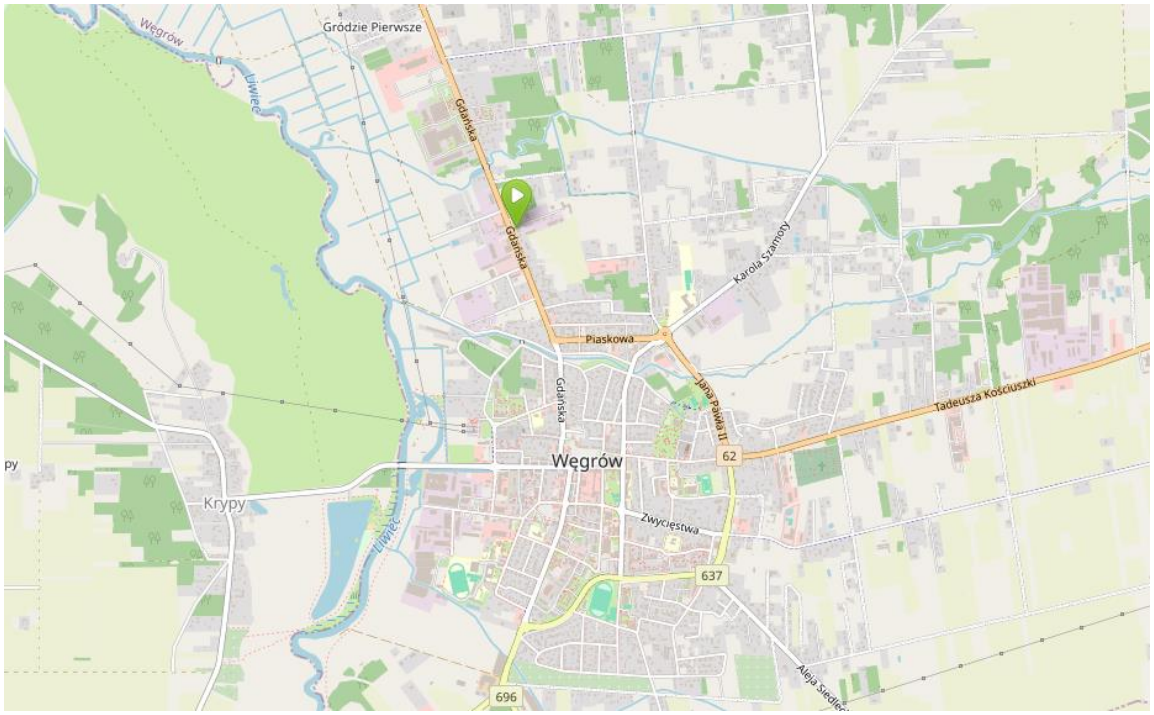
ESTIM Consulting

ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77
operaty@estim.pl
www.estim.pl

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr **3012/26, 3012/32, 3012/33** oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr **3012/28**, obręb 0003 Węgrów położonej w **Węgrowie** w rejonie **ul. Gdańskiej,** pow. **węgrowski**, woj. **mazowieckie**

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr **SI1W/0033488/7** (dz. ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33) oraz księgę wieczystą nr **SI1W/00031652/4** (dz. ew. nr 3012/28).



Autor operatu:

Beata Jarząbek, upr. 3725

Warszawa, 30 września 2025 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BEATA JARZĄBEK
UPRAWNIENIA NR 3725

Dokument podpisany przez Beata Jarząbek
Data: 2025.10.20 12:38:02 CEST

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: **mazowieckie**	Powiat: **węgrowski**	Gmina: M. Węgrów	Obręb: **0003 Węgrów**
	Ulica: **rejon Gdańskiej**	Nr domu: **-**	Nr lokalu: -

Krótki opis lokalizacji	Wyceniane nieruchomości położone są w pobliżu ulicy Gdańskiej w Węgrowie, w północnej części miasta, w obrębie 0003 Węgrów.	
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomości gruntowe niezabudowane
	Stan nieruchomości	*Nieruchomość obecnie stanowi teren publicznych ciągów pieszo - jezdnych*
	Powierzchnia gruntu [m^2]:	**1520** - dz. ew. 3012/26, 3012/32, 3012/33 **8** - dz. ew. 3012/28
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Własność/ użytkowanie wieczyste
	Nr KW	SI1W/0033488/7, SI1W/00031652/4
	Obręb/nr arkusz map/y	0003 Węgrów
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	3012/26, 3012/32, 3012/33, 3012/28
	Przeznaczenie w MPZP	**9.KPj** - teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych.
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 wynosi: **17 595 zł** (słownie: sto cztery tysiące złotych)	
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 wynosi: **565,00 zł** (słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć złotych)	
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami	
Data sporządzenia operatu:	30.09.2025	
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY 4

1.1. Przedmiot wyceny 4

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny.... 4

2. CEL WYCENY 4

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4

3.1. Podstawa formalna 4

3.2. Podstawy materialno - prawne.... 5

3.3. Podstawy metodyczne wyceny 5

3.4. Źródła danych merytorycznych 5

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY....6

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 6

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 6

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny 10

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM 15

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 16

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 19

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 21

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny 21

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 26

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA....27

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 27

13. ZAŁĄCZNIKI....28

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28, obręb 0003 Węgrów położonej w Węgrowie w rejonie ul. Gdańskiej, pow. węgrowski, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr **SI1W/0033488/7** (dz. ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33) oraz księgę wieczystą nr **SI1W/00031652/4** (dz. ew. nr 3012/28).

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie ***Pana Adama Pasternaka - Syndyka masy upadłości Sławomira Krasnodębskiego.***

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429,1606, 1615, 1667,1860, 2760);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723,1843, 1860).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- „Wycena nieruchomości – zasady i procedury", Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- „Szacowanie nieruchomości" praca zbiorowa pod redakcją naukowa Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- „Wycena nieruchomości" Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- „Prawo nieruchomości", Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- „Określanie wartości rynkowej nieruchomości", pod red. Sabiny Źróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księgi wieczyste nr SI1W/0033488/7 i SI1W/00031652/4 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 28.07.2025 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 09.07.2025 r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 09.07.2025 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych
- Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	- 30.09.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 30.09.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 28.07.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 28.07.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

- Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **SI1W/0033488/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

***Księga Wieczysta nr* SI1W/0033488/7** *(na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
	Działka ewidencyjna
Lp.1.	
Numer działki	**3012/26**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/26
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Lp.2.	
Numer działki	**3012/32**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/32
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Lp.3.	
Numer działki	**3012/33**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/00
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Obszar całej nieruchomości	**0,1520 ha**

Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością"	
Numer prawa	1
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj prawa	prawo związane z własnością nieruchomości
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	działka w użytkowaniu wieczystym
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Skarb Państwa (Nazwa)	SKARB PAŃSTWA
Użytkownicy wieczyści	
Lp.1.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 70 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 2. 32 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 3. 92 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Sławomir Jan Krasnodębski, Jan, Zofia
Lp.2.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 70 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 2. 32 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 3. 92 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Elżbieta Krasnodębska, Marian, Zofia
Lp.3.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 92/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Piotr Antoni Sołowiński, Józef, Irena
Lp.4.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 92/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Anna Małgorzata Sołowińska, Zenon, Helena
Lp.5.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 14/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Wojciech Końsko, Wacław, Henryka
Lp.6.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 14/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Joanna Wysokińska końsko, Zygmunt, Marianna
Lp.7.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 20/414 -
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Andrzej Józef Chudoń, Mirosław, Jadwiga, 72031912878

Lp.8.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 94/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Andrzej Józef Chudoń, Mirosław, Jadwiga, 72031912878
Lp.9.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 94/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Anna Bożena Chudoń, Jan, Krystyna, 76031216123
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka"	
Lp.1	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	170602,56 (sto siedemdziesiąt tysięcy sześćset dwa 56/100) zł
Udział	1
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, decyzja 440511 DZP-DZ11/0016 z dnia 03.10.2011r.
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat Warszawa-Ochota, Warszawa, 00001775600300

Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **SI1W/00031652/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

***Księga Wieczysta nr* SI1W/00031652/4** *(na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**3012/28**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/28
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	Bi - inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości	0,0008 ha
Budynki	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
Przeznaczenie budynku	budynek
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	tak
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Osoba fizyczna	Sławomir Jan Krasnodębski, Jan, Zofia, 54020519637

