

OPERAT SZACUNKOWY

UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI W PRAWACH DO NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI ADAMÓWEK, GMINIE CZOSNÓW,
POWIAT NOWODWORSKI
DZIAŁKA NR 83/9 O POWIERZCHNI 2810 M²

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/6 CZĘŚCI
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
WEDŁUG STANU I CEN NA DZIEŃ WYCENY
WYNOSI : 48.500 PLN

Słownie: czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych

NA ZLECENIE:
Syndyka Masy Upadłości ADAL sp. z o.o.
SPORZĄDZIŁA:
Rzecznik Majątkowy
Ilona Rymuza



WARSZAWA, PAŹDZIERNIK 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka nr 83/8 9 obrębu Adamówek o pow. 2810 m ² – udział 1/6 części
Opis nieruchomości	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren rolno-pełniący funkcje drogi
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	W udziale 1/6 części ADAL sp. z o.o. w upadłości
Podejścia i metody wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data określenia wartości	28.07.2025r.
Oszacowana wartość rynkowa wg stanu i cen aktualnych udziału 1/6 części	48.500 PLN
Sporządziła	Rzecznawca Majątkowy Ilona Rymuza upraw. zaw. nr 3078
Data sporządzenia operatu szacunkowego	01.10.2025 r.

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 83/9 z obrębu Adamówek obszaru 2810 m² położona w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów w powiecie nowodworskim. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim IV Wydział Ksiąg wieczystych numer WA1N/00036493/8.

II. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest wyznaczenie wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

III. PODSTAWY FORMALNE I PRAWNE WYCENY.

3.1 Zleceniodawca.

Syndyk Masy Upadłości ADAL sp. z o.o.

3.2 Zleceniobiorca.

Rzeczoznawca Majątkowy Ilona Rymuza posiadająca uprawnienia zawodowe nr 3078 nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

3.3 Podstawy prawne wyceny.

- Kodeks cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r (tj. Dz. U z 2024 poz. 1237),
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U 2024 poz. 1881),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05.09.2023 r (Dz. U. 2023 r poz. 1832),
- Ustawa z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2020 r poz. 293).
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r prawo upadłościowe i naprawcze (tj. 2025 r poz. 614),

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- ☐ Rejestr gruntów,
- ☐ Dokumentacja planistyczna,
- ☐ Księga wieczysta,
- ☐ Wizja lokalna przedmiotu wyceny,
- ☐ Dane własne i analiza rynku nieruchomości,
- ☐ Dane uzyskane od Zleceniodawcy,
- ☐ Wywiad.

3.3 Podstawy metodologiczne.

- ❑ Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- ❑ Literatura przedmiotu.

IV. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY.

Wycenę sporządzono według stanu rzeczy i praw oraz cen na dzień wyceny. Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 13.08.2025 r. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 01.10.2025 r.

V. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

5.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 83/9 z obrębu Adamówek obszaru 2810 m² jest własnością, zgodnie z treścią ksiąg wieczystej w udziale 1/6 części ADAL spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00036493/8.

W działach III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie ma wzmianek ani wpisów.

5.2 Przeznaczenie w planie miejscowym.

Dla obszaru położenia przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XVII/92/2025 r Rady Gminy Czosnów z dnia 20.05.2025 r w sprawie uchwalenia mpzp dla części miejscowości Adamówek w gminie Czosnów.

Nieruchomość położona na obszarze o symbolu planistycznym 1MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1R – tereny rolnicze.

5.3 Lokalizacja i otoczenie.

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, w powiecie nowodworskim przy ul. Prostej. Nieruchomość położona w otoczeniu gruntów zagospodarowanych na funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i niezabudowanych. Lokalizacja korzystna ze względu na możliwość jej zagospodarowania dla funkcji drogi.

5.4 Opis wycenianych nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość to niezabudowany grunt jako przedmiot prawa własności o powierzchni 2810 m².

Nieruchomość o korzystnym dla funkcji drogi wydłużonym kształcie.

Nieruchomość pełni funkcje drogi i zapewnia dostęp do drogi publicznej ulicy Prostej.

