak elewacji, brak II piętra/schodów) potęguje konflikty decyzyjne między współwłaścicielami – dokończenie inwestycji wymaga zgody obu stron i znacznych nakładów finansowych, których egzekwowanie od drugiego współwłaściciela na drodze sądowej jest utrudnione.

Badania rynku wtórnego transakcji ułamkowych w strefie podwarszawskiej wskazują, że dyskonta przy sprzedaży udziałów wynoszą od 20% do nawet 50% w stosunku do wartości matematycznej ułamka. Przyjęcie poziomu 35% stanowi wartość wyważoną, uwzględniającą z jednej strony fakt, że jest to udział duży (1/2 części daje silną pozycję blokującą), z drugiej zaś – wysoce problematyczny z uwagi na brak podziału fizycznego nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy wskazuje, że wyceniane prawo stanowi udział wynoszący 1/2 części we współwłasności nieruchomości. Ze względu na brak możliwości fizycznego wydzielenia części nieruchomości do wyłącznego korzystania, potencjalne konflikty w zarządzaniu rzeczą wspólną, konieczność przeprowadzenia sądowego zniesienia współwłasności oraz całkowity brak możliwości sfinansowania zakupu kredytem hipotecznym, wartość rynkowa udziału podlega pomniejszeniu o dyskonto z tytułu ograniczonej płynności i współwłasności w wysokości 35%. Tak określona kwota odzwierciedla realną wartość rynkową udziału możliwą do uzyskania w warunkach rynkowych.

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/2 części w budowlanej części działek nr 556/3 i 557/3 o powierzchni 1.070 m², wynosi:

$$W_N = 498{,}04 \text{ zł/m}^2 \times 1.070 \text{ m}^2 \times ½ \times 0{,}65$$

$$W_N = 173.193{,}41 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału ustalono na poziomie **173.190 zł**

słownie: sto siedemdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt złotych

5. WYCENA CZĘŚCI ROLNEJ DZIAŁEK

5.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK ROLNYCH

Ogólna specyfika i charakterystyka rynku.

Rynek gruntów rolnych (symbol R w planach miejscowych i ewidencji gruntów) w gminie Stare Babice charakteryzuje się bardzo głęboką specyfiką, odmienną od klasycznych rynków rolnych w Polsce. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy, ciągły rozwój infrastruktury oraz postępującą urbanizację obszarów wiejsko-podmiejskich, grunty rolne na tym terenie utraciły swój czysto rolniczy charakter

Ceny i obrót ziemią rolną w gminie Stare Babice nie wynikają ze zdolności produkcyjnej gleby czy bonitacji rolniczej, lecz są bezpośrednio determinowane przez:

- Wykorzystanie działek jako zaplecza ogrodowego, rekreacyjnego lub powiększenia przyległych nieruchomości budowlanych.
- Oczekiwanie na przyszłe zmiany w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub Studium/Planie Ogólnym Gminy i odrolnienie gruntów pod zabudowę mieszkaniową.
- Rygory wynikające z Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego (UKUR) oraz Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, które limitują krąg potencjalnych nabywców i procedury transakcyjne dla działek o powierzchni powyżej 0,3 ha / 1,0 ha.

Analiza popytu i podaży.

Podaż czysto rolnych kompleksów gruntowych w 2026 r. na terenie gminy Stare Babice jest skrajnie niska i ma charakter mocno incydentalny. W większości przypadków grunty rolne stanowią nieodłączną część większych, mieszanych nieruchomości (gdzie część frontowa przeznaczona jest w MPZP pod zabudowę MN, a część tylna pozostaje rola). Samodzielne działki rolne pojawiające się w obrocie to najczęściej efekty spadkobrania lub wyprzedaży majątku przez prywatnych właścicieli w strefach zewnętrznych gminy (np. Koczargi Nowe, Koczargi Stare, Wojcieszyn, Borzęcin, Bożęcin Duży).

Popyt na grunty rolne generowany jest głównie przez inwestorów lokalnych, właścicieli nieruchomości przyległych (chcących powiększyć własny teren) oraz kupujących poszukujących lokaty kapitału w ziemi na obrzeżach aglomeracji warszawskiej. Popyt ze strony typowych rolników gospodarujących na roli praktycznie nie występuje ze względu na wysoką barierę cenową i rozdrobnienie działek.

Analiza cen transakcyjnych.