(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Lp.1.	
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela wpisanego w podrubryce 3.4.4 pod poz. 1
Rodzaj zmiany	do egzekucji przyłączył się wierzyciel wpisany w podrubryce 3.4.5 pod poz. 1
	do egzekucji przyłączył się wierzyciel wpisany w podrubryce 3.4.4 pod poz. 2
	do egzekucji wierzyciela wpisanego w podrubryce 3.4.5 pod poz. 1 dołączono km 689/13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	POLBRUK SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 00138872700000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BERGERAT MONNOYEUR sp. z o.o., Łomianki, 01202279400000
Dział IV – „Hipoteka”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. DZ. KW. / SI1W / 5106 / 22 / 1 - 2022-07-25, 12:50:55 - WPIS HIPOTEKI	
Lp.1	
Numer hipoteki (roszczenia)	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa zwykła
suma (słownie), waluta	728841,10 (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset czterdzieści jeden 10/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	zabezpieczenie roszczenia spółki
Wierzyciel hipoteczny	INVEST Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa ul. Łodygowa 26, 14030601200000
Lp.2	
Numer hipoteki (roszczenia)	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	15845,65 (piętnaście tysięcy osiemset czterdzieści pięć 65/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Wierzytelność objęta nakazem zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt V GNC 1727/10 z dnia 28.10.2010r.
Wierzyciel hipoteczny	Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Metex spółka z o.o, Płock, 61139908700000
Lp.3	
Numer hipoteki (roszczenia)	17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	8832,54 (osiem tysięcy osiemset trzydzieści dwa 54/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Zaległość wynikająca z nieopłaconych składek na fundusze obsługiwane przez ZUS za okres od 2011-03 do 2011-08, oraz 2012-05, decyzje o zaległościach z tytułu nieopłaconych składek
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Inspektorat Warszawa Ochota, 00001775600300
Lp.4	
Numer hipoteki (roszczenia)	18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	30312,62 (trzydzieści tysięcy trzysta dwanaście 62/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Wierzytelność wynikająca z tytułu wykonawczego, tytuł wykonawczy nr 2 z dnia 26 stycznia 2022r
Wierzyciel hipoteczny	Demand spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 367817716, 0000687149

wypis z rejestru gruntów z dnia 09.07.2025 r.

Województwo: mazowieckie
Powiat: węgrowski
Jednostka ewidencyjna: 143301_1 Węgrów
Obręb: 0003 Węgrów

Tabela 1

Nr działki	Położenie działki	Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonita-cyjna	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
			Użytków w ha	Działki w ha	
3012/26	Gdańska	dr	0,0015	0,0015	SI1W/0033488/7
Id działki	143301_1.0003.3012.26				
3012/32	Gdańska	dr	0,0127	0,0127	SI1W/0033488/7
Id działki	143301_1.0003.3012/32				
3012/33	Gdańska	dr	0,1378	0,1378	SI1W/0033488/7
Id działki	143301_1.000.3012/33				
3012/28	Gdańska	Bi	0,0008	0,0008	SI1W/00031652/4
Id działki	143301_1.0003.3012/28				

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

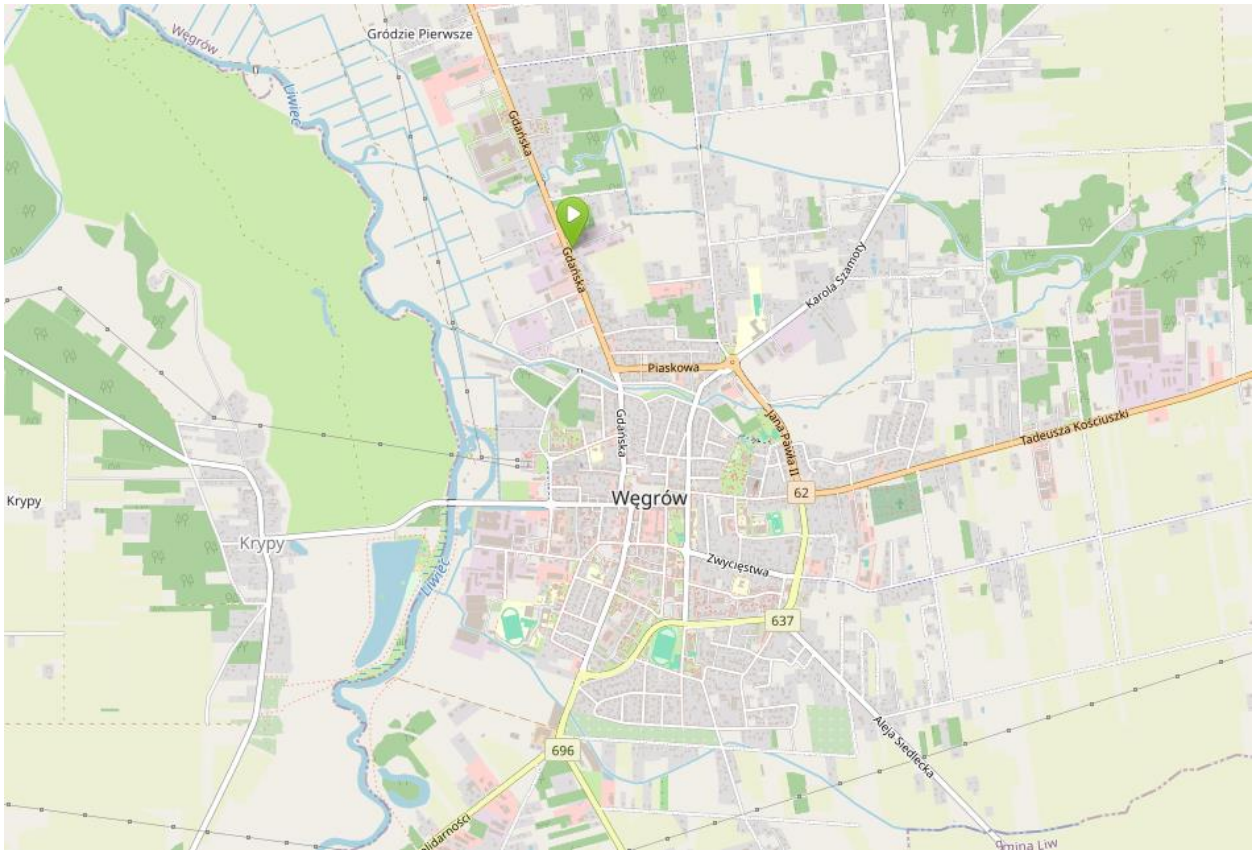
Opis lokalizacji

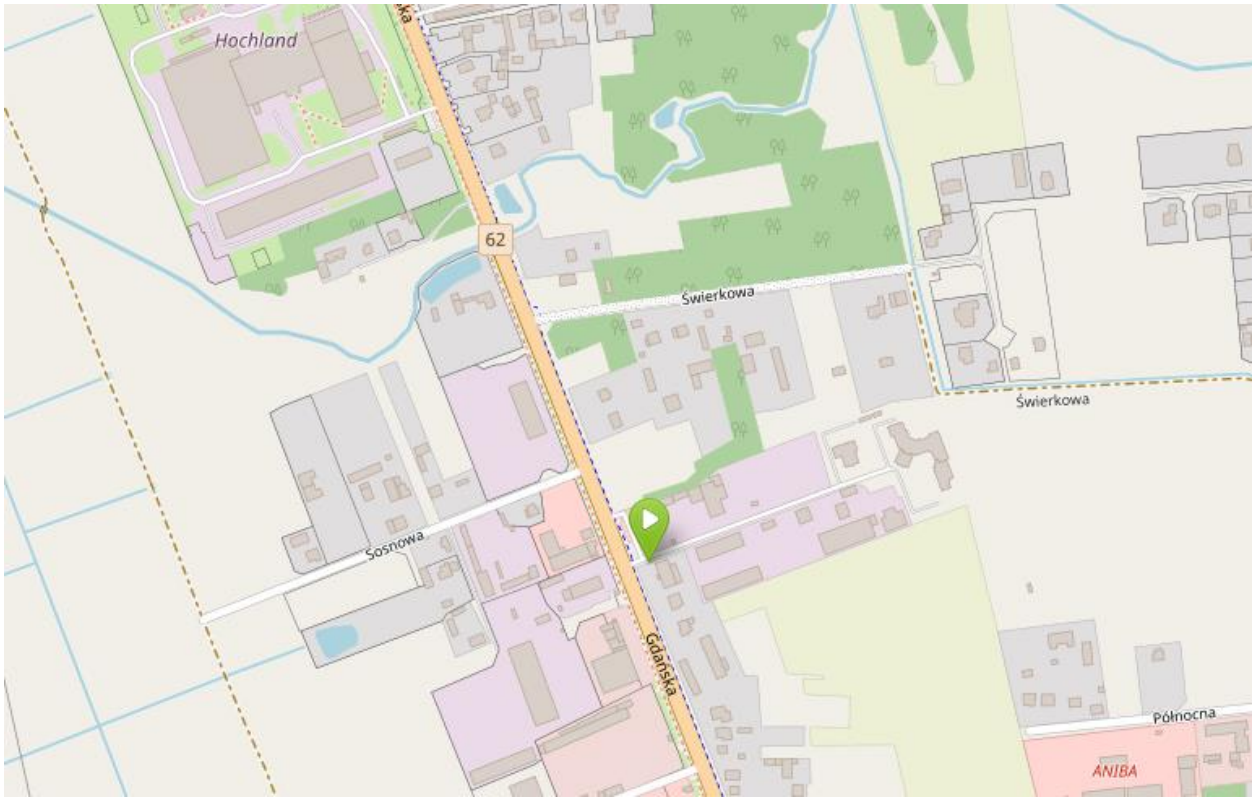
Wyceniana działka położona jest w północnej części Węgrowa, które leży na ważnych trasach komunikacyjnych – w mieście przecinają się drogi krajowe i wojewódzkie, co zapewnia stosunkowo dobre połączenia z innymi częściami Mazowsza. Odległość drogowa do Warszawy wynosi około 80 km.

