Wojciech Burkacki
rzeczoznawca majątkowy
✓wycena nieruchomości
✓doradztwo majątkowe
✓świadectwa charakterystyki energetycznej budynków
e-mail: sagadom@gmail.com

O P E R A T

S Z A C U N K O W Y

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI OZNACZONEJ NUMEREM EWIDENCYJNYM 198/13 O POWIERZCHNI 1.096 m², NA KTÓREJ ROZPOCZĘTA JEST BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO W KONSTRUKCJI DREWNIANEJ O P.U. OK. 55,5 m²

LOKALIZACJA – wieś GRZEGORZEWICE, gmina ŻABIA WOLA
powiat GRODZISKI, obręb 0006 Grzegorzewice, woj. MAZOWIECKIE

Kw Nr PL1Z/00091275/4

Właścicielka nieruchomości zabudowanej	Iwona Krystyna Szewczyk w upadłości
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości, wg stanu i poziomu cen na dzień 12.04.2026 r.	193.500 zł *sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych* wartość dla wymuszonej sprzedaży 145.120 zł *sto czterdzieści pięć tysięcy sto dwadzieścia 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: 2026.04.12 13:41:33 +02'00'
	12 kwietnia 2026 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE 4
1.1. ZAMAWIAJĄCY 4
1.2. WYKONAWCA 4
1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.4. CEL WYCENY 4
1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ 4
1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 5
1.7. PODSTAWY METODYCZNE 5
1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI 5
2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6
2.1. STAN PRAWNY 6
2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 7
2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI 8
3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY 12
3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI 12
3.2. PROCEDURA SZACOWANIA 13
4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU 16
4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY 16
4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH 18
4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH 19
4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ 19
4.4.1. Obliczenie ceny średniej 20
4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących 21
4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH 21
4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 21
4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ 22
5. WYCENA NAKŁADÓW NA BUDYNEK 22
6. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI 24
7. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU 24
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ 25
9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA 26
10. ZAŁĄCZNIKI 26

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 198/13 o powierzchni 1.096 m², stanowiąca grunt na którym aktualnie prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego w konstrukcji drewnianej o p.u. ok. 55,5 m². Aktualnie budynek jest na etapie surowej konstrukcji posadowionej na betonowej płycie fundamentowej.

Nieruchomość położona jest we wsi Grzegorzewice, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, woj. mazowieckim, w obrębie 0006 Grzegorzewice.

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

CEL WYCENY

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

PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr PL1Z/00091275/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 12.04.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 08.04.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 12.04.2026 r.
- data wizji lokalnej – 08.04.2026 r.

OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

193.500 zł

sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych

WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

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: 2026.04.12 13:41:57 +02'00'

1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

1.1. ZAMAWIAJĄCY

Wojciech Makuć – syndyk masy upadłości Iwony Szewczyk

[redacted]

PESEL: [redacted]

1.2. WYKONAWCA

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

1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 198/13 o powierzchni 1.096 m², stanowiąca grunt na którym aktualnie prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego w konstrukcji drewnianej o p.u. ok. 55,5 m². Aktualnie budynek jest na etapie surowej konstrukcji posadowionej na betonowej płycie fundamentowej.

Nieruchomość położona jest we wsi Grzegorzewice, gminie Żabia Wola, powiecie grodziskim, woj. mazowieckim, w obrębie 0006 Grzegorzewice.

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

1.4. CEL WYCENY

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

1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 12.04.2026 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 08.04.2026 r.
- data, na którą określono wartość – 12.04.2026 r.
- data wizji lokalnej – 08.04.2026 r.

1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

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

1.7. PODSTAWY METODYCZNE

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

1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 08.04.2026 r.;
- Urząd Gminy w Żabiej Woli;
- Starostwo Powiatowe w Grodzisku Mazowieckim;
- Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- http://ekw.ms.gov.pl;
- https://imapa.podgik-grodziskm.pl/#/giportal;
- https://zabiawola.e-mapa.net;
- https://polska.geoportal2.pl;
- Uchwała Nr 65/LXVIII/2023 z dnia 28.06.2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice. Publikacja: Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 05.09.2023 r., poz. 9826. Data wejścia w życie: 20.09.2023 r.;
- Dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości gruntowych o charakterze budowlanym.

2. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr PL1Z/00091275/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Według Działu II księgi właścicielką nieruchomości jest Iwona Krystyna Szewczyk w upadłości, na podstawie umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 22.01.2025 r., Rep. A Nr 441/2025.

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

W Dziale I-Sp widnieje wpis:

UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)
Lp. 1. Numer księgi wieczystej PL1Z / 00085351 / 6
Kolejny numer wpisu 1
Rodzaj zmiany Lp. 1. WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085643/0
Lp. 2. WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085776/1
Lp. 3. WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085777/8
Lp. 4. WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085866/9
Lp. 5. WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00061452/0
Lp. 6. NA SKUTEK ZAŁOŻENIA NOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 198/11) WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00088172/8
Lp. 7. NA SKUTEK ZAŁOŻENIA NOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 196/2, 196/5, 198/8) WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00088676/1
Lp. 8. WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00014836/2.

W Dziale III brak wpisów i wzmianek o wnioskach.

W Dziale IV brak wzmianek o wnioskach oraz wpisana jest:

HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 157.030,00 ZŁ - ZWROT KREDYTU, ROSZCZENIA O ODSETKI, NALEŻNOŚCI UBOCZNE, W TYM OPŁATY I PROWIZJE, UMOWA KREDYTU ZABEZPIECZONEGO NA NIERUCHOMOŚCI "MEGAHIPOTEKA" NR U0003808708884 Z DNIA 15.01.2025 ROKU.

