

# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności  
nieruchomości gruntowej niezabudowanej



**Adres nieruchomości:**

Działka ewidencyjna 182 , 05-155 Wilków Polski

Gmina: Leoncin

Powiat: nowodworski

Województwo: mazowieckie

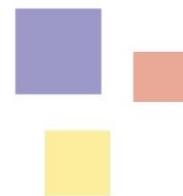
**Autor operatu szacunkowego:** Stanisław Petelczyc

**Nr uprawnień zawodowych:** 7481

**Miejscowość:** Izbica

**Data sporządzenia:** 12.04.2024

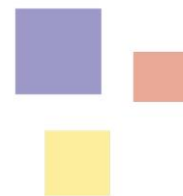




---

## Spis treści

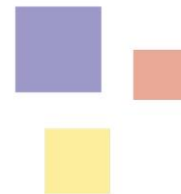
<b>PODSUMOWANIE Z OPINII OKREŚLENIA WARTOŚCI</b> .....	3
<b>1.1. Przedmiot wyceny</b> .....	6
<b>1.2. Zakres wyceny</b> .....	6
<b>1.3. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu wyceny</b> .....	6
<b>2.1. Cel wyceny</b> .....	8
<b>2.2. Podstawa formalna</b> .....	8
<b>2.3. Autor operatu szacunkowego</b> .....	8
<b>2.5. Źródła danych o nieruchomości</b> .....	9
<b>3. Stan przedmiotu wyceny</b> .....	11
<b>3.1. Stan prawny</b> .....	11
<b>3.1.1. Informacje o nieruchomości z księgi wieczystej</b> .....	11
<b>3.1.2. Informacje o zobowiązaniach związanych z nieruchomością</b> .....	13
<b>3.1.3. Informacje o nieruchomości z ewidencji gruntów</b> .....	13
<b>3.1.4. Informacje o dostępie nieruchomości do drogi publicznej</b> .....	14
<b>4.1. Opis lokalizacji i otoczenia</b> .....	14
<b>4.2. Charakterystyka przedmiotowej nieruchomości gruntowej</b> .....	19
<b>5. Wskazanie przeznaczenia</b> .....	21
<b>5.1. Przeznaczenie wynikające z aktualnych dokumentów planistycznych</b> .....	21
<b>6.2. Dane dotyczące zagrożeń środowiskowych</b> .....	25
<b>8.1. Wybór podejścia i metody szacowania</b> .....	33
<b>9. Rodzaj określenia wartości</b> .....	36
<b>10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny</b> .....	38
<b>11. Określenie wartości przy wymuszonej sprzedaży</b> .....	43
<b>12. Podsumowanie określenia wartości nieruchomości i udziału przynależnego upadłemu w wartości nieruchomości</b> .....	45
<b>KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE</b> .....	46
<b>ZAŁĄCZNIKI</b> .....	49



---

# **PODSUMOWANIE Z OPINII OKREŚLENIA WARTOŚCI**

---



---

## PODSUMOWANIE Z OPINII OKREŚLENIA WARTOŚCI

---

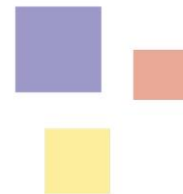


Zdjęcie wykonano podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości;

---

Oznaczenie nieruchomości	Województwo: mazowieckie Powiat: nowodworski Gmina: Leoncin Numer/nazwa obrębu: 0029 Wilków Polski Nr działek ew.: 182 Kod teryt: 141403_2.0029.182 KW: WA1N/00062252/8 Pow. działek: 1,8994 ha
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 182. Nieruchomość położona jest w obrębie 0029 Wilków Polski, gmina Leoncin, powiat nowodworski. Powierzchnia gruntu wynosi 1,8994 ha (18994 m <sup>2</sup> ). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim księga wieczysta nr WA1N/00062252/8.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej jako gruntu niezabudowanego.
Cel wyceny	Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącą przedmiot wyceny, według stanu nieruchomości określonego na dzień

---



---

ogłędzin oraz aktualnego poziomu cen na dzień wyceny. Operat szacunkowy powstał na potrzeby czynności Syndyka w postępowaniu upadłościowym „INSTYTUT BIONFOBANK” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, sygnatura akt **PO1P/GUp/11/2024.**

Oszacowana wartość  
przedmiotu wyceny

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samych nieruchomościach wycenianych zgodnie z przyjętą metodyką określono:

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotu wyceny wg stanu na dzień wyceny wynosi:

**438 000 zł**

**Słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych**

Wartość wymuszonej sprzedaży prawa własności przedmiotu wyceny wg stanu na dzień wyceny wynosi:

**329 000 zł**

**Słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych**

---

Data i miejsce  
sporządzenia operatu  
szacunkowego

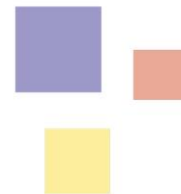
12.04.2024 r., Izbica

---

Autorzy operatu  
szacunkowego

Rzecznawca majątkowy: Stanisław Petelczyc  
Uprawnienia zawodowe: 7481





---

### **1.1. Przedmiot wyceny**

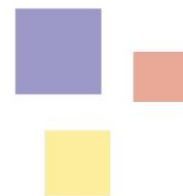
Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 182. Nieruchomość położona jest w obrębie 0029 Wilków Polski, gmina Leoncin, powiat nowodworski. Powierzchnia gruntu wynosi 1,8994 ha (18994 m<sup>2</sup>). Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim księga wieczysta nr WA1N/00062252/8.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej jako gruntu niezabudowanego.

### **1.3. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu wyceny**

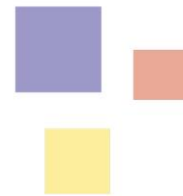
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2024-04-12
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2024-04-12
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2024-04-02
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2024-04-02



---

# **CEL, PODSTAWY WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI**

---



---

## **2.1. Cel wyceny**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącą przedmiot wyceny, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz aktualnego poziomu cen na dzień wyceny. Operat szacunkowy powstał na potrzeby czynności Syndyka w postępowaniu upadłościowym „INSTYTUT BIONFOBANK” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, sygnatura akt **PO1P/GUp/11/2024**.

## **2.2. Podstawa formalna**

Wycena sporządzona na zlecenie Anny Szymańskiej – Syndyka Masy Upadłości, działającą w imieniu własnym i na rzecz Instytut Bioinfobank Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Św. Marcin 29/8.

## **2.3. Autor operatu szacunkowego**

Operat szacunkowy został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, który posiada uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości zgodne z przepisami prawa polskiego.

Rzecznawca majątkowy: Stanisław Petelczyc  
Uprawnienia zawodowe: 7481

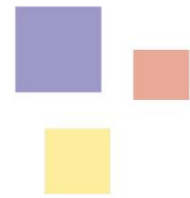
## **2.4. Podstawy w zakresie prawa materialnego**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 05 sierpnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 roku, poz. 123).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 2022 poz. 1360);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177, 1978, z 2022 r. poz. 872.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520.);

Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami prawa polskiego oraz Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFVA).

- europejskich Standardach Wyceny 2020,
- Międzynarodowych Standardach Wyceny, wydanie polskie PFSRM z 2020 r.

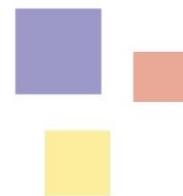




---

## **2.5. Źródła danych o nieruchomości**

- Księga Wieczysta nr WA1N/00062252/8 (wgląd do księgi za pośrednictwem portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych);
- Dokumentacja fotograficzna przedmiotowej nieruchomości;
- Uchwała NR LXXXII/414/23 Rady Gminy Leoncin z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wilków Polski, gmina Leoncin;
- Uproszczony wypis z ewidencji gruntów z dnia 03.04.2024 r.;
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości i aktualnych cenach rynkowych pozyskanych z aktów notarialnych dotyczących transakcji porównywalnymi nieruchomościami z prowadzonego Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości przez Starostę nowodworskiego;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych;
- Serwisy mapowe dostępne na stronie internetowej pod adresem [www.e-mapa.net](http://www.e-mapa.net), [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl),



---

# **OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI**

---



### 3. Stan przedmiotu wyceny

#### 3.1. Stan prawny

Przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

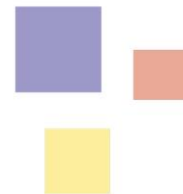
##### 3.1.1. Informacje o nieruchomości z księgi wieczystej

Informacje o nieruchomości z Księgi Wieczystej / Dane ze zbioru dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości /innych tytułów prawnych.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim księgę wieczystą nr WA1N/00062252/8.

Kopia księgi wieczystej znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszego operatu szacunkowego.