Ulica Gdańska w Węgrowie jest jedną z istotnych arterii komunikacyjnych miasta, łączącą jego bardziej centralne rejony z obrzeżami. Znajduje się po północno-zachodniej stronie miasta, w odległości około 2 kilometrów od ścisłego centrum, co czyni ją częścią rozwijającej się strefy mieszkalno-usługowej Węgrowa.

Zabudowa ulicy Gdańskiej ma charakter mieszany – dominują tutaj budynki jednorodzinne, często z ogrodami, jednak nie brakuje również punktów handlowo-usługowych. Ulica stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania dla osób poszukujących spokoju, ale jednocześnie chcących pozostać w zasięgu miejskiej infrastruktury. Wzdłuż ulicy pojawiają się również nowoczesne domy i inwestycje, co świadczy o rosnącym zainteresowaniu tą okolicą, zarówno ze strony deweloperów, jak i osób prywatnych szukających nieruchomości. Wzdłuż ulicy Gdańskiej działalność usługowa nie jest dominująca, ale

obecna w formie punktów handlowych, gastronomicznych i lokalnych zakładów. Jednym z bardziej znaczących obiektów usługowo-produkcyjnych jest zakład mleczarski Hochland.





Źródło: www.openstreetmap.org

Wyceniana nieruchomość znajduje się w terenie wysoko zurbanizowanym miasta Węgrów, które pełni funkcję regionalnego centrum. W bezpośrednim otoczeniu występuje zabudowa o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym i wielorodzinnym, a także usługi lokalne i obiekty związane z drobną działalnością gospodarczą. W bezpośrednim sąsiedztwie występują budynki o charakterze usługowo-medycznym oraz hotelarsko-rekreacyjnym, a także istotny zakład przemysłowy – fabryka Hochland. To oznacza, że działka leży w strefie, w której dominują obiekty usługowe i komercyjne, a także obiekty świadczące usługi dla mieszkańców i gości.

Położenie działki należy ocenić jako korzystne, ze względu na:

- bardzo dobrą dostępność drogową w skali regionalnej i krajowej – ul. Gdańska stanowi ważną lokalną arterię komunikacyjną, która łączy dzielnice mieszkalne z terenami przemysłowymi oraz wyjazdem w kierunku głównych tras wojewódzkich i krajowych.
- sąsiedztwo usług i zakładów pracy, które generują potencjał inwestycyjny- w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się liczne punkty usługowe, a także istotny zakład przemysłowy – fabryka Hochland, która generuje zapotrzebowanie na lokale usługowe, mieszkania dla pracowników, czy obiekty komplementarne (np. sklepy, magazyny, warsztaty
- bliskość zaplecza usługowego i handlowego - ulica Gdańska znajduje się w odległości około 2 km od centrum Węgrowa, co zapewnia szybki i łatwy dostęp do kluczowych punktów administracyjnych, handlowych i usługowych miasta

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej:

- udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 o łącznej pow. 1520,00 m^2
- prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 o pow. 8,00 $m^{2.}$.

Działki zlokalizowane są w rejonie ulicy Gdańskiej, w północnej części miasta.

W stanie na dzień wyceny nieruchomości stanowią teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych. Teren działek jest utwardzony kostką brukową, użytkowany. Stan zagospodarowania i utrzymania określono jako korzystny.

Przez teren działek przebiegają sieci infrastruktury technicznej tj.:

- siec wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć gazowa
- siec elektroenergetyczna

Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. nr 3012/28

źródło: https://polska.e-mapa.net/

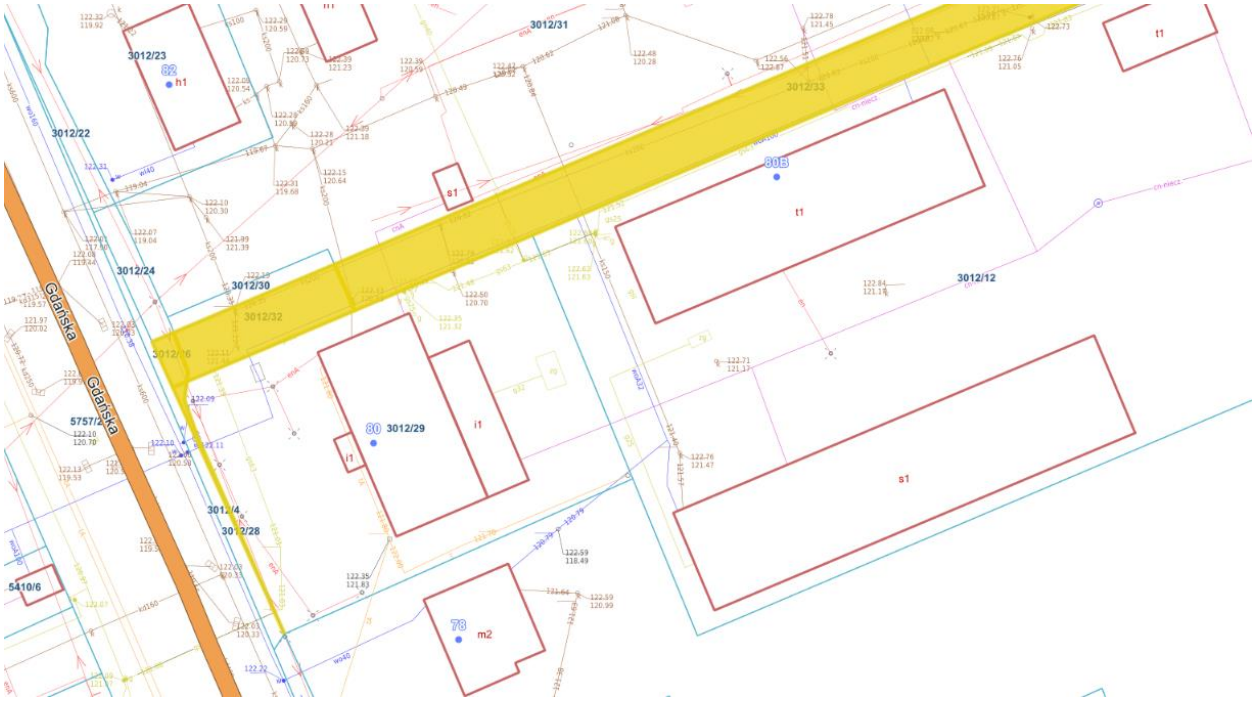
źródło: https://polska.e-mapa.net/

Widok przedmiotowej nieruchomości – dz. ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33

źródło: https://polska.e-mapa.net/

źródło: https://polska.e-mapa.net/

Widok sieci uzbrojenia terenu



źródło: https://polska.e-mapa.net/

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości 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.

W stanie na dzień wyceny dla terenu, na którym zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości, uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Węgrowa – osiedle „Północne" uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/295/2005 Rady Miejskiej Węgrowa dnia 29 grudnia 2005 r. /Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., nr 58, poz. 1847/ działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami 3012/26, 3012/32, 3012/33, 3012/28 położone są w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.KPj**, dla którego przeznaczenie stanowi teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

Ponadto dla terenu miasta Węgrowa nie została podjęta uchwała wyznaczająca obszar rewitalizacji ani ustanawiająca Specjalną Strefę Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 278).