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

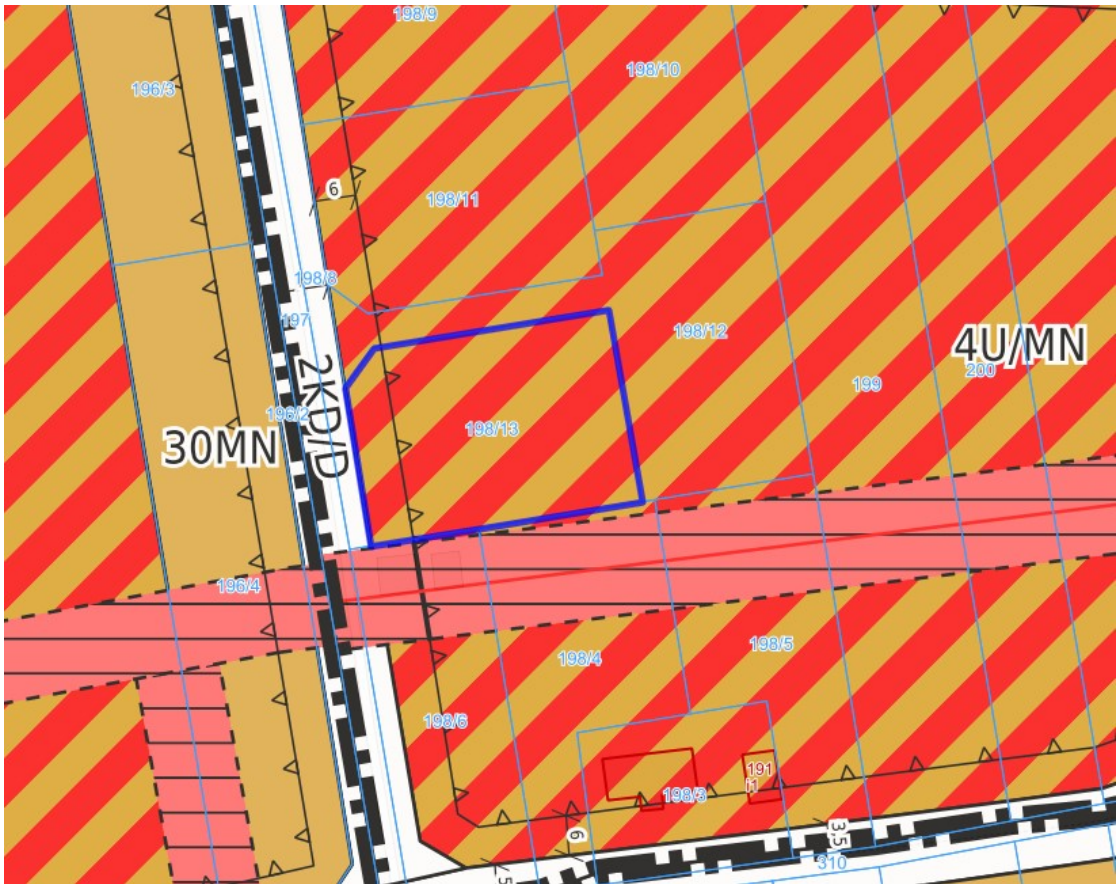
Budowa budynku mieszkalnego rozpoczęta została na podstawie zgłoszenia Nr WAB.6743.1.54.2025 wydanego przez Starostwo Powiatu Grodziskiego.

W dniu 09.03.2026 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt WA2M/GU/472/2026 ogłosił upadłość dłużnika, którym jest Iwona Szewczyk, 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 Nr 65/LXVIII/2023 z dnia 28.06.2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola obejmującego fragment miejscowości Grzegorzewice.

Działka nr 198/13 znajduje się w strefie 4U/MN - tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



źródło: https://zabiawola.e-mapa.net

§29.
Oznaczenie terenu: 1U/MN - 4U/MN
1. Przeznaczenie terenu:
1) Przeznaczenie podstawowe: Tereny zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- W ramach usług – usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z §5 ust.1 pkt.11, w tym obiekty handlowe do 400 m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą.
2) Przeznaczenie uzupełniające:
a) budynki gospodarcze i garażowe,
b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2. Zasady zagospodarowania:
1) Ogólne zasady zagospodarowania:
- W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
- Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące.
- W budynku usługowym dopuszcza się lokal mieszkalny.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/D, 2KD/D, 5KD/Dp, 2KDW.
b) parametry zabudowy działki budowlanej
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – do 40%,
- powierzchnia biologicznie – czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN – co najmniej 40%,
- max intensywność zabudowy – 1,2,
- min intensywność zabudowy – 0,04.
c) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość:

- budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
- budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0 m,
- pozostałych budynków – 12,0 m.
d) geometria dachów:
- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
a) minimalne powierzchnie działek:
- 1500 m²,
- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b) minimalne fronty działek: 25,0 m,
c) kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego: 90°± 20°,
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi:
a) obsługa komunikacyjna terenu:
- Obsługa terenu z dróg publicznych przylegających do terenów oraz dróg wewnętrznych.
- W przypadku dokonywania podziałów działek należy tak projektować, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę powiatową.
b) parkingi:
- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług - na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3.
- Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.
- Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją.

źródło: https://zabiawola.e-mapa.net/?service=pln&request=getUstaleniaSzczegolowe&p=91&n=U_MN

2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Żabia Wola oraz wieś Grzegorzewice stanowią interesujący obszar pod kątem urbanistycznym i osadniczym, łączący walory przyrodnicze z coraz lepszym skomunikowaniem z aglomeracją warszawską. Poniżej przedstawiam charakterystykę tego obszaru.

Gmina Żabia Wola położona jest w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie grodziskim. Stanowi obszar o charakterze podmiejsko-wiejskim, który w ostatnich latach przeszedł dynamiczną transformację z gminy typowo rolniczej w kierunku strefy zamieszkania dla osób pracujących w Warszawie oraz pobliskich ośrodkach miejskich (Grodzisk Mazowiecki, Piaseczno).

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rozwój gminy jest bezpośrednie sąsiedztwo trasy ekspresowej S8 (Warszawa – Katowice), która przecina teren gminy. Pozwala to na szybki dojazd do Warszawy (zazwyczaj w czasie poniżej 40 minut).

Gmina charakteryzuje się dużą ilością terenów zielonych, lasów oraz ciekawym ukształtowaniem terenu. Występują tu liczne obszary chronione, w tym fragmenty Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Gmina sukcesywnie inwestuje w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągową i kanalizacyjną) oraz społeczną (szkoły, przedszkola, obiekty sportowe), co znacząco podnosi atrakcyjność osadniczą poszczególnych sołectw.