Grunt płaski porośnięty trawą, nie wyposażony w media, nie urządzony. Nieruchomość zapewnia dostęp do drogi publicznej ulicy Prostej.

VI. METODOLOGIA WYCENY.

W celu sporządzenia wyceny zebrano wiele szczegółowych informacji dot. szacowanej nieruchomości jak również rynku lokalnego.

Wyboru podejścia i metody szacowania zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- Postanowienia Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Cel wyceny.
- Ilość i jakość dostępnych danych rynkowych.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje o cenach transakcyjnych sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i rolnej podobnych do wycenianego, położonych na terenie rynku lokalnego,
- Informacje o cechach rynkowych i ich wpływie na cenę,
- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę,
- Dane z wizji lokalnej dot. lokalizacji, położenia, uzbrojenia, czynników sąsiedztwa, stanu zagospodarowania,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego,

Na podstawie w/w danych oraz biorąc pod uwagę cel wyceny dokonano szacunku przedmiotu wyceny z zastosowaniem podejść, metod i technik dających **wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej tj. podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych oraz ich atrybuty rynkowe zostały przyjęte jako podstawa sformułowania opinii o wartości rynkowej szacowanego prawa do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy czym do wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty ceny średniej nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości określa się jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych. Zakres sumy współczynników korygujących powinien znaleźć się w przedziale:

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

Wypełnienie powyższego założenia zapewni, że wartość rynkowa nieruchomości znajduje się w przedziale pomiędzy C_{min} i C_{max} .

Wartość nieruchomości zostanie zatem określona według wzoru:

$$W_x = C_{\text{śr}} \times \sum U_i \times K$$

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena w próbie reprezentatywnej,

U_i – zbiór wartości współczynników korygujących,

K – współczynnik korygujący uwzględniający sytuację, gdy wyceniana nieruchomość wykracza swoimi walorami lub wadami poza zakres cen ujętych w próbie

6.1 Definicja rodzaju określanej wartości.

Zastosowanie do wyceny podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej daje wynik w postaci uzyskania wartości rynkowej.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, z uwzględnieniem celu wyceny jakim jest wyznaczenie wartości dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rynek nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości i są zawierane umowy stwarzające wzajemne prawa i obowiązki połączone z władaniem nieruchomościami. Wśród cech wyróżniających rynek nieruchomości jest jego lokalny charakter. Unikalne cechy nieruchomości takie jak: stałość w miejscu, różnorodność trwałość powodują, że konkurencja w zakresie nieruchomości ma charakter lokalny, silnie związany z danym terenem. Lokalizacja nieruchomości obejmuje elementy fizyczne lokalizacji jak i ekonomicznego położenia.

Dla potrzeb niniejszej wyceny analizie podlegał rynek nieruchomości obejmujący swym zasięgiem terytorialnym gminę Czosnów w powiecie Nowodworskim. Ze względu na brak na lokalnym rynku transakcji drogami analizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo rolnej, które mogą pełnić lub pełnią funkcje drogi. W badanym okresie od stycznia 2024 r do dnia wyceny zanotowano kilkanaście transakcji w omawianych segmencie rynku. Występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi uzasadnia zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Wygenerowano cechy rynkowe, którymi w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych w omawianym segmencie rynku są:

- ☐ Lokalizacja,
- ☐ Możliwości inwestycyjne,
- ☐ Wyposażenie w media,
- ☐ Kształt gruntu,
- ☐ Dostęp do drogi publicznej,

Lokalizacja dla funkcji komercyjnej przedmiotowej nieruchomości to cecha lokalnego rynku wyróżniająca położenie w obszarze zurbanizowanym w otoczeniu zabudowy, komunikacji zapewniającej sprawne przemieszczanie się w obrębie najbliższego otoczenia. Położenie względem dróg dojazdowych w tym z uwzględnieniem ich jakości, rodzaju nawierzchni i ewentualnych trudności lub udogodnień. Miejsca ruchliwe często uczęszczane.