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – rynek miasta Węgrów oraz rynki równoległe
- Rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi
- Okres analizy cen transakcyjnych: od początku 2023 r. do dnia wyceny.

Miasto Węgrów znajduje się w środkowo - wschodniej części województwa mazowieckiego. Położone jest w obrębie tzw. niecki mazowieckiej, w otulinie rzeki Liwiec, lewego dopływu Bugu. Miasto leży w odległości ok. 80 km na wschód od Warszawy, przy ważnym szlaku komunikacyjnym łączącym stolicę Polski z Drohiczynem, przy trasie na Siedlce oraz do Wyszkowa nad Bugiem.

Wskutek reformy administracyjnej państwa w 1998 roku, Węgrów ponownie stał się miastem powiatowym. Powiat węgrowski liczy 9 gmin. W granicach powiatu mieszczą się dwa miasta: Węgrów i Łochów oraz gminy wiejskie: Grębków, Korytnica, Liw, Miedzna, Sadowne, Stoczek, Wierzbno. W stolicy powiatu - Węgrowie mają siedzibę wszystkie urzędy i instytucje niezbędne do funkcjonowania jako ośrodka powiatowego.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi

Grunty przeznaczone pod drogi publiczne są zwykle wykupywane na cele publiczne, co oznacza, że ich wartość zależy nie tylko od lokalizacji, ale również od stawek i polityki cenowej przyjętej przez jednostki samorządu terytorialnego. Stawki te często są zbliżone w skali powiatu, a nawet województwa. Dlatego analizowanie transakcji z szerszego obszaru zapewnia lepszy obraz wartości rynkowej tego rodzaju nieruchomości.

Ogólnie można wyróżnić dwie grupy lokalizacji

Wewnątrzmiejskie „rezerwy terenowe" – czyli działki w granicach miasta, otoczone istniejącą zabudową, ale przeznaczone np. na poszerzenie ulicy, przyszły skwer lub ciąg pieszy. Często są to drugie linie zabudowy lub narożniki osiedli. Ich sprzedaż następuje zazwyczaj na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości (gdy działka nie może stanowić samodzielnej posesji).

Obrzeża miasta i strefy ochronne – grunty na skraju miasta, graniczące z terenami rolnymi lub lasami. Przeznaczone są w planie pod zieleń (np. tereny parkowe, zielone korytarze ekologiczne) albo pod planowane trasy komunikacyjne (obwodnice, nowe drogi lokalne). Fizycznie często są to nieużytki lub łąki.

W obu przypadkach lokalizacja przekłada się na niższą wartość: działki dalekie od centrum, pozbawione możliwości zabudowy kubaturowej, nie cieszą się zainteresowaniem inwestorów komercyjnych. Zazwyczaj kupującym jest tu albo gmina (wykup pod cel publiczny), albo sąsiad (chcący powiększyć swoją posesję). Stąd transakcje mają charakter incydentalny, a nie rynkowy.

Przeznaczenie według studium i MPZP

W analizowanym segmencie rynku mieszczą się grunty o ściśle określonym przeznaczeniu publicznym w dokumentach planistycznych miasta:

Drogi publiczne – w miejscowych planach Węgrowa oznaczane np. symbolami KD (tereny komunikacji drogowej) lub pokrewnymi. Dotyczy to zarówno istniejących, jak i projektowanych dróg różnej kategorii (gminne, powiatowe itp.). Grunty przeznaczone pod drogi są wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej czy usługowej – ich jedyną docelową funkcją jest infrastruktura transportowa (jezdnie, chodniki, parkingi).

Wszystkie powyższe kategorie łączy to, że nie dopuszczają komercyjnej zabudowy. Z punktu widzenia inwestora prywatnego grunt oznaczony w MPZP symbolem drogi czy zieleni traci walor użytkowy jako działka budowlana. Transakcje na tym rynku mają więc specyficzny charakter – często wynikają z realizacji celu publicznego lub porządkowania stanu prawnego (np. podziału działek pod drogę).

Czynniki wpływające na wartość takich gruntów

Wycena nieruchomości pod drogi opiera się na analizie nietypowych czynników, gdyż brakuje klasycznego popytu rynkowego. Do najważniejszych elementów wpływających na wartość należą:

Dostępność komunikacyjna (dojazd) – paradoksalnie, wiele działek pod drogi nie ma obecnie dostępu do drogi publicznej (dopiero ich zagospodarowanie miałoby ten dostęp zapewnić). Działka bez dojazdu ma znikomą samodzielną wartość użytkową. Jeśli jednak np. przylega do istniejącej ulicy i może służyć jako poszerzenie wjazdu czy parking, jej użyteczność (dla właściciela sąsiedniej posesji lub gminy) rośnie.

Uzbrojenie terenu – standardowo uzbrojenie (media: woda, kanalizacja, prąd, gaz) podnosi wartość gruntów budowlanych. W przypadku terenów zielonych czy drogowych sprawa jest dwojaka: z jednej strony brak mediów nie obniża drastycznie wartości (bo i tak nie powstanie tam budynek wymagający mediów), z drugiej strony istniejące sieci przebiegające przez działkę mogą być obciążeniem. Przy sprzedaży opisuje się często, że przez działkę przechodzą linie infrastruktury, , co ogranicza jej wykorzystanie (np. nie można nasadzać drzew nad siecią gazową). Generalnie uzbrojenie terenu nie jest kluczowym atutem takich gruntów – chyba że działka ma służyć np. urządzonemu parkowi (wtedy dostęp do prądu czy wody może być potrzebny do oświetlenia, fontann itp.).

Otoczenie i walory środowiskowe – położenie działki w sąsiedztwie określonych funkcji wpływa na jej postrzeganą wartość. Grunt zielony w otoczeniu bloków mieszkalnych może być cenny dla wspólnoty (np. na skwer), ale jego cena rynkowa i tak pozostaje niska z racji zakazu zabudowy. Działka pod drogę wśród pól na peryferiach będzie wyceniona podobnie jak grunt rolny. Jeśli jednak teren zielony ma unikatowe walory przyrodnicze (np. starodrzew, atrakcyjny krajobraz), gmina może być skłonna zapłacić nieco więcej (w granicach wyceny rzeczoznawcy) ze względu na jego znaczenie społeczne. Ogólnie jednak potencjał rekreacyjny czy estetyczny nie przekłada się mocno na cenę transakcyjną – bardziej decyduje formalne przeznaczenie i brak praw do zabudowy.

Potencjał inwestycyjny / perspektywa zmiany przeznaczenia – większość gruntów oznaczonych jako ZP/ZN czy KD w planie nie ma potencjału inwestycyjnego w tradycyjnym sensie. Inwestorzy prywatni rzadko kupują je, chyba że liczą na zmianę planu w przyszłości. Taka zmiana (np. przekwalifikowanie zieleni na budownictwo) jest jednak niepewna i długotrwała – zależy od polityki miasta. W efekcie potencjalna wartość spekulacyjna tych gruntów jest niska. Wyższą wartość mogą osiągać tylko te parcelki, które poprawiają stan posiadania sąsiedniej nieruchomości (np. kupujący dokupuje pasek zieleni, aby powiększyć ogród lub zapewnić dojazd).

Ograniczenia prawne i planistyczne – decydujący wpływ ma tu samo przeznaczenie w MPZP/studium, które nakłada ograniczenia. Działki pod drogi publiczne są de facto zarezerwowane pod cel publiczny – właściciel prywatny musi liczyć się z przyszłym wykupem lub wywłaszczeniem na rzecz samorządu. Prawo przewiduje odszkodowanie według wartości rynkowej, ale ta jest szacowana w oparciu o aktualne przeznaczenie (czyli niskie). Podobnie tereny zieleni publicznej mogą podlegać wykupowi pod park. Ponadto bywają one objęte innymi restrykcjami, np. strefami ochrony przyrody (zakaz zabudowy, nakaz zachowania zieleni), czy obszarami zalewowymi (ryzyko powodzi). Wszystko to sprawia, że ryzyko inwestycyjne jest bardzo wysokie, a więc chętnych na kupno poza gminą prawie nie ma.