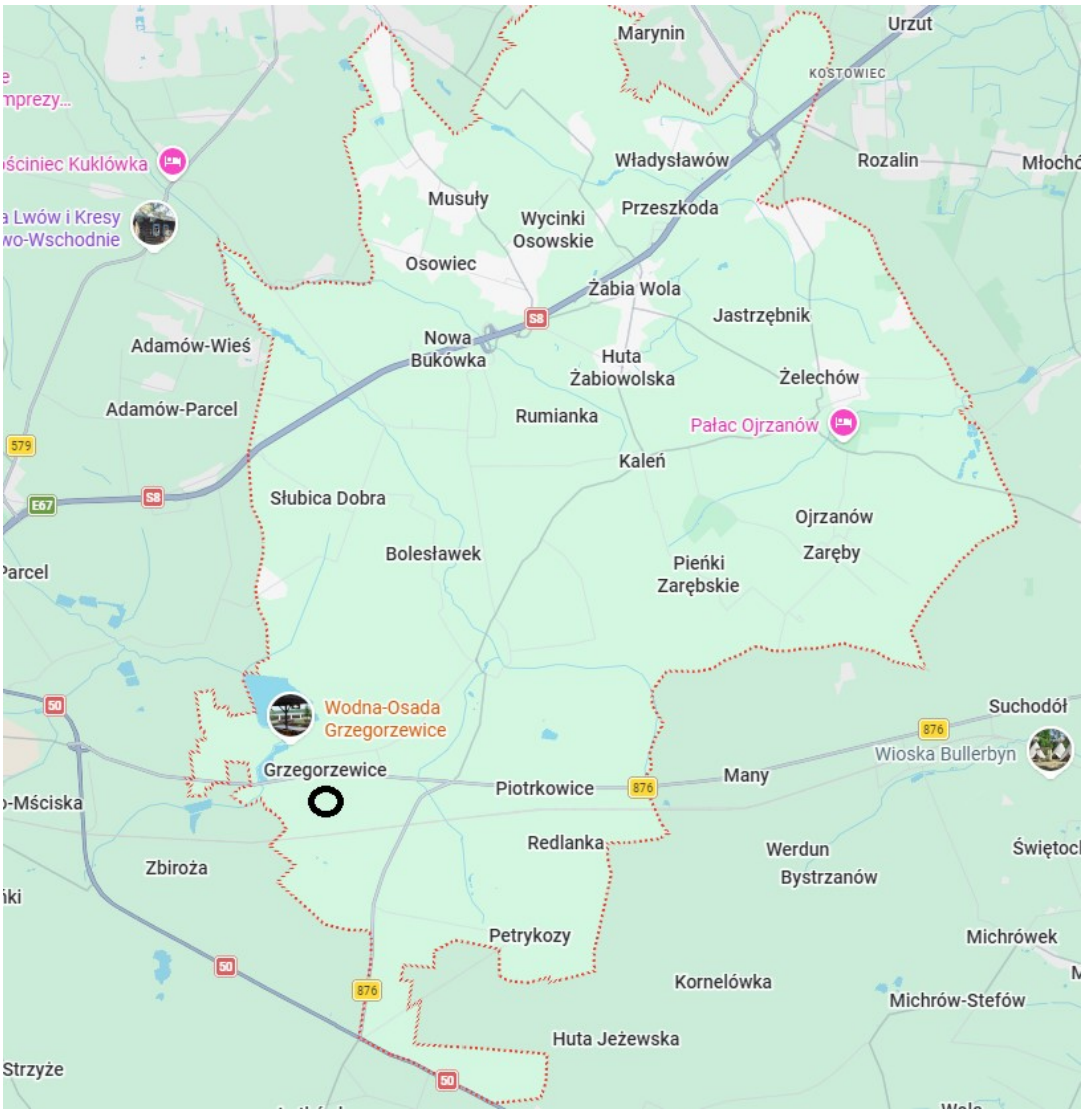
Wieś Grzegorzewice jest jednym z sołectw gminy Żabia Wola, położonym w jej południowo-zachodniej części. Miejscowość ta posiada specyficzny mikroklimat i walory krajobrazowe, które odróżniają ją od bardziej zurbanizowanych części gminy.

Grzegorzewice są cenione za swoje położenie blisko terenów leśnych i zbiorników wodnych (w tym popularne stawy). Ze względu na swoje walory przyrodnicze, wieś pełni funkcję nie tylko mieszkalną, ale również rekreacyjną.

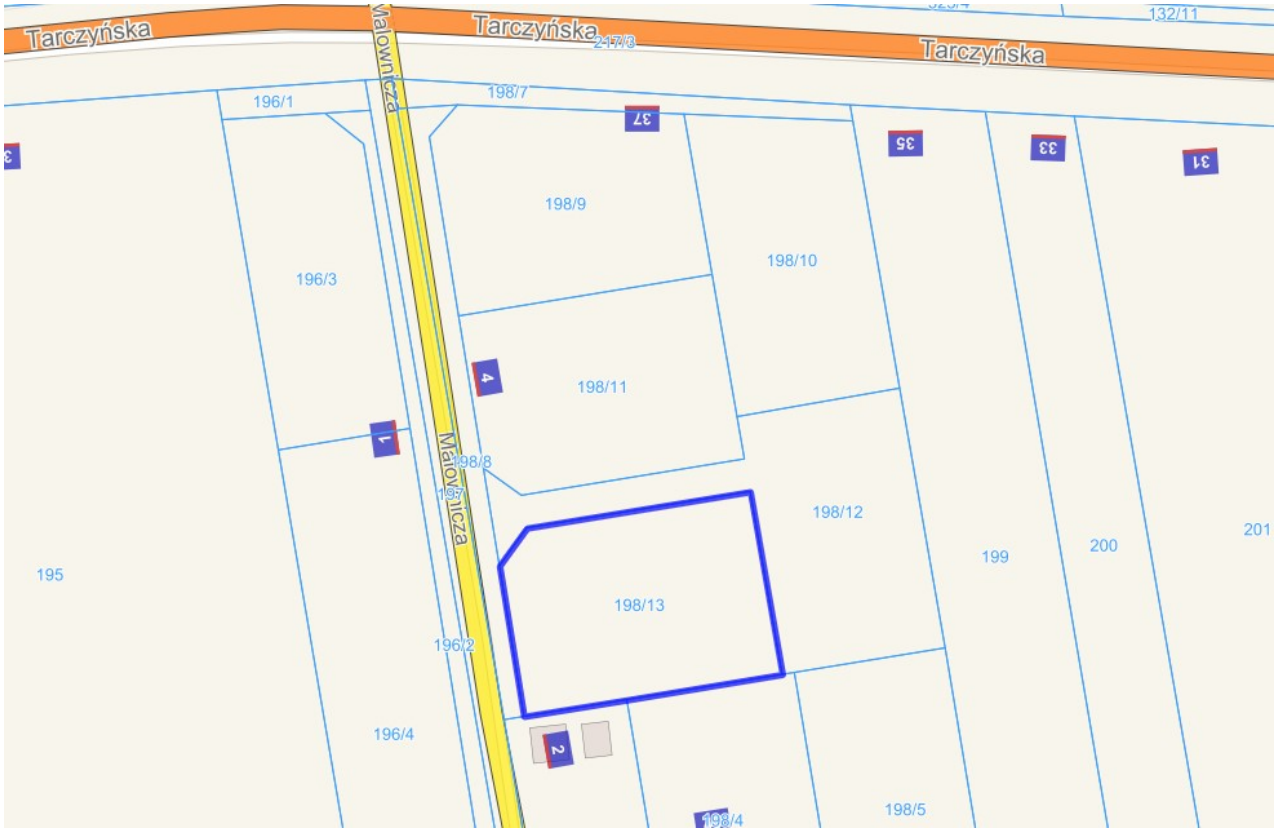
Zabudowa wsi ma charakter rozproszony, z wyraźnym podziałem na historyczne siedliska rolnicze oraz nową zabudowę jednorodzinną (w tym budownictwo szkieletowe, jak w przypadku analizowanej nieruchomości).