Podział cechy: **bardzo dobra, dobra, średnia.**

Możliwości inwestycyjne jest bardzo istotną cechą rynkową różnicującą wartość nieruchomości zwłaszcza niezabudowanych. Wartość jest funkcją możliwości inwestycyjnych danej nieruchomości. Rodzaj dopuszczalnej zabudowy, jej wysokość, powierzchnia zabudowy ewentualne ograniczenia (w tym obciążenia służebnościami) wpływają na wartość i cenę.

Podział cechy rynkowej: **korzystne, średnio korzystne, niekorzystne,**

Wyposażenie w media przesądza o możliwościach wyposażenia przyszłej zabudowy w instalację oraz ich rodzaj, o wysokościach nakładów inwestycyjnych i ma wpływ na komfort użytkowania.

Podział cech rynkowych: **pełne, nie pełne, brak.**

Kształt gruntu to cecha rynkowa determinująca możliwość zagospodarowania głównie poprzez zabudowę. Preferowany to kształt to zbliżony do kwadratu, Najmniej korzystny to wąski długi uniemożliwiający zabudowę.

Podział cechy rynkowej: **korzystny, średnio korzystny, niekorzystny.**

Cecha rynkowa **dostęp do drogi publicznej**- to cecha rynkowa bardzo istotna z punktu widzenia możliwości zagospodarowania, różnicuje nieruchomości w zależności od prawnej i faktycznej możliwości zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość, bezpośrednio i niebezpośrednio (np. poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej, poprzez udział w prawach do działki drogowej).

Podział cechy rynkowej: bezpośredni, niebezpośredni,

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja	b. dobra	Położenie na obszarze zurbanizowanym , niedaleko centrum miasta, z bliskim dostępem do obiektów infrastruktury miejskiej , sąsiedztwo obiektów podobnych, architektura nowa, uporządkowana, bardzo dobra komunikacja,
	dobra	Położenie na obszarze zurbanizowanym, niedaleko centrum miasta, z dalszym dostępem do obiektów infrastruktury miejskiej, sąsiedztwo zróżnicowane, dobra komunikacja, dalsza odległość od terenów zielonych
	średnia	Położenie na obszarach peryferyjnych, dalej od centrum miasta, mniej rozwinięta infrastruktura, nie najlepsza komunikacja, brak terenów zielonych
Możliwości inwestycyjne	korzystne	Występowanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z szerokim zakresem funkcji zarówno mieszkaniowej jak i usługowej
	Średnio korzystne	Występowanie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego funkcje mieszkaniową jednorodzinną oraz wydanie decyzji o wzięciu dla tej funkcji
	niekorzystne	Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, brak decyzji o wzięciu
Wyposażenie w media	pełne	Bliski , dogodny dostęp do całej infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu
	n. pełne	Niepełny dostęp do infrastruktury technicznego uzbrojenia terenu
	brak	Brak uzbrojenia terenu lub dostęp utrudniony
Kształt gruntu	korzystny	Grunt o regularnym kształcie , najlepiej zbliżonym do kwadratu
	Średnio korzystny	Grunt o kształcie prostokąta ,wymagający dostosowania projektowego
	niekorzystny	Kształt znacznie utrudniający lub uniemożliwiający zagospodarowanie poprzez zabudowę
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni	Bezpośredni zjazd z drogi publicznej
	niebezpośredni	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną , służebność gruntową, inne
	brak	Brak dostępu do drogi publicznej

Transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo rolnym na lokalnym rynku :