<b>KW nr WA1N/00062252/8</b>	
Typ księgi – nieruchomość gruntowa	
<b>Dział I-O – Oznaczenie nieruchomości</b>	
Działka ewidencyjna	Numer bieżący nieruchomości: 1
	Województwo: mazowieckie
	Powiat: nowodworski
	Nr działki: 182
	Województwo: mazowieckie
	Powiat: nowodworski
	Gmina: Leoncin
	Miejscowość: Wilków Polski
	Sposób korzystania: niezabudowana działka rolna
	Obszar całej nieruchomości: 1,8994 ha
<b>Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością</b>	
	Brak wpisów
<b>Dział II – Własność</b>	
	Nr udziału: 3
Właściciel	Wielkość udziału: 1/1



---

**KW nr WA1N/00062252/8**

---

Rodzaj wspólności:  
„INSTYTUT BIONFOBANK” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Dokument będący podstawą wpisu:  
7. umowa przeniesienia własności wkładu niepieniężnego (aportu), 5528/2009, 2009-03-30;  
9. odpis aktualny z krajowego rejestru przedsiębiorców, KRS 0000099000, 2015-05-08.

---

**Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia**

---

Brak wpisów

---

**Dział IV – Hipoteki**

---

Numer hipoteki: 1  
Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna  
Suma, waluta: 630000,00 zł (słownie: sześćset trzydzieści tysięcy);  
Numer wierzytelności / wierzytelność: 1/  
wierzytelność z tytułu zabezpieczenie spłaty kwoty pożyczki wraz z odsetkami ustawowymi i odsetkami umownymi oraz kosztami dochodzenia i egzekucji pożyczki wynikającymi z umowy pożyczki nr 70/J3/2012 zawartej 28 grudnia 2012r. pomiędzy PROTEON PHARMACEUTICALS S.A. z/s w Łodzi a Łódzką Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. z/s w Łodzi.

Numer hipoteki: 2  
Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa  
Suma, waluta: 21615905,61 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów sześćset piętnaście tysięcy dziewięćset pięć 61/100);  
Numer udziału w prawie: 4  
Numer wierzytelności / wierzytelność: 1/ należność z tytułu zaległość z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2016 wraz z odsetkami i kosztami upomnienia, na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań - Wilda, Poznań.

---

*Tabela: Informacje z księgi wieczystej, opracowanie własne*

---



### 3.1.2. Informacje o zobowiązaniach związanych z nieruchomością

Ujawnione w Dziale IV hipoteki:

- nie wpływają na wartość nieruchomości oraz przy określeniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę zgodnie z paragrafem 34 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości;
- obciążają upadłego zatem stosownie do art. 313 prawa upadłościowego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm., dalej: pr.up.) hipoteki te **wygasną**.

### 3.1.3. Informacje o nieruchomości z ewidencji gruntów

Poniżej zamieszczono skan uproszczonego wypisu z rejestru gruntów wg stanu z dnia 03.04.2024 r.

**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
ul. Ignacego Paderewskiego 115  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki  
tel. 22 145-32 70, fax 22 765-32 01  
11-23

Województwo : mazowieckie  
Powiat : nowodworski  
Jednostka ewidencyjna : 141403\_2 Leoncin  
Obręb : 0029 WILKÓW POLSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2.1026.2024

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**  
z dnia: 2024.04.03

Jednostka rejestrowa : G.316

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"BIOINFORMBANK" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ LIMANOWSKIEGO 24/16; 60-744 POZNAŃ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
182		nieużytki	N	0.1153	1.8994	WA1N/00062252/8
		pastwiska trwałe	PaIV	0.6176		
		grunty orne	RIVb	0.5175		
		grunty orne	RV	0.3603		
		sady	S-RIVb	0.1127		
		sady	S-RV	0.1631		
		Rowy	W	0.0129		

Id działki: 141403\_2\_0029\_182

Razem powierzchnia działek : 1.8994 ha

Słownie : jeden ha, osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery m. kwadr.

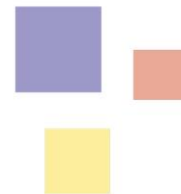
Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024.04.03  
Sporządził : Iwona Kowalska

**Wojciech Jerzy Łęgowski**  
2024.04.03  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie podpisany przez Wojciech Jerzy Łęgowski  
Data: 2024.04.03 15:53:44 +0200

Informacja z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego opracowania

Dane zawarte w wypisie z rejestru gruntów są **zgodne** z danymi zamieszczonymi w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, w zakresie położenia, numeru ewidencyjnego, powierzchni działki.



### 3.1.4. Informacje o dostępie nieruchomości do drogi publicznej

#### Działka ewidencyjna 182:

- od południa posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka) DW 575 (stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze 412/41). Droga jest dwukierunkowa, o nawierzchni asfaltowej.



mapa poglądowa: dostęp do drogi publicznej (źródło: <https://polska.geoportal2.pl>). Zdjęcie drogi dokonano podczas oględzin nieruchomości

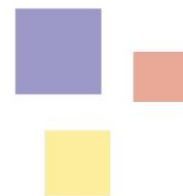
- od północy posiadają bezpośredniego dostęp do drogi publicznej ogólnodostępnej (droga gmina) stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze 166. Droga jest dwukierunkowa, o nawierzchni gruntowej.



Zdjęcie drogi dokonano podczas oględzin nieruchomości

### 4.1. Opis lokalizacji i otoczenia

Opis lokalizacji i otoczenia zostanie przedstawiony od opisu powiatu do szczegółowego opisu przedmiotowej nieruchomości. Dane dotyczące mezo otoczenia przedmiotowej działki zostały



zaczepnięte z oficjalnych stron internetowych starostwa, gminy itp. oraz ogólnodostępnych źródeł internetowych.

## Opis regionu

**Powiat nowodworski** - powiat w Polsce leży w środkowej części województwa mazowieckiego i

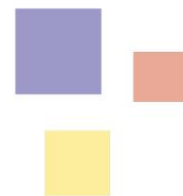


graniczy z pięcioma powiatami: pułtuskim, płońskim, sochaczewskim, legionowskim i warszawskim zachodnim. W skład Powiatu Nowodworskiego, utworzonego w wyniku reformy administracyjnej kraju z dnia 1 stycznia 1999 r., wchodzi 6 gmin: gmina miejska Nowy Dwór Mazowiecki, dwie gminy miejsko-wiejskie Zakroczym i Nasielsk oraz trzy gminy wiejskie – Czosnów, Leoncin i Pomiechówek. Powiat zajmuje obszar o powierzchni 695 km<sup>2</sup> i liczy ponad 79 tys. mieszkańców. Położenie powiatu w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej oraz przy trasach wiodących na

Pojezierze Warmińsko-Mazurskie i nad Morze Bałtyckie, stwarza atrakcyjne warunki dla rozwoju turystyki weekendowej, ekoturystyki, pobytów agroturystycznych oraz wycieczek rowerowych i pieszych. Głównym atutem środowiska przyrodniczego Powiatu Nowodworskiego są walory krajobrazowe związane z obecnością lasów o urozmaiconej faunie i florze oraz trzech dużych rzek: Wisły, Narwi i Wkrzy. Poza walorami ekologiczno-przyrodniczymi oraz turystyczno-kulturowymi, Powiat Nowodworski wyróżnia się doskonałym systemem komunikacji, zarówno drogowej jak i kolejowej. Przez teren powiatu przebiegają krajowe drogi i linie kolejowe. Dobre powiązania zapewniają magistrala kolejowa E-65 Warszawa-Gdańsk oraz drogi krajowe: nr S7 (Gdańsk – Mława – Płońsk – Warszawa – Kraków – Chyżne) i nr 62 (Włocławek – Płock – Wyszogród – Nowy Dwór Mazowiecki – Wyszaków), a także drogi, wojewódzkie: nr 630 (Nowy Dwór Mazowiecki – Jabłonna), nr 631 (Nowy Dwór Mazowiecki – Wieliszew – Nieporęt), nr 579 (Kazuń Polski – Leszno – Błonie) i nr 575 (Kazuń Nowy – Kamion – Płock).