Rynek niezabudowanych gruntów przeznaczonych w planie miejscowym pod drogi publiczne jest w Węgrowie bardzo wąski. Nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach takich jak Węgrów, stanowią bardzo specyficzny segment rynku. W ciągu ostatnich dwóch lat na terenie miasta nie odnotowano transakcji sprzedaży, jedynie pojedyncze przypadki, zwykle udziały w działkach. Z tego względu analiza rynku została rozszerzona o cały powiat węgrowski oraz powiaty sąsiednie w celu sporządzenia rzetelnej wyceny rynkowej nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne. Takie podejście jest uzasadnione ze względu na specyfikę tego typu nieruchomości. Ograniczenie analizy do samego Węgrowa i jego bezpośredniego sąsiedztwa mogłoby uniemożliwić zgromadzenie wystarczającej liczby danych do przeprowadzenia wiarygodnej wyceny metodą porównawczą. Rozszerzenie obszaru poszukiwań pozwala na zebranie bardziej reprezentatywnego zbioru transakcji.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne kupna-sprzedaży, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zieleni i częściowo pod tereny dróg publicznych.

Zaobserwowano, że w okresie od początku 2023 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 40,00 do ok. 70,00 zł/m^2 powierzchni gruntu działki niezabudowanej.

Trend czasowy

Zgodnie z & 5.3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Dostępne raporty dotyczące rynku gruntów głównie w zakresie cen ofertowych wskazują na wzrosty cen rzędu kilku procent w skali roku.

Na podstawie dostępnych transakcji nie było możliwości wyliczenia trendu czasowego w sposób precyzyjny i wiarygodny. Analiza wskazuje, że ceny jednostkowe ustalone w transakcjach zawartych później mają niższe ceny jednostkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, okres objęty analizą oraz cel wyceny przyjęto trend czasowy na poziomie 0%.

Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej:

Tabela 2

Rep.	Data transakcji	gmina	Miejscowość	Pole pow. gruntu [m2]	Cena netto [PLN]	Cena m2 netto [PLN]	Numery działek	Przeznaczenie gruntu
474/2025	28.01.2025	Mrozy	Wola Rafałowska	1636,00	65 440 zł	40,00	522/1	Tereny dróg publicznych
3243/2024	2024-10-16	Halinów	Długa Kościelna	228,00	10 260 zł	45,00	13/3;13/4	Tereny dróg publicznych
5648/2024	2024-11-25	Mrozy	Mrozy	209,00	11 495 zł	55,00	2255	Tereny dróg publicznych
3033/2025	2025-08-21	Korytnica	Sekłak	322,00	22 540 zł	70,00	180/18; 181/19	Tereny dróg publicznych, Tereny dróg wewnętrznych
3007/2025	2025-08-20	Korytnica	Sekłak	210,00	14 700 zł	70,00	180/33	Tereny dróg publicznych, Tereny dróg wewnętrznych

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 oraz prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 w stanie na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedmiot wyceny to zabudowana działka gruntu. Ustalono, że optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości dla sposobu użytkowania jako działka zabudowana budynkiem o funkcji mieszkalnej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832) dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, 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.

Ww. ustawa stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.

- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (wartość rynkowa oszacowana w operacie szacunkowym jest wartością rynkową netto).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- Lokalizacja ogólna
- Otoczenie i sąsiedztwo
- Zagospodarowanie i stan utrzymania
- Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

Lp.	Cecha rynkowa		Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	korzystna	Kryterium stanowi ocena atrakcyjności położenia w stosunku do głównych arterii komunikacyjnych gminy/ powiatu, bliskości obiektów usługowo-handlowych, placówek oświatowych, służby zdrowia, urzędów, przystanków komunikacji publicznej
		średnio korzystna	
		niekorzystna	
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystna	Działki sąsiednie zagospodarowane, w pobliżu obiekty mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe.
		średnio korzystne	Nieruchomość położona w pobliżu obszaru zainwestowanego. w otoczeniu występują także tereny rolne, lasy, tereny niezagospodarowane.
		niekorzystne	Nieruchomość położona poza obszarem zainwestowanym. w otoczeniu lasy, tereny niezagospodarowane, tereny rolne.
3.	Zagospodarowanie i stan utrzymania	korzystne	Kryterium stanowi rodzaj stan zagospodarowania: premiowane są powierzchnie utwardzone.
		średnio korzystne	
4.	Powierzchnia działki	korzystna	Mniejsze niż 300 m^2
		średnio korzystna	Od 300-700 m^2
		niekorzystna	Większe od 700 m^2

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości $\mathbf{W_x}$ znajdzie się pomiędzy $\mathbf{C_{min}}$ a $\mathbf{C_{max}}$. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

$$\mathbf{C_{max} = 70{,}00\ zł/m^2;\ C_{min} = 40{,}00\ zł/m^2}$$

$$\mathbf{\Delta C = 70{,}00\ zł/m^2 - 40{,}00\ zł/m^2 = 30{,}00\ zł/m^2}$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny i wartość rynkową działki gruntu określono w drodze badania rynku.

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]
1	Lokalizacja ogólna	25	7,50
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	4,50
3	Zagospodarowanie i stan utrzymania	20	6,00
4	Powierzchnia działki	40	12,00
	Razem	**100**	**30,00**

Za podstawę określenia wartości samoistnego posiadania nieruchomości, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie w obrocie wtórny, stanowiących własność. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Położenie	**Sekłak dz. ew. nr 188/33**	**Długa Kościelna dz. ew. nr 13/3;13/4**	**Mrozy dz. ew. nr 2255**
ulica	**-**	**Wesoła**	**św. Teresy**
Data transakcji	2025-08-20	2024-10-16	2024-11-25
Powierzchnia działki [m^2]	210	228	209
Cena transakcyjna 1 m^2 [zł]	70,00	45,00	55,00
Lokalizacja ogólna	**niekorzystna**	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**
Otoczenie i sąsiedztwo	**niekorzystne**	**korzystne**	**niekorzystne**
Zagospodarowanie i stan utrzymania	**niekorzystne**	**niekorzystne**	**niekorzystne**
Powierzchnia działki	**korzystna**	**korzystna**	**korzystna**

9.1.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 3012/28 w stanie na dzień wyceny

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	**Węgrów dz. ew. nr 3012/28**	**Sekłak dz. ew. nr 188/33**	**Długa Kościelna dz. ew. nr 13/3;13/4**	**Mrozy dz. ew. nr 2255**
ulica	**rej. ul. Gdańskiej**	**-**	**Wesoła**	**św. Teresy**
Data transakcji		2025-08-20	2024-10-16	2024-11-25
Powierzchnia działki [m^2]	8,00	210	228	209
Cena transakcyjna 1 m^2 [zł]		70,00	45,00	55,00
Lokalizacja ogólna	**korzystna**	**niekorzystna**	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**
		7,50 zł	3,75 zł	3,75 zł
Otoczenie i sąsiedztwo	**korzystne**	**niekorzystne**	**korzystne**	**niekorzystne**
		4,50 zł	0,00 zł	4,50 zł
Zagospodarowanie i stan utrzymania	**korzystne**	**niekorzystne**	**niekorzystne**	**niekorzystne**
		6,00 zł	6,00 zł	6,00 zł
Powierzchnia działki	**korzystna**	**korzystna**	**korzystna**	**korzystna**
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		**18,00 zł**	**9,75 zł**	**14,25 zł**
CENA 1 m^2 SKORYG. [zł]		88,00 zł	54,75 zł	69,25 zł
CENA ŚREDNIA 1 m^2 PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU		**70,67**		
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU (DZ. NR 3012/28)		**565,33**		

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącego działkę ew. nr 3012/28 w stanie na dzień wyceny:

$$\mathbf{WG = W_{1m} \times P = 70,67\ zł/m^2 \times 8,00\ m^2}$$

$$\mathbf{W_G = 565,33\ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości dz. ew. nr 3012/28 wynosi (po zaokrągleniu): 565,00 zł
Słownie: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

9.1.2 Określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 w stanie na dzień wyceny

Tabela poniżej przedstawia określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 w stanie na dzień wyceny w stanie na dzień wyceny:

Tabela 7

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Położenie	**Węgrów, dz. ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33**	**Wola Rafałowska, dz. ew. nr 522/1**	**Długa Kościelna dz. ew. nr 13/3;13/4**	**Mrozy dz. ew. nr 2255**
ulica	**rej. Gdańskiej**	**Dunina**	**Wesoła**	**św. Teresy**
Data transakcji		2025.01.28	2024-10-16	2024-11-25
Powierzchnia działki [m^2]	1520	1636	228	209
Cena transakcyjna 1 m^2 [zł]		40,00	45,00	55,00
Lokalizacja ogólna	**korzystna**	**niekorzystna**	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**
		7,50 zł	3,75 zł	3,75 zł
Otoczenie i sąsiedztwo	**korzystne**	**średnio korzystne**	**korzystne**	**niekorzystne**
		2,25 zł	0,00 zł	4,50 zł
Zagospodarowanie i stan utrzymania	**korzystne**	**niekorzystne**	**niekorzystne**	**niekorzystne**
		6,00 zł	6,00 zł	6,00 zł
Powierzchnia działki	**niekorzystna**	**niekorzystna**	**korzystna**	**korzystna**
		0,00 zł	-6,00 zł	-6,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		**15,75 zł**	**3,75 zł**	**8,25 zł**
CENA 1 m^2 SKORYG. [zł]		55,75 zł	48,75 zł	63,25 zł
CENA ŚREDNIA 1 m^2 PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU		**55,92**		
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU (DZ. NR 3012/26, 3012/32, 3012/33)		**84 998,40**		
WARTOŚĆ RYNKOWA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU (DZ. NR 3012/26, 3012/32, 3012/33)		**76 498,56**		
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 194/828 CZĘŚCI W PRAWIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU (DZ. NR 3012/26, 3012/32, 3012/33)		**17 594,67**		

Wartość rynkową nieruchomości określono przy zastosowaniu dopuszczalnego przepisami współczynnika eksperta WE = 0,9. Współczynnik stosuje się w sytuacji wy-stępowania szczególnych cech nieruchomości zarówno podwyższających jej wartość (max WE = 1,1) jak też takich, które ją obniżają (min WE = 0,9). Jest to współczynnik stosowany niezależnie od korygowania ceny jednostkowej wynikającej z różnicy cech w porównaniu z innymi nieruchomościami będącymi przedmiotem obrotu. Przyjęcie do obliczeń w/w współczynnika ma miejsce wtedy, kiedy zastosowanie standardowej procedury w obliczeniach nie odzwierciedliłoby faktycznej różnicy pomiędzy nieruchomością wycenianą, a przyjętymi do porównania, których sprzedaż odnotowano na rynku. Zastosowanie współczynnika może doprowadzić do wyniku w którym cena jednostkowa przekroczy granicę ceny minimalnej lub maksymalnej odnotowanej na rynku. Jest to sytuacja dopuszczalna i mieszcząca się w ramach stosowanej w wycenie metodologii.

W przypadku wycenianej nieruchomości mamy do czynienia z sytuacją, w której przedmiotem zabezpieczenia są działki oddane w użytkowanie wieczyste, dlatego konieczne jest zastosowanie współczynnika eksperta WE = 0,9 przy określeniu wartości rynkowej całej nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 w stanie na dzień wyceny:

$$\mathbf{WG_2 = (W_{1m} \times P) \times WE \times udział}$$

$$\mathbf{WG_2 = (55{,}92\ zł/m^2 \times 1520{,}00\ m^2) \times 0{,}9 \times 194/828}$$

$$\mathbf{W_G = 17\ 594{,}67\ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 wynosi (po zaokrągleniu): 17 595,00 zł
Słownie: siedemnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. W procesie wyceny uwzględniono wszystkie cechy nieruchomości: lokalizację ogólną, otoczenie i sąsiedztwo, zagospodarowanie i stan utrzymania oraz powierzchnię działki.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych na badanym obszarze stwierdzona, że określona wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m^2 gruntu zawiera się w przedziale cen jednostkowych zarejestrowanych na rynku.

Określono wartość rynkową:

- udziału 194/828 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 na poziomie **17 595,00 zł.**
- prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr 3012/28 na poziomie **565,00 zł**

Określone wartości w opracowaniu nie uwzględniają podatków oraz opłat - są wartościami netto.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny m. Węgrów oraz rynki równoległe, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi publiczne. Okres badania cen transakcyjnych od początku 2023 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

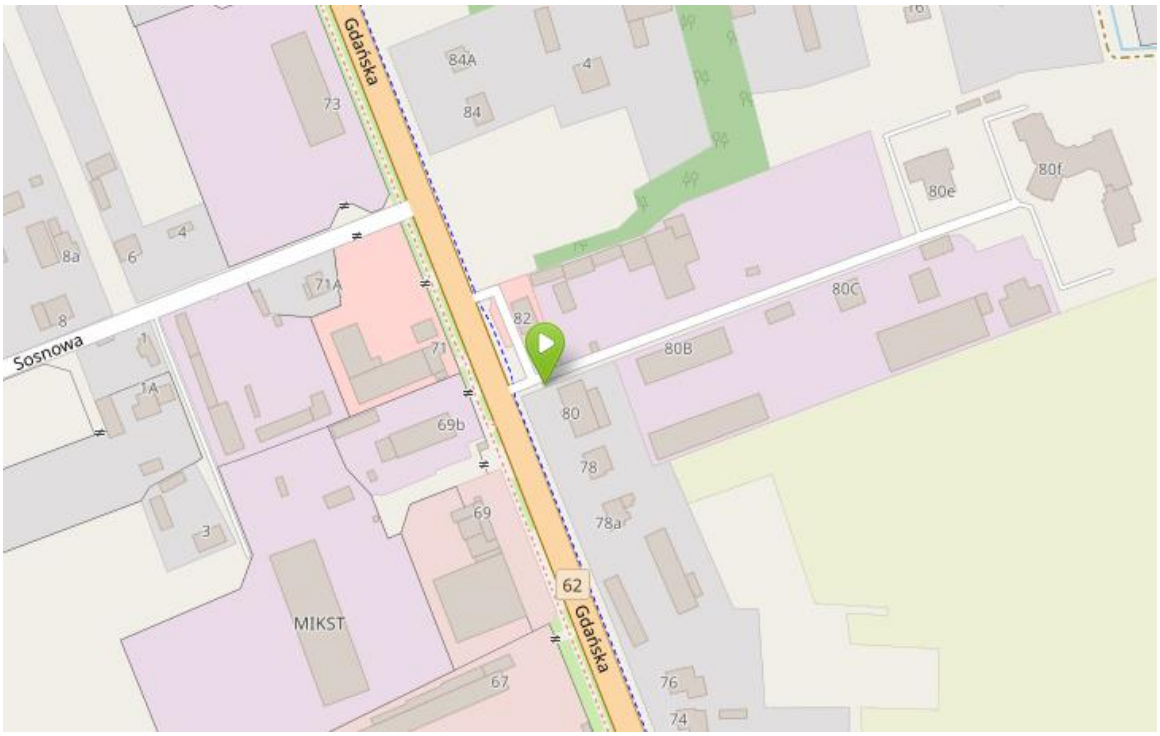
- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.6. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

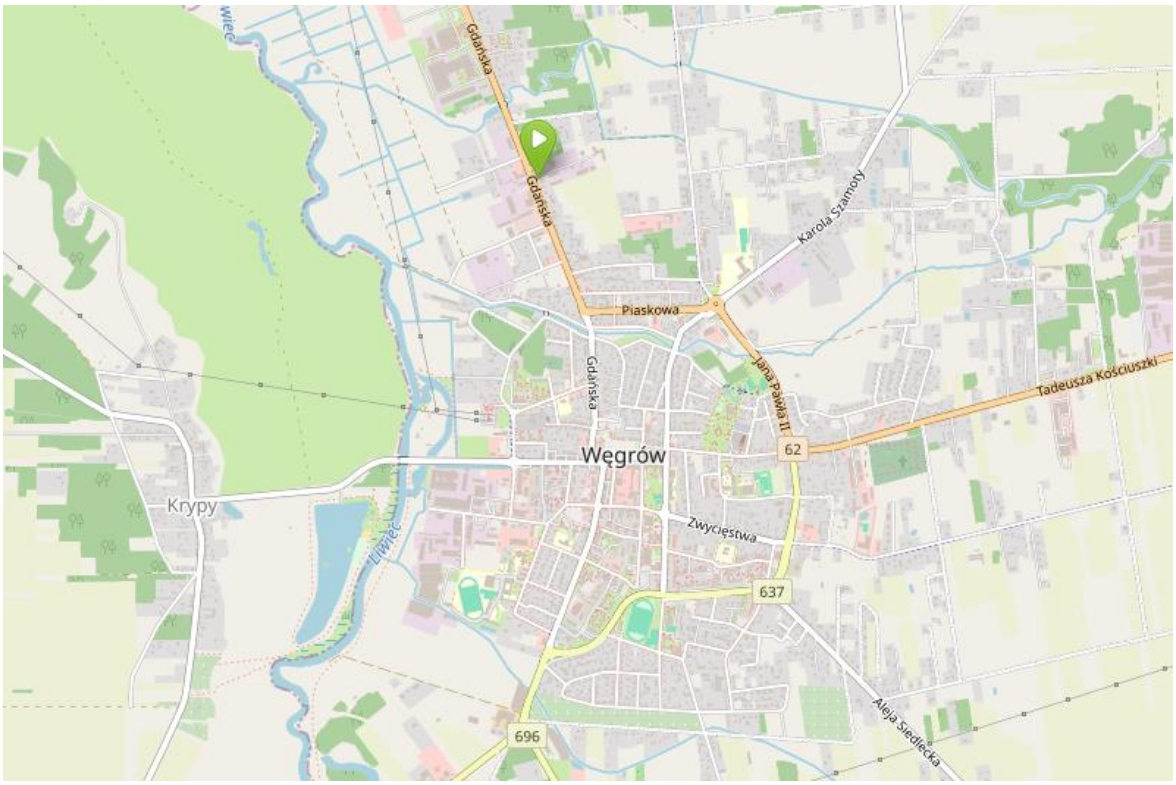
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości





Źródło: www.openstreetmap.org

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości – 3012/26, 3012/32, 3012/33

Widok przedmiotowej nieruchomości – 3012/28

Widok otoczenia i sąsiedztwa

Załącznik 13.3. Protokół z badania Księgi Wieczystej

Dla m.in. dz. nr 3012/26, 3012/32, 3012/33 założona jest księga wieczysta nr SI1W/0033488/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych:

***Księga Wieczysta nr* SI1W/0033488/7** *(na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	grunt oddany w użytkowanie wieczyste
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**3012/26**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/26
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Lp.2.	
Numer działki	**3012/32**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/32
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Lp.3.	
Numer działki	**3012/33**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/00
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	DR - drogi
Obszar całej nieruchomości	**0,1520 ha**
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością"	
Numer prawa	1
Napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
Rodzaj prawa	prawo związane z własnością nieruchomości
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2089-12-05
Sposób korzystania	działka w użytkowaniu wieczystym
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Skarb Państwa (Nazwa)	Skarb Państwa
Użytkownicy wieczyści	
Lp.1.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 70 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 2. 32 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 3. 92 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Sławomir Jan Krasnodębski, Jan, Zofia
Lp.2.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1. 70 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 2. 32 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Lp. 3. 92 /414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Elżbieta Krasnodębska, Marian, Zofia

Lp.3.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 92/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Piotr Antoni Sołowiński, Józef, Irena
Lp.4.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 92/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Anna Małgorzata Sołowińska, Zenon, Helena
Lp.5.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 14/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Wojciech Końsko, Wacław, Henryka
Lp.6.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 14/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Joanna Wysokińska końsko, Zygmunt, Marianna
Lp.7.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 20/414 -
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Andrzej Józef Chudoń, Mirosław, Jadwiga, 72031912878
Lp.8.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 94/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Andrzej Józef Chudoń, Mirosław, Jadwiga, 72031912878
Lp.9.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp.1. 94/414 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	Anna Bożena Chudoń, Jan, Krystyna, 76031216123
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
brak wpisów	
Dział IV – „Hipoteka”	
Lp.1	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
napis	wpisy dotyczące użytkowania wieczystego
rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	170602,56 (sto siedemdziesiąt tysięcy sześćset dwa 56/100) zł
Udział	1
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, decyzja 440511 DZP-DZ11/0016 z dnia 03.10.2011r.
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat Warszawa-Ochota, Warszawa, 00001775600300

Dla m.in. dz. nr 3012/28 założona jest księga wieczysta nr SI1W/00031652/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Węgrowie V Wydział Ksiąg Wieczystych:

***Księga Wieczysta nr* SI1W/00031652/4** *(na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)*	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
Działka ewidencyjna	
Lp.1.	
Numer działki	**3012/28**
Identyfikator działki	143301_1.0003.3012/28
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0003, Węgrów
Sposób korzystania	Bi - inne tereny zabudowane
Obszar całej nieruchomości	0,0008 ha
Budynki	
Położenie	mazowieckie, węgrowski, Węgrów m., Węgrów
Przeznaczenie budynku	budynek
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	tak
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	1/1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Sławomir Jan Krasnodębski, Jan, Zofia, 54020519637
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
Lp.1.	
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	inny wpis
Treść wpisu	wszczęcie egzekucji w celu wyegzekwowania należności na rzecz wierzyciela wpisanego w podrubryce 3.4.4 pod poz. 1
Rodzaj zmiany	do egzekucji przyłączył się wierzyciel wpisany w podrubryce 3.4.5 pod poz. 1
	do egzekucji przyłączył się wierzyciel wpisany w podrubryce 3.4.4 pod poz. 2
	do egzekucji wierzyciela wpisanego w podrubryce 3.4.5 pod poz. 1 dołączono km 689/13
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	POLBRUK SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 00138872700000
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	BERGERAT MONNOYEUR sp. z o.o., Łomianki, 01202279400000
Dział IV – „Hipoteka"	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) 1. DZ. KW. / SI1W / 5106 / 22 / 1 - 2022-07-25, 12:50:55 - WPIS HIPOTEKI	
Lp.1	
Numer hipoteki (roszczenia)	15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa zwykła

suma (słownie), waluta	728841,10 (siedemset dwadzieścia osiem tysięcy osiemset czterdzieści jeden 10/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	zabezpieczenie roszczenia spółki
Wierzyciel hipoteczny	INVEST Dom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa ul. Łodygowa 26, 14030601200000
Lp.2	
Numer hipoteki (roszczenia)	16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	15845,65 (piętnaście tysięcy osiemset czterdzieści pięć 65/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Wierzytelność objęta nakazem zapłaty, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt V GNC 1727/10 z dnia 28.10.2010r.
Wierzyciel hipoteczny	Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowe Metex spółka z o.o, Płock, 61139908700000
Lp.3	
Numer hipoteki (roszczenia)	17
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	8832,54 (osiem tysięcy osiemset trzydzieści dwa 54/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Zaległość wynikająca z nieopłaconych składek na fundusze obsługiwane przez ZUS za okres od 2011-03 do 2011-08, oraz 2012-05, decyzje o zaległościach z tytułu nieopłaconych składek
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Inspektorat Warszawa Ochota, 00001775600300
Lp.4	
Numer hipoteki (roszczenia)	18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	hipoteka przymusowa
suma (słownie), waluta	30312,62 (trzydzieści tysięcy trzysta dwanaście 62/100) zł
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Wierzytelność wynikająca z tytułu wykonawczego, tytuł wykonawczy nr 2 z dnia 26 stycznia 2022r
Wierzyciel hipoteczny	Demand spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 367817716, 0000687149

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Starosta Węgrowski
ul. Przemysłowa 5
07-100 Węgrów

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo : **mazowieckie**
Powiat : **węgrowski**
Jednostka ewidencyjna : **143301_1 WĘGRÓW**
Obręb : **0003 WĘGRÓW**

Nr kancelaryjny : G.6621.3592.2025

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.07.2025

Jednostka rejestrowa : **G.2767**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	(małżeństwo) SŁAWOMIR JAN KRASNODĘBSKI Rodzice:JAN,ZOFIA Pesel: 54020519637 ALEJE JEROZOLIMSKIE 196C/4; 02-486 WARSZAWA; ELŻBIETA WANDA KRASNODĘBSKA Rodzice:MARIAN,ZOFIA Pesel: 51100809468 ALEJA PARTYZANTÓW 8; 07-100 WĘGRÓW;	Użytkowanie wieczyste	97/207

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
3012/26	GDAŃSKA	drogi	dr	0,0015	0,0015	SI1W/00033488/7
Id działki: **143301_1.0003.3012/26**						
3012/32	GDAŃSKA	drogi	dr	0,0127	0,0127	SI1W/00033488/7
Id działki: **143301_1.0003.3012/32**						
3012/33	GDAŃSKA	drogi	dr	0,1378	0,1378	SI1W/00033488/7
Id działki: **143301_1.0003.3012/33**						

Razem powierzchnia działek : 0,1520 ha

Słownie : jeden tysiąc pięćset dwadzieścia m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.07.2025

Sporządził : Teresa Księżopolska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Katarzyna Salach
Kierownik Referatu
w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