Ze względu na swoje położenie z dala od głównych arterii komunikacyjnych (mimo bliskości S8, wieś zachowała charakter kameralny), Grzegorzewice oferują wyższy stopień prywatności i ciszy w porównaniu do miejscowości położonych bezpośrednio przy węzłach komunikacyjnych.

Mieszkańcy korzystają z infrastruktury gminnej skupionej w Żabiej Woli lub pobliskich miejscowościach. Grzegorzewice stanowią tzw. „sypialnię" – miejsce zamieszkania osób poszukujących kontaktu z naturą, przy jednoczesnym zachowaniu funkcjonalnej łączności z aglomeracją.



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



źródło: https://zabiawola.e-mapa.net

Działka nr 198/13 zlokalizowana jest po południowej stronie ul. Tarczyńskiej (drogi wojewódzkiej nr 876) w odległości ok. 80 m od niej. Bezpośredni dojazd odbywa się drogą o nawierzchni gruntowej – ul. Malownicza. Działka leży po jej wschodniej stronie.

Działka posiada kształt zbliżony do prostokątnego (rysunek wyżej) o szerokości ok. 28 m. Nieruchomość położona w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w otoczeniu terenów o niskim stopniu zurbanizowania, zapewniających wysokie walory krajobrazowe i ciszę.

Nieruchomość posiada dostęp do podstawowych mediów niezbędnych do obsługi budynku mieszkalnego: przyłącze wody gminnej, przyłącze sieci niskiego napięcia (NN) oraz własne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe (szambo). Brak ogrodzenia działki.

Działka o powierzchni 1.096 m² zapewnia wystarczającą przestrzeń do zagospodarowania ogrodu i zachowania odpowiednich odległości od sąsiednich zabudowań.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w technologii szkieletu drewnianego. Powierzchnia użytkowa ok. 55,5 m².

Etap realizacji:

Wykonana płyta fundamentowa (stanowiąca stabilną podstawę dla konstrukcji szkieletowej).

Konstrukcja nadziemna: wykonany kompletny szkielet drewniany ścian zewnętrznych oraz ścian nośnych wewnętrznych.

Dach: wykonana więźba dachowa (układ krokwiowy), w stanie surowym, przygotowana do dalszych prac dekarskich.

Stan techniczny: budynek znajduje się na etapie stanu surowego otwartego (w zakresie konstrukcji drewnianej). Widoczne elementy konstrukcyjne (murłaty, krokwie, słupy, rygle) wskazują na poprawny montaż poszczególnych elementów szkieletu. Brak widocznych deformacji konstrukcji, co świadczy o prawidłowym doborze przekrojów drewna konstrukcyjnego.

Poniżej przedstawiono szacunkowe zestawienie procentowe, przyjmując jako punkt odniesienia budynek mieszkalny wykończony w standardzie umożliwiającym zamieszkanie. Szacunkowy stopień zaawansowania inwestycji: ok. 25% – 30%.

Dla celów operatu szacunkowego, stan zaawansowania można rozbić na główne grupy robót w odniesieniu do całkowitego kosztorysu inwestorskiego:

Grupa robót	Szacunkowy udział w kosztach	Wykonanie (stan faktyczny)
Roboty ziemne i fundamentowe	10%	100% (płyta fundamentowa)
Konstrukcja (szkielet, dach)	25%	90% (brak pokrycia, obróbek, membran)
Instalacje wewnętrzne	15%	0% (przyłącza są, brak instalacji wew.)
Przegrody (izolacje, elewacja)	20%	0%
Wykończenie wnętrz (stan pod klucz)	30%	0%
SUMA	100%	ok. **27%**

Uzasadnienie przyjętego stopnia zaawansowania:

Fundamenty (pełne wykonanie): płyta fundamentowa jest elementem kosztownym i czasochłonnym. Jej wykonanie stanowi kluczowy etap „zerowy".

Konstrukcja (wysokie zaawansowanie): szkielet drewniany (ściany nośne i więźba dachowa) jest gotowy. Pozostały jednak prace w obrębie konstrukcji dachu (membrany, łacenie, pokrycie dachowe) oraz zabezpieczenie szkieletu przed warunkami atmosferycznymi (płyty poszycia, wiatroizolacja).

Media (infrastruktura techniczna): istnienie przyłączy (woda, NN, szambo) jest znacznym atutem inwestycyjnym. Choć instalacje wewnętrzne nie są rozprowadzone, doprowadzenie mediów do budynku stanowi ok. 30-40% wartości całego działu „instalacje".

Brak prac wykończeniowych: inwestycja znajduje się obecnie w fazie surowej. Największe nakłady finansowe (w tym koszty robocizny i materiałów wykończeniowych: izolacje termiczne, instalacje, stolarka, tynki, okładziny, biały montaż) są dopiero przed inwestorem.



źródło: oględziny w dniu 08.04.2026 r.

3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych*.

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

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} \leq u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{śr}}$$

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

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

W_x – wartość rynkowa 1 m² 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 powierzchni gruntu,

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

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

otrzymamy:

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

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

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

Ostateczna wartość prawa własności nieruchomości gruntowych obliczona zostanie wg wzoru:

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

gdzie:

W_X – wartość rynkowa 1 m² powierzchni działki,

P – powierzchnia działki (1.096 m²).