Lp.	Położenie (miejscowość/gmina/dz.)	Cena netto (zł)	Cena zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Jesionka/Czosnów/320/15	315.000	210,00	28.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1500 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny oraz udział w drodze wewnętrznej
2.	Augustówek/Czosnów/74/1, 77/14,78/10,78/13	160.000	120,12	31.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1332 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolny
3.	Augustówek/Czosnów/56/6	350.000	214,86	30.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1629 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolny
4.	Pieńków/Czosnów/113/9, 113/10,113/14	554.000	344,74	18.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1607m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
5.	Adamówek/Czosnów/61/1, 61/11	345.000	205,72	15.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1677 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
6.	Czeczotki/Czosnów/227/7	400.000	238,95	27.05.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1674 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
7.	Jesionka/Czosnów/346	340.000	210,27	30.05.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1617 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
8.	Izabelin- Dziekanówek/Czosnów/50/12	300.000	200,00	08.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow.1500 m ² , teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
9.	Jesionka/Czosnów/321/17	260.000	173,33	12.03.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. m ² , 1500 wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , rolny
10.	Jesionka/Czosnów/354/1, 354/2, 354/3	365.000	228,13	26.02.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa uw o pow. 1600 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
11.	Łomna/Czosnów/1228/2	560.000	280,00	19.02.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 2000 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,+ udział w drodze wewnętrznej
12.	Brzozówka, Promyka/ Czosnów/dz. 70/5	138.000	46,00	30.04.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow.3000 m2, wg mpzp. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
13	Pieńków/Czosnów/ dz. 166	126.000	40,65	22.02.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow.3100 m2, wg

					mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolnej
14.	Adamówek/Czosnów/ dz. 336/5	360.000	120,00	20.12.23	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3000 m2, wg mpzp teren rolnej
15.	Brzozówka/ Czosnów/ dz. 356/1	360.000	117,07	13.05.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3075 m2, wg mpzp. teren zabudowy zagrodowej i rolnej

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Założenia przyjęte do wyceny.

1. Przedmiotowa nieruchomość to grunt niezabudowany, położony w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, powiat nowodworski.
2. Grunt o wydłużonym, drogowym kształcie o powierzchni 2810 m².
3. Grunt o dobrej lokalizacji, zapewnia dostęp do drogi publicznej ulicy Prostej w Adamówku.

Do wyceny zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

Na podstawie analiz rynków nieruchomości można stwierdzić, że:

- ❑ Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne wagi,
- ❑ Liczbę cech rynkowych i ich wagi należy określić na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych,

Ustalono następujący zakres skali atrybutów oceny – cech rynkowych różnicujących nieruchomości przyjęte do porównań :

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Możliwości inwestycyjne	25%
3.	Kształt gruntu	20%
4.	Wyposażenie w media	15%
5.	Dostęp do drogi publicznej	15%
	RAZEM	100%

Do analizy, porównań i obliczeń przyjęto następujące nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego położone na terenie rynku opisanego wyżej :

Lp.	Położenie (miejscowość/gmina/dz.)	Cena netto (zł)	Cena zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Augustówek/Czosnów/74/1, 77/14,78/10,78/13	160.000	120,12	31.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1332 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolnej
2.	Augustówek/Czosnów/56/6	350.000	214,86	30.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1629 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolnej
3.	Adamówek/Czosnów/61/1, 61/11	345.000	205,72	15.07.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1677 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolnej
4.	Czczotki/Czosnów/227/7	400.000	238,95	27.05.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1674 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolnej
5.	Jesionka/Czosnów/346	340.000	210,27	30.05.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot

					prawa własności o pow. 1617 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
6.	Izabelin-Dzieskanówek/Czosnów/50/12	300.000	200,00	08.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 1500 m ² , teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
7.	Jesionka/Czosnów/321/17	260.000	173,33	12.03.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. m ² , 1500 wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
8.	Jesionka/Czosnów/354/1, 354/2, 354/3	365.000	228,13	26.02.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa uw o pow. 1600 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rolny
9.	Brzozówka, Promyka/Czosnów/dz. 70/5	138.000	46,00	30.04.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3000 m ² , wg mpzp. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
10.	Pieńków/Czosnów/ dz. 166	126.000	40,65	22.02.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3100 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
11.	Adamówek/Czosnów/ dz. 336/5	360.000	120,00	20.12.23	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3000 m ² , wg mpzp teren rolny
12.	Brzozówka/ Czosnów/ dz. 356/1	360.000	117,07	13.05.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 3075 m ² , wg mpzp. teren zabudowy zagrodowej i rolny

Na podstawie danych zawartych w/w tabeli wyprowadzono:

Średnią cenę $C_{\text{sr}} = 159,59 \text{ zł/m}^2$

Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 40,65 \text{ zł/m}^2$

Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 238,95 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{40,65}{159,59} = 0,255 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{238,95}{159,59} = 1,497$$