Wyjątkowe położenie Powiatu Nowodworskiego, a także środowisko przyrodnicze – blisko 26% terenów leśnych oraz szlaki wodne na Wiśle, Narwi i Wkrze – zapewniają korzystne warunki do rozwoju turystyki i wypoczynku. Naturalne warunki i bliskość wielkiej aglomeracji warszawskiej automatycznie wyznaczają temu obszarowi funkcję przede wszystkim rekreacyjną. Najbardziej atrakcyjne spośród walorów przyrodniczo-krajobrazowych są: Doliny Wisły i Narwi (układy rzeczne o dużej naturalności, unikalne w skali europejskiej), Puszcza Kampinoska wraz z Kampinoskim Parkiem Narodowym oraz Dolina Dolnej Wkrzy w gminie Pomiechówek i Nasielsk wraz z przyległymi kompleksami leśnymi. W gminach: Czosnów, Leoncin, Pomiechówek i Zakroczym oraz w południowej części gminy Nasielsk nad Wkrą także zlokalizowane są tereny atrakcyjne pod





---

względem przyrodniczo-krajobrazowym do uprawiania turystyki weekendowej. Najwyższą atrakcyjność turystyczną posiadają okolice Zakroczymia i Modlina, z fortyfikacjami twierdzy wojskowej oraz Kampinoski Park Narodowy. Ogólnodostępną bazę noclegową powiatu stanowi kilkanaście obiektów turystycznych. Są to przeważnie nieduże motele i pensjonaty, stwarzające idealne warunki do odpoczynku w naturalnym środowisku. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego znajdują się wyznaczone miejsca do biwakowania oraz parkingi dla zmotoryzowanych turystów. Specyfiką powiatu są liczne domy letniskowe. Największa koncentracja tego typu obiektów występuje w gminie Pomiechówek (ponad 1.200 domków). Dominujące formy rekreacji w powiecie to: wypoczynek weekendowy nad wodą lub w lesie, wakacyjne pobyty agroturystyczne, ekoturystyka oraz leśne wycieczki rowerowe i piesze. Na terenie powiatu nowodworskiego od 2012 roku działa Lotnisko Warszawa – Modlin. Port Lotniczy Warszawa/Modlin to pierwsze lotnisko w Polsce stworzone z myślą o tanich liniach lotniczych i charterach. Od czerwca 2012 r. pełni rolę regionalnego lotniska użytku publicznego, komplementarnego wobec Portu Lotniczego Chopina. Lotnisko obsługuje przewozy międzynarodowe na liniach krótkiego i średniego zasięgu. Operacje lotnicze odbywają się 24h na dobę.

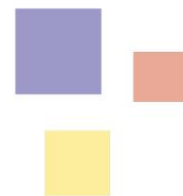
Lotnisko Warszawa-Modlin jest najszybciej rozwijającym się lotniskiem w regionie w latach 2014-2015. Od początku funkcjonowania lotnisko obsłużyło ponad 11 milionów pasażerów. Sieć tras obejmuje już 36 kierunków i wciąż dochodzą nowe.

Na terenie Powiatu Nowodworskiego występują cztery obszary przyrodniczo-krajobrazowe: Wysoczyzna Ciechanowska zajmująca północną część powiatu, Wysoczyzna Płońska w części północno-zachodniej, Kotlina Warszawska na południu oraz Międzyrzecze Wisły i Narwi. Powiat leży w dorzeczu Wisły, która niemal równoleżnikowo przecina Ziemię Nowodworską z kierunku południowo-wschodniego na zachód, na długość ok. 33 km. W środkowo-wschodniej części powiatu znajduje się ujście do Wisły jej prawobrzeżnego dopływu – Narwi. W widłach obu tych rzek położona jest stolica powiatu - Nowy Dwór Mazowiecki. Największym dopływem Narwi w obrębie powiatu jest rzeka Wkra, uchodząca do Narwi w pobliżu miejscowości Pomiechówek.

Biorąc pod uwagę walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz infrastrukturę wypoczynkową, do szczególnie atrakcyjnych miejsc w powiecie należą:

doliny Wisły i Narwi - układy rzeczne o dużej naturalności, unikalne w Europie,  
Puszcza Kampinoska (Kampinoski Park Narodowy) z terenami przyległymi, na których zlokalizowana jest baza noclegowa, będące zapleczem dla rozwoju turystyki kwalifikowanej,  
dolina dolnej Wkry w gminach Pomiechówek i Nasielsk, z przyległymi kompleksami leśnymi,  
okolice Zakroczymia i Modlina, z fortyfikacjami twierdzy wojskowej, zbudowanymi w latach 1806-1812 na polecenie Napoleona, będącymi cennym zabytkiem inżynierii wojskowej,





---

również w gminach: Czosnów, Leoncin, Pomiechówek, Zakroczym oraz w południowej części gminy Nasielsk nad Wkrą występują tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo, świetne do rekreacji. Kampinoski Park Narodowy - kompleks przyrodniczy uznany w styczniu 2000 r. przez UNESCO za Światowy Rezerwat Biosfery. Jego środkowa i północna część leżą w gminach Leoncin i Czosnów. W niezwykle urozmaiconym krajobrazie parku dominują, kontrastujące ze sobą, wydmy i bagna. Naturalne zasoby flory liczą ponad 1200 gatunków roślin naczyniowych, 120 gatunków mchów, 25 wątrobowców i 50 gatunków porostów. Ocenia się, że na terenie parku może występować połowa fauny Polski, czyli ok. 16500 gatunków zwierząt. Mają tu swoje ostoje ptaki (żuraw, derkacz, bocian czarny, czapla siwa, orlik krzykliwy) oraz ssaki (dzik, sarna, jelen i łoś - symbol parku). Przedstawicielami drapieżników są m.in. kuny, lisy, jenoty i rysie, które po wielu latach nieobecności powróciły w 1992 roku w puszczańskie ostępy.

**Gmina Leoncin** – gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie nowodworskim, Siedziba gminy to Leoncin. Gmina Leoncin położona jest na obszarze Kotliny Warszawskiej w odległości 50 km na północny – zachód od Warszawy, w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Południową granicę Gminy wyznaczają kompleksy leśne Puszczy Kampinoskiej, zaś granicę północną rzeka Wisła. Administracyjnie jest jedną z sześciu gmin powiatu nowodworskiego. Graniczy z gminami: Brochów w powiecie sochaczewskim, Czosnów i Zakroczym w powiecie nowodworskim, Kampinos i Leszno w powiecie zachodnio-warszawskim. Gmina leży w zasięgu oddziaływania najbliższego ośrodka miejskiego i jednocześnie miasta powiatowego – Nowego Dworu Mazowieckiego oddalonego od centrum ok.15 km w kierunku wschodnim. Powiązania komunikacyjne Gmina posiada z miastami: Wyszogród, Sochaczew, Płońsk, Ciechanów odległymi około 30 – 100 km. Odległość Gminy od aglomeracji warszawskiej wynosi ok. 40 km. Gmina o specyficznych walorach mikroklimatycznych i uwarunkowaniach przyrodniczych. Na terenie Gminy wyznaczono obszar otuliny KPN-u oraz obszary chronionego krajobrazu: Strefa Krajobrazu Chronionego / wzdłuż rzeki Wisły / z rezerwatami Zakole Zakroczymskie i Wikliny Wiślane oraz obszar NATURA 2000. W północnej części Gminy występują liczne mniejsze i większe zbiorniki wodne, pozostałości po starorzeczu Wisły. Na rozległych terenach Gminy Leoncin zachowały się w znakomitej formie unikatowe w skali europejskiej wydmy śródlądowe – różnowiekowe formy głównie plejstoceńskie zbudowane z piasków drobnoziarnistych barwy żółtej i żółtobeżowej. Najwspanialszy kompleks wydmowy w Puszczy to grzęda brzeżna nad Starą Dąbrową. Wielkie wały wydmowe występują na Powiślu / okolice Leoncina, Wilkowa i Polesia /, pojedyncze wydmy paraboliczne zjawiają się wśród bagien w okolicy Zamościa. W Puszczy i otulinie Parku występuje 66 gatunków drzew, 57 gatunków krzewów oraz ok. 1250 roślin naczyniowych, z których 74 gatunki podlegają ochronie całkowitej, a 18 gatunków ochronie częściowej. Od 2000 roku występuje tu orzeł bielik.

---



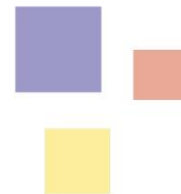
Gmina Leoncin to obszar o wyjątkowo dogodnych warunkach do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej czy konnej. Na terenie Gminy znajduje się wiele gospodarstw agroturystycznych oraz stadnin koni. Wycieczki ułatwiają oznakowane szlaki turystyczne, natomiast wszelkie niedogodności i poniesiony wysiłek zrekompensują walory środowiska i czyste powietrze. Tereny Gminy posiadają nie tylko walory przyrodnicze ale są prawdziwą skarbnicą dziejów narodowych. Człowiek przebywał tutaj od wielu setek lat, jednakże z uwagi na niską jakość gleb, zwarty kompleks leśny oraz warunki topograficzne działalność jego ograniczała się jedynie do obrzeży Puszczy oraz brzegów rzeki Wisły. Obszary, na których znajduje się Gmina noszą ślady ludzkiego bytowania na przestrzeni dziejów. Na terenie Gminy znajduje się 331 stanowisk archeologicznych.