4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

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

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto cały obszar gm. Żabia Wola. Analizie poddano transakcje dokonane na przestrzeni roku 2026, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze budowlanym.

Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych – Gmina Żabia Wola:

1. Charakterystyka ogólna i podaż:

Rynek gruntów w gminie Żabia Wola jest rynkiem o wysokim stopniu aktywności, napędzanym głównie przez suburbanizację aglomeracji warszawskiej.

Struktura podaży: przeważają działki o powierzchni od 900 m² do 1.500 m². Dominują grunty powstałe z podziałów większych gospodarstw rolnych.

Lokalizacja: podaż koncentruje się wzdłuż korytarza drogi ekspresowej S8 (Żabia Wola, Huta Żabiowolska) oraz w miejscowościach o walorach krajobrazowych (Grzegorzewice, Musuły).

Dostępność mediów: na rynku obserwuje się wyraźną różnicę w podaży działek „surowych" (bez przyłączy) i tych z gotową infrastrukturą. Grzegorzewice charakteryzują się nieco mniejszą dostępnością gazu sieciowego w porównaniu do centrum gminy, co promuje rozwiązania proekologiczne (pompy ciepła).

2. Analiza popytu:

Popyt na tym obszarze jest stabilny, z okresowymi wzrostami wynikającymi z poprawy infrastruktury drogowej (oddanie kolejnych odcinków trasy S8 i obwodnicy Grodziska Mazowieckiego).

Profil nabywcy: rodziny z Warszawy szukające alternatywy dla budownictwa wielorodzinnego oraz inwestorzy indywidualni budujący systemem gospodarczym (jak w przypadku analizowanej nieruchomości szkieletowej).

Preferencje: największym zainteresowaniem cieszą się działki z wydanymi Warunkami Zabudowy lub objęte MPZP, o regularnych kształtach. Grzegorzewice są szczególnie poszukiwane przez osoby ceniące ciszę i sąsiedztwo terenów leśnych.

3. Analiza cen i trendy:

Ceny transakcyjne wykazują trend wzrostowy, choć dynamika uległa stabilizacji w ostatnich kwartałach ze względu na koszty kredytowania.

Średnie ceny (szacunkowe):

- Żabia Wola / Huta Żabiowolska: 200 – 300 zł/m² (najdroższe ze względu na bliskość urzędów i S8).
- Grzegorzewice: 140 – 210 zł/m² (cena zależna od odległości od stawów i lasu oraz stopnia uzbrojenia).

Czynniki cenotwórcze: uzbrojenie terenu (przyłącza), jakość drogi dojazdowej, sąsiedztwo nowej zabudowy (brak uciążliwych usług rolniczych).

4. Analiza SWOT rynku w Grzegorzewicach:

Mocne strony	Słabe strony
Wybitne walory przyrodnicze (stawy, lasy).	Duża odległość od transportu szynowego (WKD/PKP).
Dobra komunikacja z Warszawą via S8.	Słabiej rozwinięta sieć handlowo-usługowa.
Niższe ceny gruntów niż w Grodzisku Maz.	Ryzyko rozproszenia zabudowy.
Szanse	Zagrożenia
Napływ nowych mieszkańców z wyższym kapitałem.	Rosnące koszty materiałów budowlanych.
Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.	Zmiany w prawie planistycznym (reforma MPZP).
Rozwój pracy zdalnej (atrakcyjność „zielonych" wsi).	Możliwe uciążliwości związane z trasą S8 (hałas).

5. Perspektywy rynku:

Perspektywy dla gminy Żabia Wola są pozytywne. Gmina staje się bezpośrednim zapleczem dla Warszawy, a Grzegorzewice zyskują status miejscowości „premium" w kategorii rekreacyjno-osadniczej. Można spodziewać się dalszego wzrostu wartości gruntów, które posiadają już rozpoczęte procesy budowlane, gdyż skracają one czas inwestycji dla nowego nabywcy.

6. Główne zagrożenia dla wartości nieruchomości:

Ekonomia: wysokie stopy procentowe ograniczające zdolność kredytową nabywców finalnych.

Planistyka: możliwość zmiany przeznaczenia gruntów sąsiednich na cele usługowe lub logistyczne wzdłuż głównych arterii (choć w Grzegorzewicach ryzyko to jest niskie ze względu na ochronę krajobrazu).

Technologia: w przypadku budownictwa szkieletowego, na wartość może wpływać subiektywna percepcja trwałości tej technologii przez lokalny rynek, choć świadomość ekologiczna nabywców niweluje to zagrożenie.

Wyceniana działka w Grzegorzewicach (198/13) znajduje się w segmencie rynku o średnio-wysokiej płynności. Fakt rozpoczęcia budowy (wykonanie fundamentów i szkieletu) oraz pełne uzbrojenie (woda, prąd, szambo) stawia ją w korzystnej pozycji wobec ofert gruntów „czystych", pod warunkiem poprawnego udokumentowania jakości wykonanych prac konstrukcyjnych.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2026 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

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

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

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

4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DLA GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych oraz komunikacyjnych (na tle Gminy):

(a) bardzo atrakcyjna - tereny w bezpośrednim sąsiedztwie głównych węzłów komunikacyjnych (S8) z pełnym uzbrojeniem i rozwiniętą infrastrukturą społeczną, zapewniające szybki dojazd do Warszawy przy zachowaniu wysokiego komfortu.

(b) atrakcyjna - obszary o wysokich walorach przyrodniczych (bliskość lasów, cisza), z dostępem do podstawowych mediów, położone w strefach nowej zabudowy jednorodzinnej z umiarkowanym czasem dojazdu do usług.

(c) peryferyjna - działki położone w strefach peryferyjnych, charakteryzujące się ograniczonym dostępem do infrastruktury technicznej, znacznym oddaleniem od arterii komunikacyjnych lub występowaniem uciążliwości wynikających z sąsiedztwa obiektów przemysłowych/rolniczych.

2. Uzbrojenie działki – dostępność urządzeń infrastruktury technicznej z sieci miejskiej

(a) pełne - działka posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, gaz) niezbędnych do funkcjonowania budynku mieszkalnego.

(b) niepełne - działka posiada dostęp do części mediów (zazwyczaj energia elektryczna i woda), natomiast kanalizacja sanitarna realizowana jest za pomocą zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni, a gaz nie jest dostępny.