09.07.2025 .....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

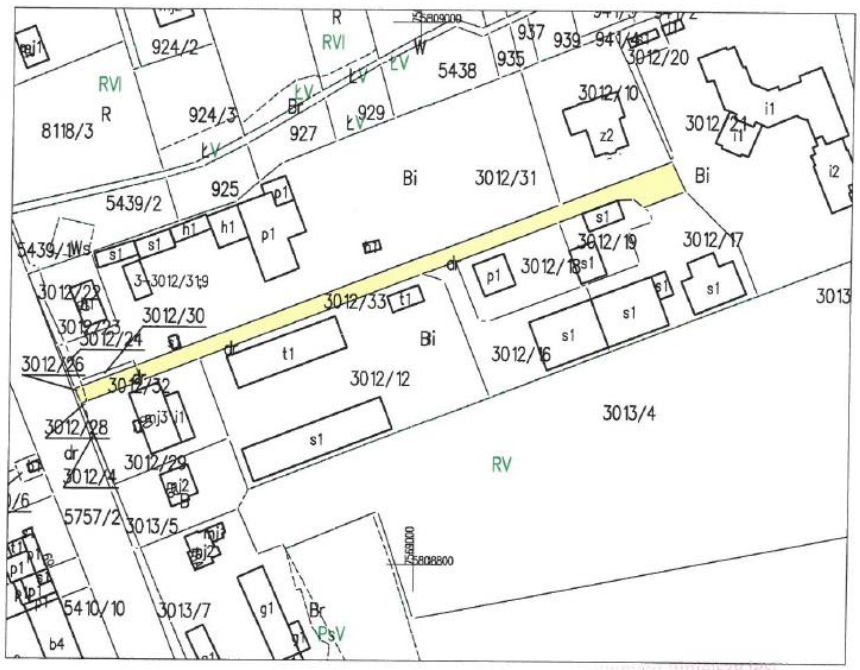
Starosta Węgrowski
ul. Przemysłowa 5
07-100 Węgrów

Nr kancelaryjny: G.6621.3592.2025

Województwo: mazowieckie
Powiat: węgrowski
Jednostka ewidencyjna: 143301_1, WĘGRÓW
Obręb ewidencyjny: 0003, WĘGRÓW
Nr działki: *3012/26,3012/32,3012/33*

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Katarzyna Salach
Kierownik Referatu
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

PODGiK Węgrów, dn. 09.07.2025 r.

Sporządził: Teresa Księżopolska dnia 2025.07.09.

Starosta Węgrowski
ul. Przemysłowa 5
07-100 Węgrów

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : G.6621.3593.2025

Województwo : **mazowieckie**
Powiat : **węgrowski**
Jednostka ewidencyjna : **143301_1 WĘGRÓW**
Obręb : **0003 WĘGRÓW**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.07.2025

Jednostka rejestrowa : **G.3968**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SŁAWOMIR JAN KRASNODĘBSKI Rodzice:JAN,ZOFIA Pesel: 54020519637 ALEJE JEROZOLIMSKIE 196C/4; 02-486 WARSZAWA;	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
3012/28		inne tereny zabudowane	Bi	0,0008	0,0008	SI1W/00031652/4
Id działki: **143301_1.0003.3012/28**						

Razem powierzchnia działek : 0,0008 ha

Słownie : osiem m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.07.2025

Sporządził : Teresa Księżopolska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej
Z up. STAROSTY
Katarzyna Salach
Kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków
Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

09.07.2025 .....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1

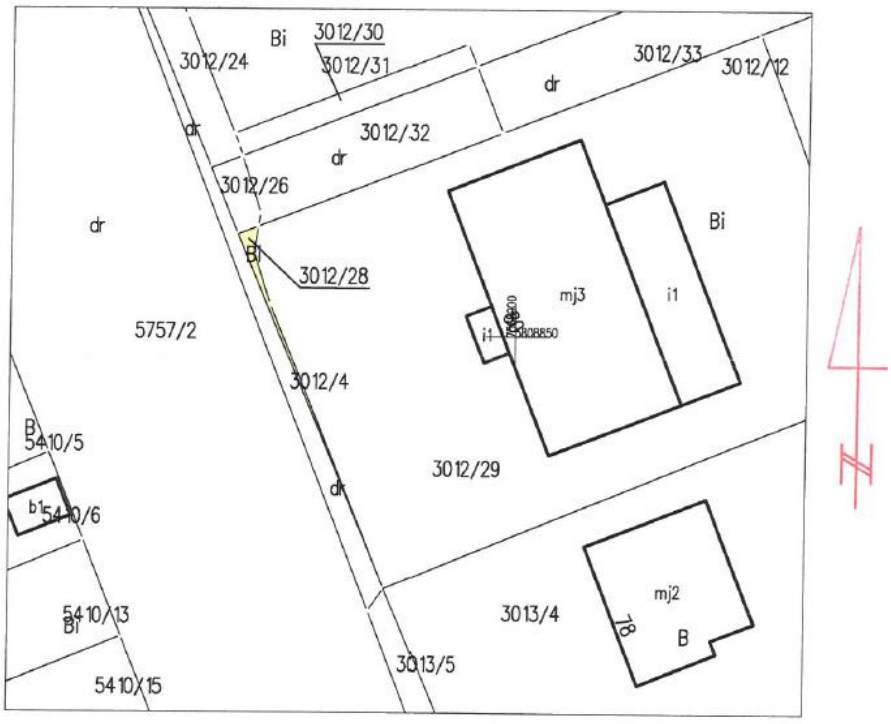
Starosta Węgrowski
ul. Przemysłowa 5
07-100 Węgrów

Nr kancelaryjny: G.6621.3593.2025

Województwo: mazowieckie
Powiat: węgrowski
Jednostka ewidencyjna: 143301_1, WĘGRÓW
Obręb ewidencyjny: 0003, WĘGRÓW
Nr działki: *3012/28*

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:500



Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonywania
wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY
Katarzyna Salach
Kierownik Referatu
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

PODGiK Węgrów, dn. 09.07.2025 r.

Sporządził: Teresa Księżopolska dnia 2025.07.09

URZĄD MIEJSKI W WĘGROWIE
Rynek Mariacki 16 * 07-100 Węgrów * tel. (25) 308 12 00 * fax. (25) 308 12 08
www.wegrow.com.pl * e-mail: sekretariat@wegrow.com.pl

Węgrów, 17.07.2025 r.

GPN.6727.137.2025

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) Urząd Miejski w Węgrowie zaświadcza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Węgrowa – osiedle „Północne" uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/295/2005 Rady Miejskiej Węgrowa dnia 29 grudnia 2005 r. /Dz. Urz. Woj. Maz. z 2006 r., nr 58, poz. 1847/ działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem **3012/28** położone jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.KPj, dla którego przeznaczenie stanowi teren publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

Ponadto informuję, że na dzień wydania niniejszego zaświadczenia, dla terenu miasta Węgrowa nie została podjęta uchwała wyznaczająca obszar rewitalizacji ani ustanawiająca Specjalną Strefę Rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 278).

Zaświadczenie niniejsze wydaje się, celem przedłożenia Syndykowi masy upadłości.

Sprawę przygotował:
Łukasz Gajewski, tel. 25 308 11 90 w. 205

Opłatę skarbową w kwocie 17 zł
wpłacono na konto Urzędu Miejskiego w Węgrowie
Nr 75 1020 4476 0000 8902 0094 6004
w dniu 21.06.2025 r.
Adnotacji dokonał z-ca naczelnika
Łukasz Gajewski

URZĄD MIEJSKI W WĘGROWIE

Z up. Burmistrza Miasta
Sylwia Zalkowska
Naczelnik Wydziału
Gospodarki Mieniem i Nieruchomości

Załącznik 13.5. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1028404026

1 **Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.**

2 **Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA REGON: 015721162
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL Telefon: +48228646177

3 **Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK**
Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA PESEL: 76051814309
E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM Telefon: 606785524

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR

Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

5 **Składka łączna: 131,74 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	131,74
Termin płatności	28.02.2025

6 **Numer rachunku bankowego do zapłaty składki**
44 1240 6960 3014 0110 1357 6921
W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026

7 **Warunki ubezpieczenia**
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 rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).
   2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

8 **Oświadczenia**
1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.

9 **Postanowienia dodatkowe lub odmienne**
Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.
1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
   1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
   2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
   3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
   4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
   1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
   2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
   3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
   1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
   2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
   1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
   2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres pocztyelektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,
kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2
DSPOCZA/24F11_01/20250214.1243/prod/ppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776

Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wiesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bemowro@tuubezpiecz.pl
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 14.02.2025 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/skłonna zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Sadkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469
Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

1028404026/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776/BE20 PIN: 7219

801 102 102 pzu.pl

2/2