To oznacza, że $0,255 < \sum U_i < 1,497$

Dla ustalonych atrybutów i ich wag, przedział współczynników korygujących przedstawia się następująco :

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W ΔC(%)	Zakresy wsp. Korygujących	
Lokalizacja	25	0,064	0,374
Możliwości inwestycyjne	25	0,064	0,374
Kształt gruntu	20	0,051	0,299
Wyposażenie w media	15	0,038	0,225
Dostęp do drogi publicznej	15	0,038	0,225
Razem	100%	0,255	1,497

Nie znaleziono podstaw do zastosowania współczynnika korygującego K.

Zgodnie z opisem metodologii wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, kolejnym krokiem jest obliczenie wartości sumy współczynników korygujących dla nieruchomości wycenianej, uwzględniając jej cechy, zgodnie z przyjętymi w toku wyceny atrybutami i ich wagami.

Nazwa cechy różnicującej	Nieruchomość wyceniana	Zakres wskaźników korygujących		Wartość wsk. U_i
		min	max	
Lokalizacja	dobra	0,064	0,374	0,271
Możliwości inwestycyjne	n. korz.	0,064	0,374	0,064
Kształt gruntu	n. Korz.	0,051	0,299	0,051
Wyposażenie w media	brak	0,038	0,225	0,038
Dostęp do drogi publicznej	tak	0,038	0,225	0,225
Razem		0,255	1,497	0,649

Wartość rynkowa przedmiotowego gruntu w odniesieniu do 1 m² powierzchni wynosi:

$$W_x = C_{sr} \times \sum U_i \times K = 159,59 \text{ zł/m}^2 \times 0,649 \times 1 = 103,57 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości o funkcji drogi wynosi :

$$2810 \text{ m}^2 \times 103,57 \text{ zł/m}^2 = 291.032 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/6 części w prawach do nieruchomości wynosi :

$$291.032 \text{ zł} \times 1/6 = 48.500 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości , według stanu i cen z dnia wyceny oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

291.032 PLN

Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzydzieści dwa złote

- ❑ Wartość rynkowa udziału 1/6 części w prawach do przedmiotowej nieruchomości , według stanu i cen z dnia wyceny oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

48.500 PLN

Słownie: czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych

- ❑ Oszacowania dokonano zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.



X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ☐ Wycenę sporządzono bez dokonywania pomiarów na podstawie dokumentacji zakładając jej rzetelność,
- ☐ Operat nie może być wykorzystywany w innym celu niż w nim określony,
- ☐ Wartość rynkowa przedmiotu wyceny nie zawiera obciążeń z nim związanych, w tym hipotecznych, podatkowych i innych związanych z wprowadzeniem przedmiotu wyceny do obrotu prawnego.

Klauzula informacyjna RODO.