(c) brak - działka jest nieuzbrojona i wymaga samodzielnego doprowadzenia wszystkich mediów z sieci gminnej lub zastosowania technologii alternatywnych (np. własne ujęcie wody, agregat prądotwórczy).

3. Stan zagospodarowania – cecha uwzględniająca istnienie lub stan ogrodzenia, ewentualnie wartościowych nasadzeń

(a) dobry - działka jest ogrodzona, posiada zagospodarowaną zieleń niską lub wysoką, utwardzone ciągi pieszo-jezdne oraz brak widocznych zaniedbań w utrzymaniu terenu, co podnosi estetykę i funkcjonalność nieruchomości.

(b) słaby - działka jest nieogrodzona, nieuporządkowana, porośnięta dziką roślinnością lub posiada liczne pozostałości budowlane, co wymaga od nabywcy dodatkowych nakładów finansowych i pracy w celu przygotowania terenu do zamieszkania.

4. Dojazd bezpośredni –

(a) dobry – nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej (asfaltowej lub z kostki brukowej), zapewniającej całoroczną przejezdność oraz komfortowy dojazd niezależnie od warunków pogodowych.

(b) słaby – nieruchomość posiada dostęp jedynie do drogi gruntowej lub nieutwardzonej, co w okresach opadów atmosferycznych może powodować utrudnienia w komunikacji i obniżać standard dojazdu.

4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, atrakcyjna – lokalizacja w Grzegorzewicach oferuje wysokie walory krajobrazowe i ciszę, a przyłącza techniczne zostały już doprowadzone. Mimo drogi gruntowej, bliskość trasy S8 zapewnia dogodną komunikację z aglomeracją warszawską, co przeważa nad niedogodnościami nawierzchni drogi.
2. Uzbrojenie działki, niepełne – działka posiada przyłącze wody gminnej oraz sieci niskiego napięcia, ale odprowadzanie nieczystości ciekłych odbywa się za pomocą szamba, a brak jest sieci gazowej.
3. Stan zagospodarowania, słaby – działki są porośnięte roślinnością naturalną.
4. Dojazd bezpośredni, słaby – działka posiada dojazd drogą o nawierzchni gruntowej, co jest typowe dla terenów nowej zabudowy w tej części gminy, lecz wymaga od właściciela okresowej dbałości o przejezdność.

4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

L.p.	Data transakcji	Nr aktu notarialnego Rep. A Nr	Obręb	Powierzchnia działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł)
1.	2026-02-13	152/26	Słubica Dobra	1.760	175.000	99,43
2.	2026-02-19	574/26	Osowiec	1.441	238.000	165,16
3.	2026-02-13	777/26	Żelechów	2.070	300.000	144,93
4.	2026-03-02	342/26	Kaleń	1.380	195.000	141,30
5.	2026-02-26	1140/26	Osowiec	1.181	365.000	309,06
6.	2026-02-16	1513/26	Grzegorzewice	1.214	250.000	**205,93**
7.	2026-02-10	1237/26	Grzegorzewice	4.906	490.000	99,88
8.	2026-02-11	486/26	Zaręby	1.300	160.000	123,08
9.	2026-02-16	550/26	Żelechów	4.500	850.000	188,89
10.	2026-02-05	1285/26	Żelechów	2.052	240.000	116,96
11.	2026-01-14	78/26	Skuły	1.361	130.000	95,52
12.	2026-02-05	471/26	Wycinki Osowskie	1.247	230.000	184,44
13.	2026-02-05	483/26	Osowiec	1.566	270.000	172,41
14.	2026-01-29	490/26	Bartoszówka	1.600	170.731	106,71

15.	2026-01-16	145/26	Osowiec	1.814	260.000	143,33
16.	2026-01-27	377/26	Jastrzębnik	1.500	810.000	540,00
17.	2026-01-16	181/26	Żelechów	2.276	420.000	184,53
18.	2026-01-12	81/26	Władysławów	2.147	400.000	186,31
19.	2026-01-16	100/26	Żelechów	5.372	250.000	46,54
20.	2026-01-19	1178/26	Żelechów	1.263	190.000	150,44
21.	2026-01-12	88/26	Osowiec	5.650	500.000	88,50
22.	2026-01-08	jeden/26	Wycinki Osowskie	1.302	200.000	153,61
23.	2026-01-12	118/26	Wycinki Osowskie	2.036	213.600	104,91
24.	2026-01-15	91/26	Bartoszówka	5.000	420.000	**84,00**

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

C_{min}= 84,00 zł/m²

C_{max} = 205,93 zł/m²

Tabela 2

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną minimalną
1.	Lokalizacja	peryferyjna
2.	Uzbrojenie działki	brak
3.	Stan zagospodarowania	słaby
4.	Dojazd bezpośredni	słaby

Tabela 3

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych nieruchomości z ceną maksymalną
1.	Lokalizacja	bardzo atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	pełne
3.	Stan zagospodarowania	dobry
4.	Dojazd bezpośredni	dobry

4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{śr} = \frac{C_1 + C_2 + \cdots + C_{22}}{22}$$

$$C_{śr} = 147{,}70 \text{ zł/m}^2$$

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

$$P_{cś} = \frac{147{,}70 - 84{,}00}{205{,}93 - 84{,}00} = 0{,}52$$

4.4.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{84{,}00}{147{,}70} = 0{,}57$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{205{,}93}{147{,}70} = 1{,}39$$

4.5. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

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

Tabela 4

L.p.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na wartość działek (wagi cech)
1.	Lokalizacja	35
2.	Uzbrojenie działki	25
3.	Stan zagospodarowania	25
4.	Dojazd bezpośredni	15
	RAZEM	100

4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Tabela 5

L.p.	Cechy rynkowe	Parametry cech rynkowych działki szacowanej
1.	Lokalizacja	atrakcyjna
2.	Uzbrojenie działki	niepełne
3.	Stan zagospodarowania	słaby
4.	Dojazd bezpośredni	słaby

Tabela 6

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współczynnika (%)	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika (u_i)
1.	Lokalizacja	35	0,1995 – 0,4865	0,34874*
2.	Uzbrojenie działki	25	0,1425 – 0,3475	0,2491**
3.	Stan zagospodarowania	25	0,1425 – 0,3475	0,1425
4.	Dojazd bezpośredni	15	0,0855 – 0,2085	0,0855
	RAZEM	100	0,57 – 1,39	0,82584

*0,4865 – 0,1995 = 0,287
0,287 x 0,52 = 0,14924
0,1995 + 0,14924 = **0,34874**

**0,3475 – 0,1425 = 0,205
0,205 x 0,52 = 0,1066
0,1425 + 0,1066 = **0,2491**

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m² powierzchni działki nr 198/13 (współczynnik K = 1,0):

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

W_D = 147,70 zł/m² x 0,82584

W_D = 121,98 zł/m² powierzchni

4.7. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewidencyjnym 198/13 i powierzchni 1.096 m² wynosi:

$$W_N = W_D \times P$$

W_N = 121,98 zł/m² x 1.096 m²

W_N = 133.690,08 zł

Wartość rynkową ustalono na poziomie **133.690 zł**

słownie: sto trzydzieści trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt złotych

5. WYCENA NAKŁADÓW NA BUDYNEK

Ustalenie kosztu odtworzeniowego (Ko):

Jest to koszt wybudowania całego budynku w stanie nowym, wykończonym „pod klucz".