### **Opis przedmiotowej nieruchomości**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wsi Wilków Polski, powiat nowodworski, gmina Leoncin. Przed II wojną światową wieś określana Paryżem (mieszkańcy paryżakami) ze względu na zamożność zamieszkujących Wilków gospodarzy, do których biedni mieszkańcy okolicznych wiosek często zwracali się o pomoc finansową w postaci pożyczek. Na dzień dzisiejszy wieś znajduje się około 3,5 km na zachód od miejscowości Leoncin (siedziba gminy), 15 km na zachód od Nowego Dworu Mazowieckiego (siedziba powiatu). Wieś położona wzdłuż drogi wojewódzkiej DW 575 łącząca Płock z Nowym Dworem Mazowieckim. Trasa biegnie równolegle do Wisły wzdłuż jej lewego brzegu. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajdują się grunty wykorzystywane rolniczo oraz zabudowa mieszkaniowa.



*Lokalizacja przedmiotu wyceny – źródło: [www.e-mapa.net](http://www.e-mapa.net)*



---

## 4.2. Charakterystyka przedmiotowej nieruchomości gruntowej

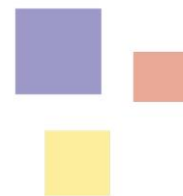
### **Działka o nr ewid. 182, obręb 0029 Wilków Polski, pow. 1,8994 ha**

#### *Kształt, cechy geometryczne działki, ukształtowanie powierzchni*

Działka ewidencyjna stanowi grunt niezabudowany o kształcie zbliżonym do prostokąta. Teren działki płaski, porośnięty roślinnością dla łąk z występującymi krzewami oraz zadrzewieniem dla terenów podmokłych. Od południa na powierzchni działki są rowy ze stojącą wodą. Działka położona pomiędzy dwoma drogami: od południa droga wojewódzka o nawierzchni asfaltowej, a od północy droga gmina – nawierzchnia gruntowa. Przedmiotowa działka nie została ogrodzona i brak urządzeń infrastruktury technicznej prądu, wody i td.

Wymiary działki:

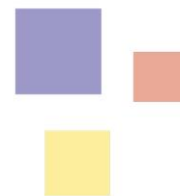
Długość, m	435
Szerokość, m	50
Użytki	PsIV, RIVb, RV, S-RIVb, S-RV, W
Powierzchnia, m <sup>2</sup>	18 994



---

# **PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

---



## 5. Wskazanie przeznaczenia

### 5.1. Przeznaczenie wynikające z aktualnych dokumentów planistycznych

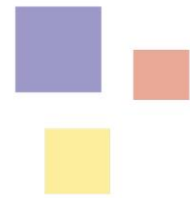
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 roku: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Stwierdzono, że dla obszaru zajmowanego przez przedmiotową działkę ewidencyjną obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą NR LXXXII/414/23 Rady Gminy Leoncin z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wilków Polski, gmina Leoncin. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest częściowo na obszarze oznaczonym w studium symbolem:

- 9.MN-ML – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową;
- 8.R – tereny upraw rolniczych.
- 7.ZK – tereny zieleni krajobrazowej.

Numer działki	Przeznaczenie w MPZP			Ogólna powierzchnia, m <sup>2</sup>
	MN-ML	R	ZK	
	powierzchnia m <sup>2</sup>	powierzchnia m <sup>2</sup>	powierzchnia m <sup>2</sup>	
182	7 150	10644	1200	<b>18 994</b>

Szacunku obmiarów dokonano na podstawie portalu internetowego <https://www.geoportal.gov.pl/>.



---

**MN-ML w tym 9MN-ML** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z równorzędną zabudową letniskową Ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa letniskowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

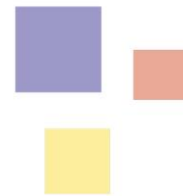
- a) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizowanie: - zabudowy o funkcjach: mieszkalnej, letniskowej, - dojazdów, - uzbrojenia terenu,
- c) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku z funkcją mieszkalną w obrębie jednej działki budowlanej lub zmiany funkcji w budynkach na mieszkalną, jeżeli na tych działkach znajduje się już budynek mieszkalny,
- d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny – 0,01, - maksymalny – 0,3,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 20%,
- f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków:
  - mieszkalnych, letniskowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - gospodarczych i garażowych – 6 m,
- i) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30 ÷ 45;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) ustala się posadowienie budynków na działce z zachowaniem najcenniejszego drzewostanu;
- b) teren 4.MN-ML w całości oraz tereny 2.MN-ML, 3.MN-ML, 9.MN-ML częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 1.MN-ML, 2.MN-ML częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,

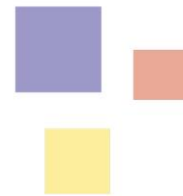


- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 4 lit a i b.

Dla terenów rolniczych (**R**) w tym oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
  - b) zakazuje się zabudowy na terenach: 5.R, 17.R, 18.R, 19.R,
  - c) dopuszcza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o wielkości powyżej 1,0 ha na terenach: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 20.R, 21.R, 22.R,
  - d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny – 0,001, - maksymalny – 0,3,
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do działki – 20%,
  - f) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - g) ustala się maksymalną wysokość budynków: - mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m, - gospodarczych i garażowych – 8 m, - gospodarstw rolnych – 11 m,
  - h) ustala się stosowanie dachów o geometrii dwuspadowej, wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 30 ÷ 45,
  - i) ustala się maksymalną dopuszczalną wielkość chowu lub hodowli zwierząt – 39 DJP w jednym gospodarstwie rolnym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: tereny 1.R, 2.R, 5.R i 8.R częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się ochronę zabytków archeologicznych: stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/49 na terenie 6.R ,stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/150 na terenie 6.R i 7.R, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/19 na terenie 8.R, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/140, 53-61/141, 53-61/142 na terenie 12.R, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/16 na terenie 15.R, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/139 na terenie 14.R, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/29 na terenie 16.R, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/97 na terenie 19.R, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-



61/138, 53-61/107 na terenie 20.R, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/105, 53-61/102, 53-61/103, 53-61/106 na terenie 21.R, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/24, 53-61/96, 53-61/104 na terenie 22.R w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny 1.R, 2.R, 9.R, 11.R, 12.R, 14.R, 16.R częściowo znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w jej zasięgu:

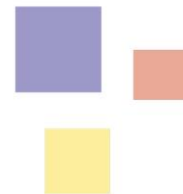
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały i czasowy pobyt ludzi i budynków mieszkalnych,
- b) zakazuje się nasadzeń zieleni przekraczającej wysokość 3 m,
- c) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej, średniego napięcia, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych,
- d) w przypadku skablowania linii energetycznej nie obowiązują ustalenia pkt 5 lit. a i b.

Dla terenów zieleni krajobrazowej (**ZK**) oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1.ZK, 2.ZK, 3.ZK, 4.ZK, 5.ZK, 6.ZK, 7.ZK, 8.ZK, 9.ZK, 10.ZK, 11.ZK, 12.ZK, 13.ZK, 14.ZK, 15.ZK, 16.ZK, 17.ZK, 18.ZK, 19.ZK, 20.ZK, 21.ZK, 22.ZK, 23.ZK, 24.ZK, 25.ZK, 26.ZK, 27.ZK, 28.ZK, 29.ZK, 30.ZK, 31.ZK, 32.ZK, 33.ZK, 34.ZK, 35.ZK, 36.ZK, 37.ZK, 38.ZK, 39.ZK, 40.ZK, 41.ZK, 42.ZK, 43.ZK, 44.ZK, 45.ZK, 46.ZK, 47.ZK, 48.ZK.

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zieleń krajobrazowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu,
  - b) zakazuje się zabudowy,
  - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) ustala się zachowanie i utrzymanie porostu łągowego lub łąk,
  - b) tereny 4.ZK, 5.ZK częściowo znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kampinoska Dolina Wisły” w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;





4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/16 na terenach 5.ZK i 29.ZK, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/136 na terenie 31.ZK, stanowisko archeologiczne nr AZP 53-61/138 na terenie 34.ZK, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/96, 53-61/24, 53-61/97, 53-61/104, 53-61/32 na terenie 39.ZK, stanowiska archeologiczne nr AZP 53-61/105 na terenie 40.ZK w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w ich zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania w procesie budowlanym.

#### **Fragment przeznaczenia działki ewidencyjnej 182:**

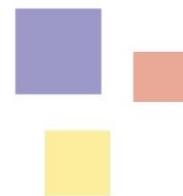


Fragment rysunku SUiKZP z zaznaczeniem przedmiotowej działki (źródło: <https://polska.geoportal2.pl>)

#### **6.2. Dane dotyczące zagrożeń środowiskowych**

Na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości oraz w udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że:

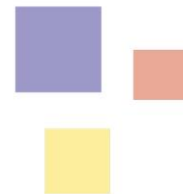
- nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia,
- nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny położona jest na terenach osuwiskowych.
- nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny znajduje się na terenie zagrożenia powodziowego.