Z uwagi na bardzo małą liczbę transakcji (rynek o niskiej płynności i małym wolumenie wolnych parceli), analiza cen opiera się na nielicznych, reprezentatywnych transakcjach odnotowanych w rejestrach cen i wartości nieruchomości w 2026 r.

Ceny jednostkowe gruntów rolnych w gminie Stare Babice w 2026 r. kształtują się na poziomie od około 190 zł/m² do 200 zł/m² (co w przeliczeniu daje stawkę w przedziale 1.900.000 zł/ha – 2.000.000 zł/ha). Przykładowe transakcje referencyjne z 2026 r.:

- Obręb Koczargi Nowe (transakcja z 28.08.2026 r.): działka o pow. 3.000 m², cena transakcyjna 580.000 zł (193,33 zł/m²).
- Obręb Wojcieszyn (transakcja z 10.09.2026 r.): działka o pow. 1.072 m², cena transakcyjna 204.000 zł (190,30 zł/m²).

Poziom cenowy gruntów rolnych stanowi średnio około 35% – 40% wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN) w analogicznych, zewnętrznych strefach gminy Stare Babice (gdzie ceny gruntów budowlanych wynoszą ok. 400 – 500 zł/m²).

Perspektywy rozwoju rynku.

Mimo braku możliwości bezpośredniej zabudowy, ograniczenie podaży ziemi w powiecie warszawskim zachodnim powstrzymuje spadek cen. Wartość gruntów rolnych będzie nadal powiązana z ogólnym wzrostem cen nieruchomości w strefie podmiejskiej Warszawy.

Miejscowości położone w zachodniej i północnej części gminy (Bożęcin, Wojcieszyn, Koczargi) będą w długim okresie poddawane presji na przekształcanie stref rolnych w tereny zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej.

Najwyższym stopniem płynności rynkowej będą charakteryzować się kompleksy gruntowe łączące w granicach jednej działki ewidencyjnej część budowlaną oraz rolne zaplecze, gdzie przestrzeń rolna pełni funkcję przydomowego ogrodu, terenu rekreacyjnego lub bufora prywatności.

5.2. UZASADNIENIE BRAKU MOŻLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA PEŁNEJ PROCEDURY WYCENY DLA GRUNTÓW ROLNYCH

Zgodnie z polskimi standardami wyceny nieruchomości oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowanie podejścia porównawczego wymaga dysponowania reprezentatywną próbką transakcyjną nieruchomości podobnych (obejmującą co do zasady minimum kilkanaście transakcji z danego rynku lokalnego lub regionalnego), co umożliwia badanie trendów cenowych oraz wyznaczenie wag cech rynkowych i poprawek korygujących. W odniesieniu do części rolnej wycenianej nieruchomości (pow. ok. 3 348 m² / 0,3348 ha):

- W analizowanym okresie na rynku lokalnym gminy Stare Babice odnotowano jedynie dwie transakcje nieruchomościami gruntowymi o przeznaczeniu rolnym:
  - → Transakcja z dnia 28.08.2026 r. (obręb Koczargi Nowe) – pow. 3.000 m², cena: 580.000 zł (193,33 zł/m²);
  - → Transakcja z dnia 10.09.2026 r. (obręb Wojcieszyn) – pow. 1.072 m², cena: 204.000 zł (190,30 zł/m²).
- Łączna liczba dwóch transakcji w żaden sposób nie spełnia wymogów próby reprezentatywnej. Próba dwuelementowa uniemożliwia przeprowadzenie wnioskowania statystycznego, wyznaczenie cen skrajnych (C_{min}, C_{max}) w sposób reprezentatywny, a także matematyczne ustalenie wag cech rynkowych i współczynników korygujących dla gruntów rolnych.
- Transakcje te dotyczą gruntów rolnych położonych w strefie silnej urbanizacji (gmina Stare Babice), gdzie ceny ziemi rolnej nie wynikają z rolniczej zdolności produkcyjnej gleby, lecz z ich potencjału lokacyjnego, rekreacyjnego oraz ewentualnych przyszłych możliwości przekształceniowych.

Z tych względów wykonanie pełnej, sformalizowanej procedury korygowania ceny średniej lub porównywania parami dla części rolnej jest metodologicznie niemożliwe i byłoby obarczone zbyt dużym błędem szacunku.