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

gdzie:

I_i – ilość jednostek obmiaru;

Cj – cena jednostkowa robót w stanie nowym;

KD – koszty dodatkowe w [%];

Sz – stopień zaawansowania budowy;

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;

Określenie stopnia zaawansowania (Procent wykonania):

Opierając się na wcześniejszej analizie (ok. 27%), należy dokonać weryfikacji tego wskaźnika w oparciu o strukturę kosztorysu. W budownictwie szkieletowym udział poszczególnych etapów w całkowitym koszcie (Cj) jest specyficzny:

Fundamenty: ok. 10–12%,

Szkielet konstrukcyjny (ściany, więźba): ok. 20–25%,

Pokrycie dachu: ok. 10–15%,

Izolacje i poszycie: ok. 15%,

Instalacje i wykończenie: ok. 40–45%.

Obliczenie wartości nakładów (W_{BX}):

Wartość nakładów nie jest sumą liniową, lecz sumą kosztów bezpośrednich (robocizna, materiały, praca sprzętu) poszczególnych, wykonanych etapów robót.

Dla obliczenia wartości nakładów na budynek wykorzystano cenę wskaźnikowe C_j podane w Biuletynie Cen Obiektów Budowlanych wyd. SEKOCENBUD, cz. I – obiekty kubaturowe, która wynosi (dla tego typu obiektu) 4.550 zł/m². Koszty dodatkowe *KD* = 5%. Współczynnik regionalny E_r = 0,983.

W_{BX} = 55,5 m² x 4.550 zł/m² x 1,05 x 0,27 x 0,983

W_{BX} = 70.370 zł

Wycena nieruchomości w budowie wymaga precyzyjnego oddzielenia wartości odtworzeniowej (ile kosztuje wybudowanie) od wartości rynkowej (ile nabywca jest skłonny zapłacić za budowę, której nie nadzorował od początku).

Uzasadnienie dyskonta ryzyka inwestycyjnego

W procesie wyceny metodą kosztową, wartość kosztów poniesionych nie jest tożsama z wartością rynkową nieruchomości. Nabywca nieruchomości w trakcie budowy ponosi szereg ryzyk, które muszą zostać uwzględnione jako „dyskonto" (obniżenie wartości):

Ryzyko ukrytych wad wykonawczych: nabywca nie był obecny przy etapie wykonywania fundamentów czy łączenia elementów szkieletu. Istnieje ryzyko błędów konstrukcyjnych, niewłaściwego zabezpieczenia drewna przed wilgocią czy błędów w izolacji przeciwwilgociowej płyty fundamentowej, których naprawa może być niezwykle kosztowna (konieczność ingerencji w istniejącą konstrukcję).

Brak gwarancji wykonawcy: w przypadku budowy systemem gospodarczym lub z nieudokumentowanym wykonawcą, nabywca traci rękojmię i gwarancję, którą otrzymałby zamawiając budowę w certyfikowanej firmie. To realny koszt potencjalnych napraw.

Ryzyko projektowe i dopasowania: nabywca musi zaakceptować narzuconą technologię, układ funkcjonalny oraz rozwiązania instalacyjne. Często wymaga to kosztownych przeróbek w stosunku do osobistych preferencji (tzw. „koszt utopiony" pierwotnego inwestora).

Ryzyko wzrostu kosztów dokończenia: w obliczu niestabilności cen materiałów i usług, nabywca przejmuje ryzyko, że faktyczny koszt doprowadzenia budynku do stanu "pod klucz" przekroczy pierwotne założenia kosztorysowe.

W niniejszej wycenie, uwzględniając jej cel, zastosowanie współczynnika dyskontującego ryzyko powinno być w przedziale 10% – 20% od wartości odtworzeniowej wykonanych nakładów.

Dolna granica (10%): jeśli dysponuje się pełną dokumentację budowlaną, dziennikiem budowy z wpisami kierownika budowy, protokołami odbiorów częściowych oraz zdjęcia z każdego etapu montażu szkieletu (dowód staranności).

Górna granica (20%): jeśli brakuje pełnej dokumentacji technicznej, dziennik budowy jest niepełny, lub istnieje ryzyko braku zgodności z projektem budowlanym.

W tym przypadku dyskonto ryzyka inwestycyjnego przyjęto na poziomie 15%. Zatem:

W_{BX} = 70.370 zł x 0,85

W_{BX} = 59.810 zł

słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziesięć złotych

6. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej wraz z rozpoczętą budową stanowi sume oszacowanych składników:

W = 133.690 zł + 59.810 zł

W = 193.500 zł

słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych

7. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU

Określona wartość nieruchomości jest wynikiem zastosowania podejścia mieszanego, opartego na sumie wartości rynkowej gruntu oraz wartości nakładów inwestycyjnych, co w pełni odzwierciedla specyfikę nieruchomości w trakcie procesu inwestycyjnego.

Wartość gruntu w kwocie 133.690 zł została ustalona w oparciu o analizę rynku porównawczego działek niezabudowanych w gminie Żabia Wola. Uwzględniono istotne czynniki cenotwórcze, takie jak lokalizacja w Grzegorzewicach, walory przyrodnicze oraz dostępność infrastruktury technicznej (woda, prąd, szambo), które stanowią o wyższej atrakcyjności analizowanej nieruchomości na tle średniej rynkowej dla gruntów „surowych".