---

**ANALIZA  
I CHARAKTERYSTYKA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI  
W ZAKRESIE CELU  
I SPOSOBU WYCENY**

---



---

## **7. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowo – rolniczo, włączając tereny zieleni krajobrazowej oraz tereny ekologiczne**

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- Informacje o cenach transakcyjnych gruntami niezabudowanymi na rynku lokalnym powiatu nowodworskiego, gminy: Leoncin oraz sąsiadujące gminy Zakroczym i Czosnów;
- Informacje z dostarczonej dokumentacji oraz uzyskane w trakcie wizji lokalnych dotyczące cech i innych czynników cenotwórczych nieruchomości wycenianej i nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych;
- Analizę oparto o najbardziej wiarygodne transakcje rynkowe, odrzucono transakcje nieruchomościami rodzące wątpliwości co do ich wiarygodności pod względem atrybutów, które powinna spełniać transakcja rynkowa.
- Źródłem informacji były dane z rejestru cen oraz aktów notarialnych zawartych w okresie 24 miesiące do dnia wyceny.

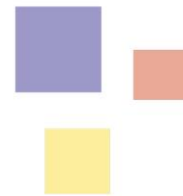
Na potrzeby wyceny określono:

- Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, będących przedmiotem prawa własności, o przeznaczeniu mieszanym w tym o przeznaczeniu: zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową oraz rolnictwo - leśnictwo.
- Obszar rynku: teren powiatu nowodworskiego, gminy: Leoncin oraz sąsiadujące gminy Zakroczym i Czosnów;
- Okres monitorowania cen: 24 miesiące do dnia wyceny.
- Wyceny dokonano wg poziomu cen na dzień wyceny.

Przedmiotowa działka położona jest na terenie, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowa działka położona jest na terenach oznaczonych jako: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową (symbol MN, MR, MN/U i td.) – obszar ok. 22% powierzchni działki oraz tereny przeznaczone pod rolnictwo i leśnictwo (symbol R,RL, ZL i td.) – obszar ok. 78% powierzchni działki

Poszukiwano transakcji o zbliżonej powierzchni i podobnym przeznaczeniu. Do porównań przyjęto nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym, w części przeznaczone pod zabudowę zagrodową/mieszkaniową/mieszkaniowo-usługową, a w części pod działalność rolniczą oraz/lub tereny zieleni. W analizowanym okresie na badanym rynku znaleziono kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży spełniających kryterium podobieństwa określone w art. 4 pkt 16 UoGN.

W zbiorze przyjętym do porównań część przeznaczona pod potencjalną zabudowę zajmowała powierzchnię od ok. 15% do ok. 65% powierzchni nieruchomości (przeznaczenie w miejscowym



planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

W wyniku analizy stwierdzono, że największy wpływ na wartość ma lokalizacja, powierzchnia, możliwości inwestycyjne oraz ewentualne utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości. Najbardziej poszukiwane były działki dobrze skomunikowane (dostęp do autostrady), o korzystnym kształcie, bez utrudnień w zagospodarowaniu, gdzie część pod zabudowę miała korzystną powierzchnię, kształt i brak czynników utrudniających zagospodarowanie. Niższe ceny uzyskiwane są za działki o nieregularnym kształcie oraz z istniejącymi utrudnieniami w zagospodarowaniu, z gorszym dostępem do głównych dróg w rejonie. Zaobserwowano zależność między powierzchnią działki a ceną jednostkową, wyższe ceny uzyskiwały działki o mniejszej powierzchni. Wyższe ceny uzyskiwane były za działki z pełnym dostępem do sieci uzbrojenia technicznego (prąd, woda, kanalizacja).

Średnie ceny jednostkowe za nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, tj. mieszanym na badanym obszarze rynku zostały przedstawione w procesie wyceny i kształtują się w przedziale 18,18 zł/m<sup>2</sup> – 43,87 zł/m<sup>2</sup>, ze średnią jednostkową ceną transakcyjną 27,03 zł/m<sup>2</sup>.

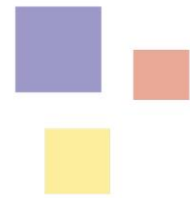
## **7.2. Trend zmiany cen**

Rzeczoznawca określając wartość rynkową nieruchomości w podejściu porównawczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, zobowiązany jest określić przewidywane ceny nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W tym celu bada zmiany poziomu cen nieruchomości w funkcji czasu i koryguje ceny nieruchomości zarejestrowane w bazie danych sprowadzając je na datę wyceny.

Z uwagi na fakt, że w okresie objętym analizą 24 miesiące do dnia sporządzenia operatu szacunkowego na analizowanym terytorialnie rynku nieruchomości znaleziono wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi oraz w oparciu o przeprowadzone obliczenia, stwierdzono, że ceny transakcyjne pozostawały na stałym poziomie, w związku z czym nie dokonywano aktualizacji cen transakcyjnych w związku z upływem czasu.

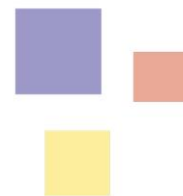
W związku z przygotowaniem operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano trend zmiany cen na rynku lokalnym. Stwierdzono, iż w okresie analizy rynek nieruchomości znacznie spowolnił, co przejawia się przede wszystkim w niewielkiej liczbie zawartych transakcji sprzedaży przy relatywnie wysokiej liczbie ofert.

Za takie tendencje rynkowe odpowiada przede wszystkim niestabilna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na Ukrainie, wysoką inflacją, wzrostem stóp procentowych powodującym spadek popytu na kredyty hipoteczne. W tym stanie rzeczy przyjęto trend zmiany cen na poziomie „constans” i odstąpiono od aktualizacji cen na dzień wyceny.



---

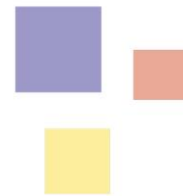
W przypadku nieruchomości gruntowej zabudowanej, wycenę sporządzono na podstawie danych transakcyjnych z okresu ostatnich dwóch lat. Przeprowadzona dogłębna analiza (analiza zarówno rynku lokalnego i regionalnego) rynku wykazała, że na analizowanym obszarze rynku, poziom cen nieruchomości podobnych nie uległ zmianie w badanym okresie. W związku z tym przyjęto trend constans i odstąpiono od aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny.



---

# **RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI, WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA**

---



## 8. Podstawy prawne metodologii wyceny

Zasady określenia wartości nieruchomości uregulowano w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

### **Dla celu wskazanego w operacie określeniu podlega wartość rynkowa nieruchomości.**

Zgodnie z art. 151. 1. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwaną dalej UoGN „(...) 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”.

Zgodnie z art. 151. 2. UoGN „wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przy określaniu wartości odtworzeniowej oddzielnie wskazuje się koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych”.

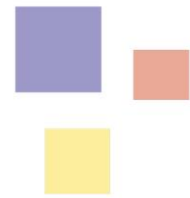
Zgodnie z art. 152 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.
2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.
3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

Zgodnie z artykułem 154 UoGN wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem §5: „4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. 5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy”.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem



---

obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różnicujące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

W metodzie porównania parami (na podstawie art. 153 ust. 1 UoGN) porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 8 ust. 1 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego).

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego, ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

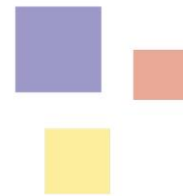
Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich różnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych, pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości





---

porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, m<sup>2</sup> powierzchni budynku, m<sup>3</sup> kubatury). W szczególnie uzasadnionych przypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” pkt. 6.4 w przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.

### **8.1. Wybór podejścia i metody szacowania**

Zgodnie z celem wyceny, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów, dokonano analizy i wyboru sposobu wyceny w zakresie podejścia i metody uwzględniając:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej i stan zagospodarowania nieruchomości
- zakres wyceny
- dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny
- stan prawny nieruchomości
- dojazd, dostępność do drogi publicznej

Mając na uwadze cel wyceny oraz podstawy prawne i metodologiczne, zastosowano:

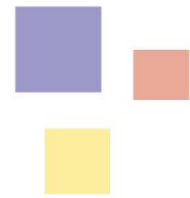
- dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej – **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**;

- dla określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości jako nieruchomości niezabudowanej – **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Poniżej zamieszczono szczegółowe wytyczne stosowania podejścia porównawczego zawarte w Nocie Interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

#### **METODA PORÓWNYWANIA PARAMI**

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i



---

cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

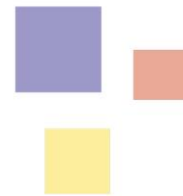
1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

#### **METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ**

1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;



2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ );
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych;
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią;
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

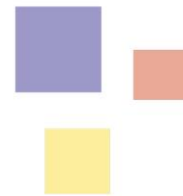
$u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,

$n$  – liczba współczynników korygujących.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej liczby jednostek porównawczych (np.  $\text{m}^2$  powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

### **WAGI CECH RYNKOWYCH**

W przypadku nieruchomości niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, jak również nieruchomości o przeznaczeniu rolnym, przy określaniu wag cech rynkowych kierowano



---

się głównie preferencjami potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz danymi uzyskanymi z badania rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych.