5.3. USTALENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I CAŁKOWITEJ CZĘŚCI ROLNEJ

W zaistniałej sytuacji, posiadając oszacowaną wartość jednostkową dla części budowlanej (MN2) na poziomie 498,04 zł/m² oraz dwie transakcje referencyjne dla gruntów rolnych z tego samego rynku, wartość części rolnej można określić w oparciu o analizę relacji cenowych (relacji wartości gruntu rolnego do gruntu budowlanego).

Analiza danych referencyjnych dla gruntów rolnych:

Transakcje te wykazują niezwykłą spójność cenową – stawki jednostkowe wynoszą odpowiednio 193,33 zł/m² oraz 190,30 zł/m², co daje średnią cenę transakcyjną ziemi rolnej na rynku lokalnym na poziomie ok. 191,80 zł/m².

Odnosząc cenę transakcyjną gruntów rolnych (ok. 191,80 zł/m²) do wyznaczonej wartości gruntu budowlanego w tej lokalizacji (498,04 zł/m²), wskazać należy, że wartość ziemi rolnej na tym terenie kształtuje się na poziomie około 38,5% – 40% wartości gruntu budowlanego.

Wskazanie wartości części rolnej:

Biorąc pod uwagę, że część rolna wycenianej nieruchomości położona jest na zapleczu działki budowlanej (stanowi pas gruntu w głąb kompleksu, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej jako samodzielna działka rolna), jej wartość jednostkowa powinna leżeć w przedziale wyznaczonym przez lokalne transakcje równe ok. 190,00 zł/m².

Wartość rynkowa prawa własności udziału 1/2 części w rolnej części działek gruntu oznaczonych nr ewidencyjnymi 556/3 i 557/3 o powierzchni 0,3348 ha, wynosi:

$$W_{CN} = 1.900.000 \text{ zł/ha} \times 0{,}3348 \text{ ha} \times ½ \times 0{,}65$$

Wartość udziału ustalono na poziomie **206.740 zł**

słownie: dwieście sześć tysięcy siedemset czterdzieści złotych

6. WYCENA BUDYNKU

Do określenia kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni budynku w podejściu kosztowym przyjęto jako obiekt odniesienia budynek z Biuletynu Ceny Obiektów Budowlanych BCO SEKOCENBUD o symbolu 1110-108 (Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, szkielet z lekkich kształtowników stalowych ocynkowanych).

Z uwagi na tożsamość głównej technologii konstrukcyjnej (lekki szkielet stalowy), obiekt ten stanowi właściwą bazę cenową. Wskaźnik cenowy jednostki został dostosowany do specyfiki wycenianego obiektu poprzez zastosowanie współczynnika skali uwzględniającego znacznie mniejszą powierzchnię obiektu wycenianego (48,1 m² vs 164,15 m² w BCO).

Zalety wykorzystania wskazanego obiektu z BCO:

- Jest to idealne dopasowanie pod względem podstawowej technologii konstrukcyjnej – lekki szkielet z kształtowników stalowych zimnogiętych (Light Gauge Steel – LGS) dokładnie odpowiada technologii Smart Modular Houses.
- Zgodność z typem posadowienia i brakiem podpiwniczenia.

Stosując wskaźnik przeliczeniowy z tego obiektu (cena za 1 m² p.u.), należy wprowadzić do wyliczeń kosztowych następujące korekty:

- Obiekt z BCO ma powierzchnię użytkową 164,15 m², natomiast wyceniana, faktycznie postawiona kondygnacja ma powierzchnię użytkową 48,1 m².
- W budownictwie występuje tzw. efekt skali – małe budynki mają zauważalnie wyższy koszt jednostkowy niż budynki duże (ze względu na wyższy udział kosztów infrastruktury, przyłączy, wykończenia łazienki/kuchni oraz ścian zewnętrznych w stosunku do powierzchni). Wskaźnik z BCO należy zatem skorygować współczynnikiem podwyższającym ze względu na mniejszą skalę obiektu (o 15%).