Wartość nakładów w kwocie 59.810 zł odzwierciedla koszt odtworzenia wykonanych elementów budowlanych (płyta fundamentowa oraz konstrukcja szkieletowa), skorygowany o stopień zaawansowania robót oraz dyskonto ryzyka inwestycyjnego. Przyjęta kwota uwzględnia specyfikę technologii szkieletowej i jest spójna z aktualnymi wskaźnikami kosztowymi, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów nabywcy przed ryzykiem wynikającym z przejęcia niedokończonego procesu budowlanego.

Łączna wartość 193.500 zł znajduje swoje potwierdzenie w realiach rynkowych gminy Żabia Wola, gdzie nieruchomości w fazie surowej otwartej cieszą się stabilnym zainteresowaniem osób poszukujących oszczędności czasu w procesie budowy. Zastosowana metoda sumaryczna zapewnia przejrzystość wyceny oraz precyzyjne oddzielenie wartości kapitału ziemi od nakładów materiałowo-roboczych, co czyni wynik obiektywnym i adekwatnym do stanu faktycznego na dzień oględzin.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

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

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

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

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

WRW = 193.500 zł x 75% = **145.120 zł**

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy sto dwadzieścia złotych

OPRACOWAŁ:

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

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Mariusz Burkacki
Data: 2026.04.12 13:42:26 +02'00'

9. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 26 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości gruntowych;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

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: 2026.04.12 13:42:41 +02'00'

10. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienie o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony http://ekw.ms.gov.pl;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

ZAŁĄCZNIKI

Obwieszczenie postanowienia o ogłoszeniu upadłości

METRYKA OBWIESZCZENIA

Numer obwieszczenia	**20260309/00271**
Sygnatura postepowania	**WA2M/GU/472/2026**
Data obwieszczenia	**09.03.2026**
Sąd	**Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy**
Wydział	**XIX Wydział Gospodarczy**

PODMIOT

Imię	**Iwona**
Nazwisko	**Szewczyk**
Miejsce zamieszkania	**Grodzisk Mazowiecki, Polska / POLAND**
Rodzaj podmiotu	**Osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej**
PESEL	[redacted]

TREŚĆ OBWIESZCZENIA

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, ul. Czerniakowska 100a, 00-454 Warszawa, obwieszcza, że postanowieniem z dnia 9 marca 2026 roku wydanym w sprawie o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, którą jest Iwona Szewczyk, PESEL [redacted] ygnatura akt WA2M/GU/472/2026, postanowił:

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Iwona Szewczyk, PESEL [redacted] niejsce zamieszk ania: Grodzisk Mazowiecki, adres [redacted] 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: ul. 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: ul. Przasnyska 7 lok. 143, 01-756 Warszawa ;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37);
5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491^1 ust. 1 Prawa upadłościowego;
6. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015 /848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
7. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnić: Wojciech Makuć (numer licencji 37) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000,00 (trzy tysiące złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie na rachunek bankowy syndyka o numerze: wskazany przez syndyka.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PL1Z/00091275/4**, STAN Z DNIA 2026-04-12 08:40

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

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	**198/13**	1, 2
Identyfikator działki	140506_2.0006.198/13	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0006, GRZEGORZEWICE	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRODZISKI, ŻABIA WOLA, GRZEGORZEWICE	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	PL1Z / 00014836 / 2, 0,1096 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1096 HA**	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**, 2024-10-30, STAROSTA GRODZISKI, GRODZISK MAZOWIECKI; 14 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**, 2024-11-12, STAROSTA GRODZISKI, GRODZISK MAZOWIECKI; 15 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PL1Z/00091275/4**, STAN Z DNIA 2026-04-12 08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Numer prawa				**1**	3, 4
Rodzaj prawa				**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)*	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej		PL1Z / 00085351 / 6	
		Kolejny numer wpisu		1	
Rodzaj zmiany			Lp. 1.	WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085643/0	
			Lp. 2.	WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085776/1	
			Lp. 3.	WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085777/8	
			Lp. 4.	WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00085866/9	
			Lp. 5.	WPIS PRZENIESIONO DO DZIAŁU I-SP KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00061452/0	
			Lp. 6.	NA SKUTEK ZAŁOŻENIA NOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 198/11) WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00088172/8	
			Lp. 7.	NA SKUTEK ZAŁOŻENIA NOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI (DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 196/2, 196/5, 198/8) WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU DO KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00088676/1	
			Lp. 8.	WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PL1Z/00014836/2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**PRZEPIS PRAWA § 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016 ROKU W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U. Z 2016 R., POZ. 312 ZE ZM.)** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
4	**UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI I UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ**, 6529/2022, 2022-10-05, MARTA MAGDALENA JANIK BOŃCZAK, PRUSZKÓW; 6-9, PL1Z/00085351/6 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PL1Z/00091275/4**, STAN Z DNIA 2026-04-12 08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	---	5
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**IWONA KRYSTYNA SZEWCZYK** [redacted]			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 441/2025, 2025-01-22, MARTA MAGDALENA JANIK BOŃCZAK, PRUSZKÓW; 7-13 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PL1Z/00091275/4**, STAN Z DNIA 2026-04-12 08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PL1Z/00091275/4**, STAN Z DNIA 2026-04-12 08:41

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŻYRARDOWIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PL1Z

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)		**1**		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		**HIPOTEKA UMOWNA**		
Suma (słownie), waluta		**157 030,00** (STO PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI) **ZŁ**		
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)*	Lp. 1.	1	ZWROT KREDYTU, ROSZCZENIA O ODSETKI, NALEŻNOŚCI UBOCZNE, W TYM OPŁATY I PROWIZJE, UMOWA KREDYTU ZABEZPIECZONEGO NA NIERUCHOMOŚCI "MEGAHIPOTEKA" NR U0003808708884 Z DNIA 15.01.2025 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(nazwa, siedziba, REGON, KRS)*	Lp. 1.	**ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA**, WARSZAWA, 141387142, 0000305178		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI**, 441/2025, 2025-01-22, MARTA MAGDALENA JANIK BOŃCZAK, PRUSZKÓW; 7-13 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./PL1Z/00000871/25/001, 2025-01-22 17:42:00, 2025-03-10-11.57.04.706135, NIE, 1-22 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

Warszawa, 14 listopada 2023 roku

Prezes
Sądu Okręgowego w Warszawie

ADM-5111-529/23

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

Pouczenie

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

Otrzymują:
1. Pan
Wojciech Burkacki
2. aa.

Prezes
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga
w Warszawie

ADM.430.251.2025

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025r.

Decyzja

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

Uzasadnienie

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

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

