### **ZASTOSOWANIE WSPÓŁCZYNNIKA KOREKCYJNEGO K**

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej lub porównywania parami dopuszczalne jest stosowanie współczynnika korekcyjnego K z przedziału 0,9-1,1. Współczynnik może być uwzględniony w szczególnych przypadkach, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem a podażą (Nota interpretacyjna Zastosowania podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości).

### **9. Rodzaj określenia wartości**

Dla potrzeb wyceny określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy.

Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: „Wartość rynkowa 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”.

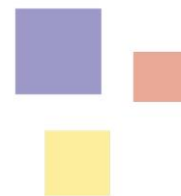
Wartość nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.



---

# **WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ORAZ WYNIKI WYCENY**

---



## 10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono zostanie w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Do porównań przyjęto nieruchomości podobne o przeznaczeniu rolnym. Ceny transakcyjne odpowiadają cenom z aktów notarialnych bez uwzględnienia podatku. Na lokalnym rynku wtórnym zanotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, spełniających kryterium podobieństwa. Po odrzuceniu transakcji o cenach skrajnie zaniżonych lub zawyżonych utworzono zbiór z nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

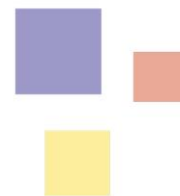
### Określenie zasięgu rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- **obszar** – powiat nowodworski, gminy: Leoncin oraz sąsiadujące gmina Zakroczym i Czosnów;
- **rynek** - rynek wtórny, nieruchomości gruntowe niezabudowane, o przeznaczeniu mieszanym, rolno-mieszkaniowym;
- **przedział czasowy** – 24 miesiące do dnia wyceny;
- **powierzchnia** wycenianej działki wynosi 18994 m<sup>2</sup> (1,8994 ha);
- **jednostką porównawczą** jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej;

### Zbiór nieruchomości podobnych

lp.	Data Transakcji	Gmina	Obręb	Powierz., m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna, zł	Cena jednostkowa, zł/m <sup>2</sup>
1	10.03.2023	Czosnów	Cybulice Małe	9900	315000,00	31,82 zł
2	12.05.2023	Czosnów	Adamówek	8055	175000,00	21,73 zł
3	07.12.2023	Leoncin	Ośniki	5500	100000,00	18,18 zł
4	30.11.2023	Czosnów	Janów Mikołajówka	14648	300000,00	20,48 zł
5	18.10.2023	Leoncin	Secymin Polski	3610	112000,00	31,02 zł
6	25.08.2023	Leoncin	Nowy Wilków	5877	240000,00	40,84 zł
7	20.03.2023	Leoncin	Nowy Secymin	8500	245000,00	28,82 zł
8	29.11.2022	Leoncin	Krubiczew	5000	140000,00	28,00 zł
9	19.10.2022	Leoncin	Stare Gniewniewice	20000	400000,00	20,00 zł



10	05.08.2022	Leoncin	Mała wieś przy drodze	4713	100520,00	21,33 zł
11	25.07.2022	Leoncin	Mała wieś przy drodze	5380	98540,42	18,32 zł
12	15.04.2022	Leoncin	Mała wieś przy drodze	5129	225000,00	43,87 zł

(Źródło: dane z aktów notarialnych oraz RCN)

W zbiorze przedstawionym w ww. tabeli określono:

Cenę <b>średnią</b> 1 m <sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej:	<b>27,03 zł/m<sup>2</sup></b>
Cenę <b>minimalną</b> 1 m <sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej:	<b>18,18 zł/m<sup>2</sup></b>
Cenę <b>maksymalną</b> 1 m <sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej:	<b>43,87 zł/m<sup>2</sup></b>
$\Delta C = C_{max} - C_{min}$	<b>25,69 zł/m<sup>2</sup></b>
$p = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C}$	<b>0,3445</b>

\*- Określenie położenia C<sub>śr</sub> (p) w przedziale [C<sub>min</sub>; C<sub>max</sub>].

Źródło: opracowanie własne

### Określenie wartości współczynników korygujących

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$C_{min}/C_{\text{śr}} = 0,6727$$

$$C_{max}/C_{\text{śr}} = 1,6231$$

### Ustalenia rodzaju, liczby i wagi cech rynkowych.

Cechy rynkowe nieruchomości stanowią ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne, użytkowe oraz inne, które w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości. Wpływ ich wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, obserwacji preferencji nabywców nieruchomości, informacji uzyskanych z biur obrotu nieruchomości oraz własnych doświadczeń. Ustalono 5 cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym.

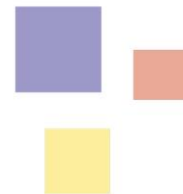
Po przeprowadzeniu analizy rynku ustalono następującą skalę ocen stopnia atrakcyjności i wagi cech:

Skali ocen cech rynkowych



Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana w miejscach cieszących się dużym popytem. W pobliżu głównych ośrodków administracyjnych, dobrze skomunikowana, w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkaniowej.
		Dobra	Stan pośredni. Nieruchomość zlokalizowana w miejscach cieszących się średnim popytem. W miejscu o mniejszym natężeniu zabudowy, z dobrym dostępem do głównych tras.
		Przeciętna	Nieruchomość zlokalizowana w miejscach cieszących się mniejszym popytem. W oddaleniu od głównych tras.
2.	Dostęp do infrastruktury technicznej	Bardzo dobra	Wszystkie/ większość sieci dostępnych przy nieruchomości (woda, prąd, kanalizacja, gaz).
		Dobra	Media częściowo dostępne przy nieruchomości.
		Przeciętna	Pojedyncze media dostępne przy nieruchomości/ media w pewnym oddaleniu.
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	Bardzo dobra	Korzystny kształt umożliwiający optymalne wykorzystanie terenu działki oraz brak ograniczeń faktycznych i prawnych (np. służebności gruntowe, strefy sanitarne cmentarza, strefy ochrony przyrodniczej, tereny zalewowe, strefy ochrony konserwatorskiej itp.).
		Dobra	Kształt działki o mniej korzystnych proporcjach i/lub mogą występować nieznaczne ograniczenia jak wyżej.
		Przeciętna	Niekorzystny kształt i/lub występują istotne ograniczenia jak wyżej.
4.	Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobra	Korzystne możliwości inwestycyjne, część pod zabudowę o korzystnym kształcie, bez ograniczeń w zagospodarowaniu, stanowi dużą część działki (od ok. 50%).
		Dobra	Stan pośredni.
		Przeciętna	Mniej korzystne możliwości inwestycyjne, część pod zabudowę ma mniej korzystny kształt i/lub powierzchnię, stanowi niewielką część działki (do ok. 30%).
5.		Bardzo dobra	Powierzchnia poniżej 5000m <sup>2</sup>





Powierzchnia działki	Dobra	Powierzchnia od 5000 m <sup>2</sup> (w tym równe 5000m <sup>2</sup> )
	Przeciętna	Powierzchnia równa i powyżej 10000 m <sup>2</sup>

(Źródło: opracowanie własne)

Na podstawie analizy rynku lokalnego i rynków równoległych, własnych badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono wagi cech rynkowych mających największy wpływ na ceny.

Zestawienie cech rynkowych i ich wag oraz określenie wielkości współczynników korygujących:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy, [%]	Zakres współczynników korygujących	
			min	max
1	Lokalizacja	30%	0,1934	0,4428
2	Dostęp do infrastruktury technicznej	5%	0,0322	0,0738
3	Ograniczenia w zagospodarowaniu	25%	0,1612	0,3690
4	Możliwości inwestycyjne	30%	0,1934	0,4428
5	Powierzchnia działki	10%	0,0645	0,1476
<b>suma</b>		<b>100</b>	<b>0,6448</b>	<b>1,4760</b>

(Źródło: opracowanie własne)

Zakłada się, że nieruchomość podobna o cenie minimalnej posiada cechy najgorsze, a nieruchomość podobna o cenie maksymalnej przyjmuje cechy najlepsze.

Charakterystyka wycenianej części działki:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1.	Lokalizacja	dobra
2.	Dostęp do infrastruktury technicznej	przeciętna
3.	Ograniczenia w zagospodarowaniu	dobra
4.	Możliwości inwestycyjne	przeciętna
5.	Powierzchnia działki	przeciętna

Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości.