Dla obliczenia wartości odtworzeniowej budynków wykorzystane będą ceny wskaźnikowe C_j podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – obiekty kubaturowe – II kwartał 2026 r., która wynosi 5.005,50 zł/m². Koszty dodatkowe *KD* = 5%. Współczynnik regionalny E_r = 1,05. Współczynnik technologiczny – 0,7. Efekt skali – 1,15. Zużycie techniczne 0%

$$W_{BX} = 48{,}1\ m^2 \times 5.005{,}5\ zł/m^2 \times 1{,}05 \times 1{,}05 \times 0{,}7 \times 1{,}15 \times 0{,}5 \times 0{,}65$$

$$W_{BX} = 69.446{,}50\ \text{zł}$$

Wartość udziału w budynku mieszkalnym wynosi:

W = 69.450 zł

słownie: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych

7. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Tabela 12

L.p.	Przedmiot szacowania	Oszacowana wartość udziału
1.	budowlana część działek nr 556/3 i 557/3 o łącznej powierzchni ok. 1.070 m²	173.190 zł
2.	rolna część działek nr 556/3 i 557/3 o łącznej powierzchni ok. 0,3348 ha	206.740 zł
3.	budynek mieszkalny o p.u. 48,1 m²	69.450 zł

razem	449.380 zł

słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

„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 przeznaczona 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% oszacowanych wartości rynkowych, w analogii do art. 965 kpc:

WRW = 449.380 zł x 75% = 337.000 zł

słownie: trzysta trzydzieści siedem tysięcy złotych

9. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE

Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości Bożęcin Duży przy ul. Trakt Królewski 285 (gmina Stare Babice), określona na kwotę 449.380 zł, jest wynikiem rzetelnego, wieloaspektowego procesu wyceny, przeprowadzonego w oparciu o przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Ustawy – Prawo upadłościowe oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości.

Prawidłowość i merytoryczna spójność uzyskanego wyniku opiera się na następujących przesłankach:

- Poprawność metodyczna i niezależne oszacowanie składników nieruchomości:
  - → Część budowlana (MN2 o pow. ok. 1.070 m²) została oszacowana w podejściu porównawczym na podstawie reprezentatywnej próby transakcyjnej z rynku lokalnego gminy Stare Babice (ze stawką jednostkową 498,04 zł/m²), natomiast część rolna (R o pow. 3 348 m²) – w oparciu o analizę wskaźnikową i transakcje referencyjne gruntami rolnymi z 2026 r. (ze stawką 190,00 zł/m²). Takie rozdzielenie stref planistycznych zapewnia najwyższy poziom odporności metodologicznej operatu.
  - → Nakłady na budynek mieszkalny wzniesiony w lekkiej technologii modułowo-stalowej (Smart Modular Houses) oszacowano w podejściu kosztowym metodą odtworzeniową z wykorzystaniem wskaźników cenowych BCO SEKOCENBUD (obiekt 1110-108). Uwzględniono przy tym efekt skali czyli fakt, że małe budynki mają zauważalnie wyższy koszt jednostkowy niż budynki duże.
- Rynkowe i formalne uwzględnienie specyfiki współwłasności (dyskonto):

Wyznaczona kwota 449.380 zł prawidłowo uwzględnia fakt, że przedmiotem obrotu w postępowaniu upadłościowym nie jest cała nieruchomość, lecz wyłącznie jej abstrakcyjny udział w wysokości 1/2 części. Przyjęcie odpowiedniego wskaźnika dyskonta z tytułu braku płynności i współwłasności (uwzględniającego brak fizycznego podziału nieruchomości, brak możliwości samodzielnego decydowania o obiekcie oraz konieczność poniesienia nakładów na sądowe zniesienie współwłasności) gwarantuje, że oszacowana kwota nie stanowi jedynie „surowego", matematycznego przeliczenia ułamka, lecz realną wartość rynkową możliwą do uzyskania przez syndyka.

- Dostosowanie do celu wyceny i realiów postępowania upadłościowego:

Końcowa wartość udziału odzwierciedla realny poziom popytu na wysoce specyficzne prawa majątkowe na rynku podwarszawskim. Ustalona kwota 449.380 zł stanowi obiektywną, w pełni uzasadnioną i bezpieczną podstawę dla Syndyka Masy Upadłości do określenia ceny wywoławczej w procedurze likwidacyjnej na podstawie przepisów Ustawy – Prawo upadłościowe.

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego przyjęta procedura wyceny, dobór podejść i metod oraz zastosowane korekty rynkowe czynią końcowy wynik wyceny spójnym i logicznym.