Lp.	Cecha	Ocena (skala)	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników $U_i$
				min	max	
1.	Lokalizacja	b. dobra	30	0,2018	0,4869	0,3000
		<b>dobra</b>				
		przeciętna				
2.	Dostęp do infrastruktury technicznej	b. dobra	5	0,0336	0,0812	0,0336
		dobra				
		<b>przeciętna</b>				
3.	Organizacja w zagospodarowaniu	b. dobra	25	0,1682	0,4058	0,2500
		<b>dobra</b>				
		przeciętna				
4.	Możliwości inwestycyjne	b. dobra	30	0,2018	0,4869	0,2018
		dobra				
		<b>przeciętna</b>				
5.	Powierzchnia działki	b. dobra	10	0,0673	0,1623	0,0673
		dobra				
		<b>przeciętna</b>				
<b>suma</b>			<b>100</b>	<b>0,6727</b>	<b>1,6231</b>	<b>0,8527</b>

(Źródło: opracowanie własne)

Wartość współczynnika korygującego  $U$  dla wycenianej nieruchomości wynosi:

$$U = 0,8527$$

W przedmiotowym przypadku nie występuje żadna cecha mająca wpływ na wartość nieruchomości, a nie ujęta jako cecha porównawcza. Mając na uwadze powyższe przyjmuje się współczynnik korekcyjny  $K = 1$ .

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi:

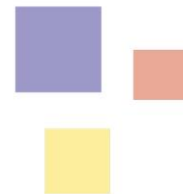
$$W = (C_{\text{sr}} \cdot \sum_{i=1}^n U_i) = 27,03 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,8527 = 23,05 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, wynosi:

$$W = 23,05 \text{ zł/m}^2 \cdot 18994 \text{ m}^2 \cdot 1,00 = 437\,812 \text{ zł}$$

**Przyjęto: 438 000 zł**

**Słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych**



---

## 11. Określenie wartości przy wymuszonej sprzedaży

Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 Wartość inna niż wartość rynkowa określa wartość do wymuszonej sprzedaży: „Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

Przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową”.

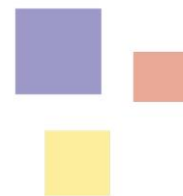
Przedmiotowa nieruchomość może być przeznaczona do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie są spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie  $\frac{3}{4}$  oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 Kodeksu postępowania cywilnego. Otrzymano:

$$W = 43800 \text{ zł} \cdot \frac{3}{4} = 328\,500 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu: **329 000 zł**

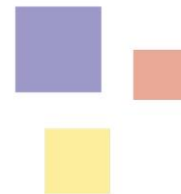
**Słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych**



---

# **WYNIKI KOŃCOWE WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM**

---



---

## **12. Podsumowanie określenia wartości nieruchomości i udziału przynależnego upadłemu w wartości nieruchomości**

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej 182 (obręb 0029 Wilków Polski) wynosi:

**438 000 zł**

**Słownie: czterysta trzydzieści osiem tysięcy złotych**

Wartość wymuszonej sprzedaży prawa własności przedmiotu wyceny wg stanu na dzień wyceny wynosi:

**329 000 zł**

**Słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych**

## **13. Uzasadnienie wyniku**

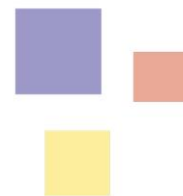
Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego.

Ostateczna wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla jej stan, cechy rynkowe, stan zagospodarowania działki oraz ówczesnie kształtujący się popyt oraz podaż na tego rodzaju nieruchomości i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym na dzień określenia wartości rynkowej.

Tak określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości.

Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

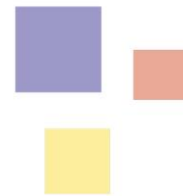
Uwzględniając powyższe informacje, oszacowaną wartość rynkową uznaje się za wiarygodną i możliwą do uzyskania na analizowanym rynku nieruchomości niezabudowanych dla celu niniejszej wyceny.



---

# **KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE**

---



---

## **FORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI**

- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz wytyczne wewnętrzne dotyczące sporządzania wycen;
- Zgodnie z art. 175 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości;
- Wykonawca/Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za dane zawarte w dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, właściciela nieruchomości, właściwe urzędy oraz pozyskane z innych dostępnych źródeł informacji;
- Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem;
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości;
- Autorzy opracowania nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały pozyskane przez autora opracowania od podmiotów prowadzących statusową działalność;
- Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w zakresie i celu określonym w punkcie.

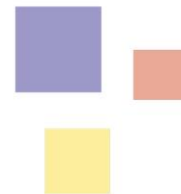
## **STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI**

Autor operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę.

## **PARAMETRY KALKULACJI**

Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.



- 
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.
  - Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
  - Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o istnieniu jakichkolwiek roszczeń w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

#### **ILOŚĆ EGZEMPLARZY**

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony w 1 egzemplarzu.

#### **PODATKI**

Oszacowana wartość nieruchomości w niniejszym operacie szacunkowym nie zawiera żadnych dodatkowych opłat, tj. podatek VAT, opłaty urzędowe, opłaty notarialne, etc.

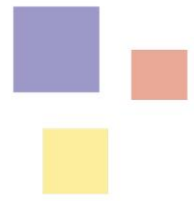
#### **DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

Wskazana data sporządzenia operatu szacunkowego stanowi datę ukończenia prac nad operatem szacunkowym.

#### **UBEZPIECZENIE OC**

Rzeczoznawca majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej na podstawie art. 175 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (kopia polisy w załączeniu).





---

# **ZAŁĄCZNIKI**

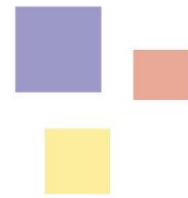
---



---

Wykaz załączników:

1. Kopia księgi wieczystej WA1N/00062252/8,
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów i wrysu mapy ewidencyjnej GNE.6621.2.1026.2024 z dnia 03.04.2024 r.;
3. Oświadczenie Rzecznawcy Majątkowego;
4. Kopia uprawnień zawodowych;
5. Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy operatu;
6. Dokumentacja fotograficzna z dnia 02.04.2024 r.



## Księga wieczysta PL1M/00009643/4

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00062252/8, STAN Z DNIA 2024-04-11  
16:52prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA1N

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV** |**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.			Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>182</b>		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, NOWODWORSKI, LEONCIN, WILKÓW POLSKI	
Sposób korzystania	NIEZABUDOWANA DZIAŁKA ROLNA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00024078 / , 1,8600 HA		

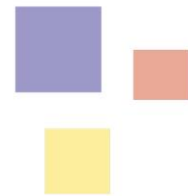
Obszar całej nieruchomości	<b>1,8994 HA</b>	Nr podstawy wpisu	3, 4
----------------------------	------------------	-------------------	------

**Komentarz do migracji**

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

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu		
1	<b>OPIS I MAPA; 2-3, /00024078/</b> (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00005829/03/, 2003-11-21 00:00:00, 2003-12-01 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
3	<b>WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW, 2006-07-28, STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 20</b> (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)	



	DZ. KW./WA1N/00003366/06/001, 2006-09-05 14:38:24, 2006-09-11-14.29.59.181064, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ KEM-032-29-49/05</b> , 2006-07-28, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 21 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1N/00003366/06/001, 2006-09-05 14:38:24, 2006-09-11-14.29.59.181064, NIE, 12-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00062252/8, STAN Z DNIA 2024-04-11  
16:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**

**Właściciele**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 7, 9
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 3   1 / 1   ---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"INSTYTUT BIOINFORBANK" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, POZNAŃ, 63959458800000	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu 7	<b>UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI WKŁADU NIEPIENIĘŻNEGO (APORTU)</b> , 5528/2009, 2009-03-30, JULIAN KOŁAKOWSKI, WARSZAWA; 30-33 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1N/00001443/09/001, 2009-04-09 11:18:43, 2009-04-09-16.12.10.163725, NIE, 32 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	<b>ODPIS AKTUALNY Z KRAJOWEGO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW</b> , KRS 0000099000, 2015-05-08, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY; 59 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1N/00002313/15/001, 2015-05-11 12:44:12, 2015-05-26-09.42.17.701456, NIE, 58, 65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1N/00062252/8**, STAN Z DNIA 2024-04-11  
16:55

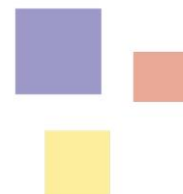
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG  
WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>			8
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>630000,00 (SZEŚCIEŚĆ TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KWOTY POŻYCZKI WRAZ Z ODSETKAMI USTAWOWYMI I ODSETKAMI UMOWNYMI ORAZ KOSZTAMI DOCHODZENIA I EGZEKUCJI POŻYCZKI WYNIKAJĄCYMI Z UMOWY POŻYCZKI NR 70/J3/2012 ZAWARTEJ 28 GRUDNIA 2012R.(SZCZEGÓŁOWO OPISANEJ W PAR. 2 AKTU NOT REP. 731/2013) POMIĘDZY PROTEON PHARMACEUTICALS S.A. Z/S W ŁODZI A ŁÓDZKĄ AGENCJĄ ROZWOJU REGIONALNEGO S.A. Z/S W ŁODZI W TERMINACH OKREŚLONYCH W HARMONOGRAMIE SPŁAT POŻYCZKI STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UMOWY POŻYCZKI, UMOWA POŻYCZKI NR 70/J3/2012 Z DN. 28 GRUDNIA 2012R.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>ŁÓDZKA AGENCJA ROZWOJU REGIONALNEGO S.A., ŁÓDŹ,</b> 47056924000000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>			10
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>21615905,61 (DWADZIEŚCIA JEDEN MILIONÓW SZEŚCIEŚĆ PIĘTNAŚCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET PIĘĆ 61/100) ZŁ</b>			
Udział (numer udziału w prawie)	Lp. 1.	3		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA ROK 2016 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI UPOMNIECIA.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.		<b>NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO POZNAŃ - WILDA, POZNAŃ, ORGAN</b>	