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: 2026.11.02 05:37:57 +01'00'

10. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 35 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym oraz w 1 egzemplarzu papierowym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynku,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora,
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.11.02 05:38:12 +01'00'

11. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- rzut poziomy budynku;
- 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

sygn. akt WA2M/GU/1801/2026

Postanowienie

Dnia 30 września 2026 roku

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Wojciech Pudełko

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2026 roku w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Franciszek Machalica,

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Franciszek Machalica, PESEL [redacted] NIP [redacted] miejsce zamieszkania: Borzęcin Duży, adres Trakt Królewski 285, 05-083 Borzęcin Duży, jako 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);

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00145069/6**, STAN Z DNIA 2026-11-01 08:55

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**556/3**	1, 2
Identyfikator działki	143207_2.0004.556/3	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0004, BORZĘCIN DUŻY	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, STARE BABICE, BORZĘCIN DUŻY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	WA1P / 00050308 / 1, 0,1892 HA	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**557/3**	1, 2
Identyfikator działki	143207_2.0004.557/3	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0004, BORZĘCIN DUŻY	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, STARE BABICE, BORZĘCIN DUŻY	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	WA1P / 00050308 / 1, 0,2526 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,4418 HA**	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2021-12-03, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 26 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1P/00005465/22/001, 2022-03-03 17:29:00, 2022-09-19-14.16.41.997871, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2021-12-03, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 28 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1P/00005465/22/001, 2022-03-03 17:29:00, 2022-09-19-14.16.41.997871, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00145069/6**, STAN Z DNIA 2026-11-01 08:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

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

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1P/00145069/6, STAN Z DNIA 2026-11-01 08:53
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WA1P
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp.	Nr podstawy wpisu	Lista wskazań udziałów w prawie	Właściciele / Osoba fizyczna
1.	3, 4	**Lp. 1.** Numer udziału w prawie: 1 Wielkość udziału: 1/2	**FRANCISZEK ALEKSANDER MACHALICA**, [redacted], [redacted], [redacted] *(Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*
2.	3, 4	**Lp. 1.** Numer udziału w prawie: 2 Wielkość udziału: 1/2	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted] *(Imię pierwsze, imię drugie, nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr	Treść wpisu / Podstawa
3	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI, 904/2022, 2022-03-03, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI, WARSZAWA; 10-18 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1P/00005465/22/001, 2022-03-03 17:29:00, 2022-09-19-14.16.41.997871, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*
4	WARUNKOWA UMOWA SPRZEDAŻY, 5760/2021, 2021-12-21, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI, WARSZAWA; 19-25 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1P/00005465/22/001, 2022-03-03 17:29:00, 2022-09-19-14.16.41.997871, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00145069/6**, STAN Z DNIA 2026-11-01 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

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. / WA1P / 36144 / 26 / 1 - 2026-10-07, 11:45:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1P/00145069/6**, STAN Z DNIA 2026-11-01 08:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