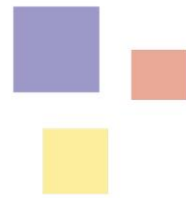


REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
8	<p><b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI</b>, 731/2013, 2013-01-24, ŁUCJA KALISZ, WARSZAWA; 43 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imięna i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1N/00000417/13/001, 2013-01-28 12:34:27, 2013-01-31-10.33.26.231842, NIE, 43 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>
10	<p><b>DALSZY TYTUŁ WYKONAWCZY</b>, 3026-723.442616.2023, 2023-05-29, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO POZNAŃ - WILDA; 82-83 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1N/00004065/23/001, 2023-08-04 10:12:00, 2023-11-20-13.16.23.624070, NIE, 79-80 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</i></p>





## Załącznik 2

**STAROSTWO POWIATOWE**  
w Nowym Dworze Mazowieckim  
ul. Ignacego Paderewskiego 1B  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki  
tel. 22 765-32 00, fax 22 765-32 01  
(1-2)

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2.1026.2024

Województwo : mazowieckie  
Powiat : nowodworski  
Jednostka ewidencyjna : 141403\_2 Leoncin  
Obręb : 0029 WILKÓW POLSKI

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2024.04.03

Jednostka rejestrowa : G.316

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"BIOINFOBANK" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ LIMANOWSKIEGO 24/16; 60-744 POZNAŃ;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
182		nieużytki	N	0.1153	1.8994	WA1N/00062252/8
		pastwiska trwałe	PsIV	0.6176		
		grunty orne	RIVb	0.5175		
		grunty orne	RV	0.3603		
		sady	S-RIVb	0.1127		
		sady	S-RV	0.1631		
		Rowy	W	0.0129		

Id działki: 141403\_2.0029.182

1.8994 ha

Razem powierzchnia działek :

Słownie : jeden ha, osiem tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2024.04.03

Sporządził : Iwona Kowalska

Wojciech  
Jerzy  
Łęgowski  
2024.04.03  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Elektronicznie podpisany  
przez Wojciech Jerzy  
Łęgowski  
Data: 2024.04.03 15:53:44  
+02'00'



### Załącznik 3

#### Oświadczenie Rzecznawcy Majątkowego:

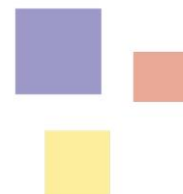
1. Wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów.
2. Nie mam udziału w wycenianej nieruchomości.
3. Nie jestem osobą bliską\* zleceniodawcy wyceny ani właściciela albo współwłaściciela nieruchomości podlegającej wycenie.
4. Nie jestem w żaden sposób powiązany z właścicielem nieruchomości. Nie mam żadnych bezpośrednich lub pośrednich, w tym przez wspólników, partnerów lub bliską rodzinę, istotnych udziałów w podmiocie będącym zleceniodawcą wyceny, właścicielem albo współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, ani też udziałów w firmie należącej do zleceniodawcy, właściciela albo współwłaściciela tej nieruchomości, ani też udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
5. Nie jestem stroną jakiegokolwiek transakcji dotyczącej nieruchomości podlegającej wycenie oraz nie biorę udziału w obsłudze sprzedażowej nieruchomości.
6. Nie uzyskałem obecnie ani w okresie poprzedzającym żadnych korzyści materialnych lub osobistych związanych z wycenianą nieruchomością (w tym przez osobę bliską).
7. Nie pozostaję w stosunku pracy lub stosunku podległości służbowej względem właściciela albo współwłaściciela nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz nie jestem związany z nimi umowami cywilno-prawnymi (umowa zlecenia, umowa o dzieło, itp.).
8. Zapewniam przejrzyste, bezstronne, czytelne i obiektywne sprawozdanie z wyceny.
9. Wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie. Nie uzależniam wysokości mojego wynagrodzenia za sporządzenie operatu szacunkowego od oszacowanej przeze mnie wartości nieruchomości.
10. Rzecznawcy potwierdzają, że posiadają wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumieją przedmiot i cel wyceny, oraz posiadają odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzecznawcy potwierdzają, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działali w sposób niezależny i bezstronny. Brak jakiegokolwiek konfliktu interesów.

\*Osoba bliska: współmałżonek, krewny do trzeciego stopnia pokrewieństwa, osoba związana z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, powinowaty do drugiego stopnia powinowactwa, osoba pozostająca we wspólnym gospodarstwie domowym, inną osobę pozostającą w bliskich relacjach np. biznesowych.

Stanisław Petelczyc, 12.04.2024 r.

.....  
czytelny podpis, data





MINISTER INWESTYCJI I ROZWOJU

# ŚWIADECTWO

NADANIA UPRAWNIENIŃ ZAWODOWYCH W ZAKRESIE  
SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku  
o gospodarce nieruchomościami  
(Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.)

*Stanisław Petelczyc s. Antoniego*

otrzymał uprawnienia zawodowe  
w zakresie szacowania nieruchomości

**Nr 7481**

uzyskując tytuł

**rzecznawcy majątkowego**

uprawniający do wykonywania działalności zawodowej w zakresie  
określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń  
trwale związanych z nieruchomością



MINISTER  
*Artur Soboń*  
z up. Artur Soboń  
Sekretarz Stanu

Warszawa, dnia 29 marca 2019 r.

## Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej

**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
NR 1042607520



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 12.08.2023 r. do 11.08.2024 r.</b>
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: STANISŁAW PETELCZYC</b> Adres siedziby: IZBIŁCA, OS. PRZY LESIE 10, 05-140 SEROCK E-mail: Nieustalony
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: STANISŁAW PETELCZYC</b> Adres siedziby: IZBIŁCA, OS. PRZY LESIE 10, 05-140 SEROCK E-mail: Nieustalony
	Tel/fax: +48664191044 REGON: 383822857
	Tel/fax: +48664191044 REGON: 383822857
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzemiosłową majątkową Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie / Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR / 25 000 EUR
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 144,45 PLN</b> Termin płatności: Jednorazowo 22.08.2023 Kwota w PLN: 144,45
<b>6</b>	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 48 1240 6960 3014 0110 2662 2185 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1042607520
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rozrachunkowa majątkowego [Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 965]. 2) Umowa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje z produktów ubezpieczeniowych. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na udostępnienie przez PZU SA swoich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zainteresowań do określania preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 4. Pozastrzeżenie informacji o administracyjnie danych osobowych, danych kontaktowych adresowanych oraz inspektorze ochrony danych, oświadczenie prawnej przebiegania danych, okresie ich przechowywania, subskrypcji danych oraz prawach przygotowania oferty oraz o reformalizowanym podjęciu decyzji. Informacje udostępniono również pod adresem <a href="http://www.pzu.pl">www.pzu.pl</a> . 5. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na otrzymanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (numerowa telefoniczna, komercyjny głosowy IVR). 6. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będzie posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 7. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 8. <input checked="" type="checkbox"/> Wyraziłem zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, w także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przez mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się aktualizować moje dane, dzięki którym będę otrzymywał informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 9. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu swoich danych osobowych, zawartą w dostarczonej mi dokumentacji informacja o Administratorze danych osobowych. 10. W zakresie, w jakim poddaję przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgodna, na Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można wycofać w każdym czasie w Postępie 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonywanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.  + <input checked="" type="checkbox"/> W imię oznaczę zgodę pełne nazwy spółek: PZU SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powiatowy Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powiatowy Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Opieki Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Piłsudskiego 15, 02-076 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Główna 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZU SA - Towarzystwo Ubezpieczeń Wspólnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1042607520/pe:100000499854686/BE20 PIN: 3717

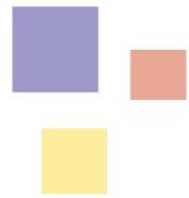
Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 026-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 252 380 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, prn.pl, info@pe: 881 182 102 (spółka zgodna z bazyfy operatora)

DSP0CZ/2/0011\_02/2620888-1345/prostapku03-385191385-3/FIU/pe:100000499854686



1/2





Załącznik 9