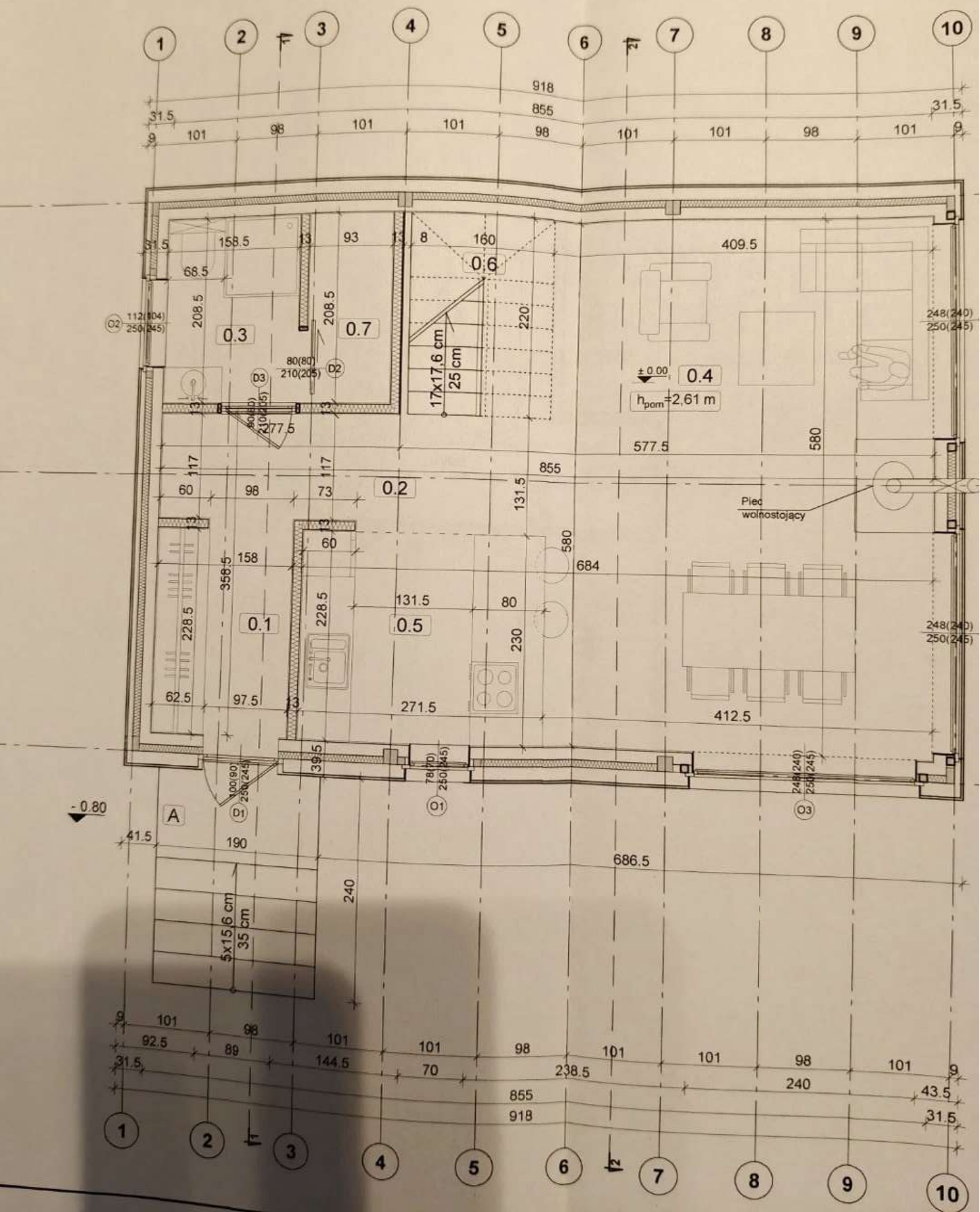
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		**1**	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**	
Suma (słownie), waluta		**642 000,00** (SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI DWA TYSIĄCE) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1 Z TYTUŁU ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ WYNIKAJĄCEJ Z KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY KREDYTOWEJ ORAZ ODSETEK UMOWNYCH, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE, KOSZTÓW (W TYM PRZYZNANYCH LUB ZASĄDZONYCH), PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY KREDYTOWEJ, ROSZCZEŃ O ODSZKODOWANIE Z POWODU NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA POWOŁANEJ UMOWY KREDYTOWEJ., UMOWA O KREDYT HIPOTECZNY NR H10R22-03109021 Z DNIA 17 LUTEGO 2022 ROKU.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**BNP PARIBAS BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 010778878, 0000011571	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 904/2022, 2022-03-03, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI, WARSZAWA; 10-18 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1P/00005465/22/002, 2022-03-03 17:29:00, 2022-09-19-14.16.41.997871, NIE, 1-7 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
918
855
31.5
101
98
158.5
93
160
409.5
68.5
208.5
0.3
0.7
0.6
220
17x17,6 cm
25 cm
± 0.00
0.4
h_{pom}=2,61 m
248(240)
250(245)
O2
112(104)
250(245)
80(80)
210(205)
D3
D2
277.5
577.5
580
117
60
73
0.2
131.5
Piec
wolnostojący
158
358.5
684
228.5
0.1
0.5
80
230
62.5
97.5
271.5
412.5
39.5
100(90)
250(245)
78(70)
250(245)
D1
O1
O3
- 0.80
A
41.5
190
686.5
240
5x15,6 cm
35 cm
92.5
89
144.5
70
238.5
43.5

Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

Pouczenie

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

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wyceny nieruchomości na okres do dnia 31 grudnia 2030 roku.**

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 12 listopada 2025 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

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

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

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

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

Prezes Sądu Okręgowego
Warszawa-Praga w Warszawie

Agnieszka Wojciechowska-Langda

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

BURKACKI WOJCIECH SAGA-DOM

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0019654

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

na okres: 15/01/2026 - 14/01/2027
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista 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


285





