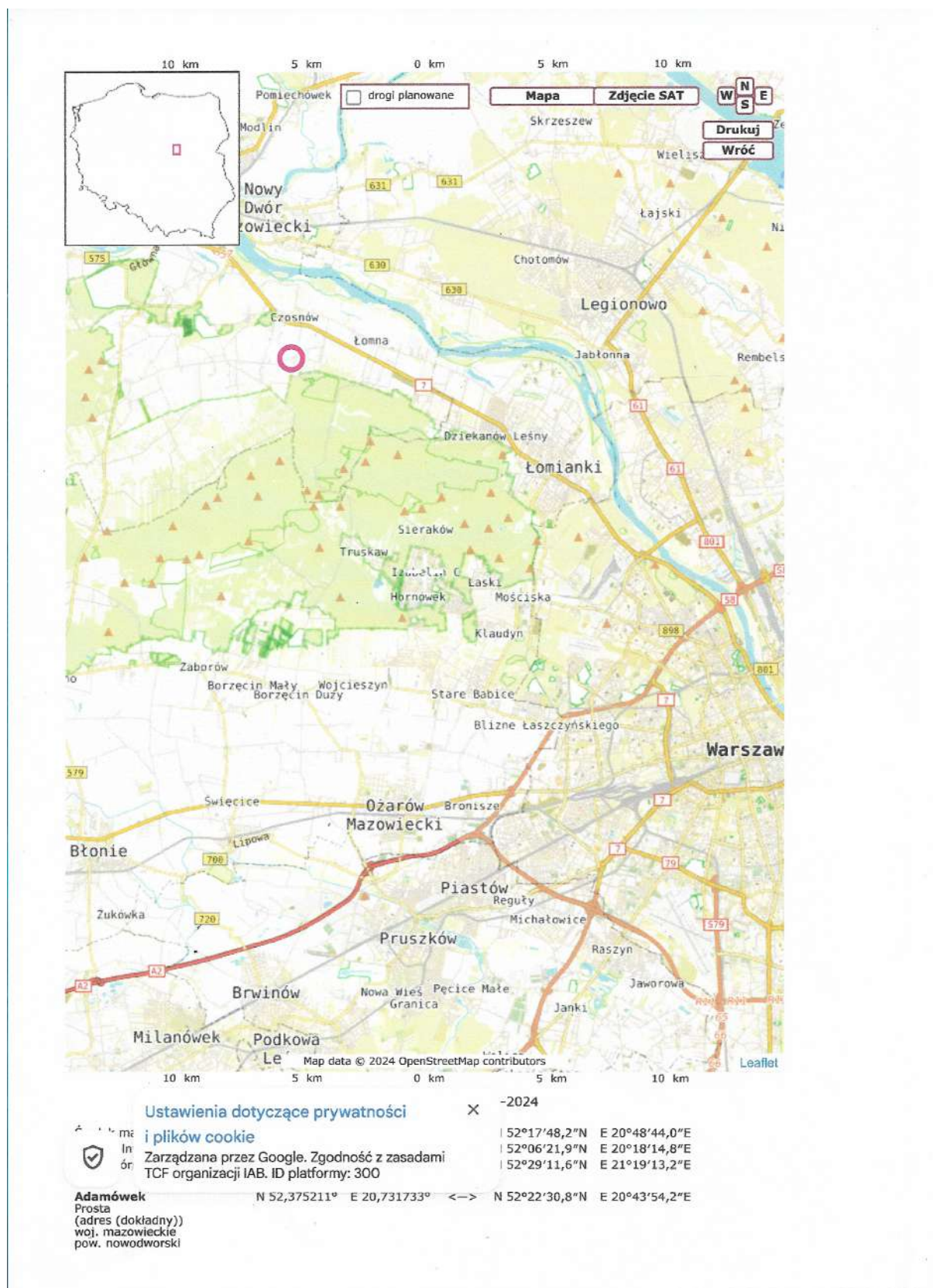
Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE :

*Administratorem danych osobowych jest Rzeczoznawstwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.*



XI. ZAŁĄCZNIKI.

- ☐ Mapa ze wskazaniem lokalizacji,
- ☐ Mapa działki,
- ☐ Treść KW,
- ☐ Wypis z rejestru gruntów,



STAROSTWO POWIATOWE
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
ul. KONACZEGO PADRZEWSKIEGO 1B
05-100 NOWY DWÓR MAZOWIECKI
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: mazowieckie
Powiat: nowodworski
Jednostka ewidencyjna: 141402_2 Czosnów
Dzielnica: 0001 ADAMÓWEK

Nr kancelaryjny: GNE 8021.2. 238 2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia 2019-03-15

Jednostka rejestrowa: G.155

Lp. Podmiot ewidencyjny: 1 "ADAL"- SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROSTA 21, ADAMÓWEK

Charakter własności / władania: Własność

Udział: 100/600

Nr działki	Ark.	Pokozenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
83/9	1		łąki trwałe	LV	0.0517	0.2810	WA1N/00036493/8
			nieużytki	N	0.0110		
			pastwiska trwałe	Psv	0.0303		
			grunty orne	RV	0.0790		
			grunty orne	RVII	0.1076		
			Rowy	W	0.0014		

Id działki: 141402_2.0001.83/9 Wartość gruntów:

Razem powierzchnia działek: 0.2810 ha

Słownie: dwa tysiące osiemset dziesięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2019-03-15

Sporządził: Mirosława Łagowska

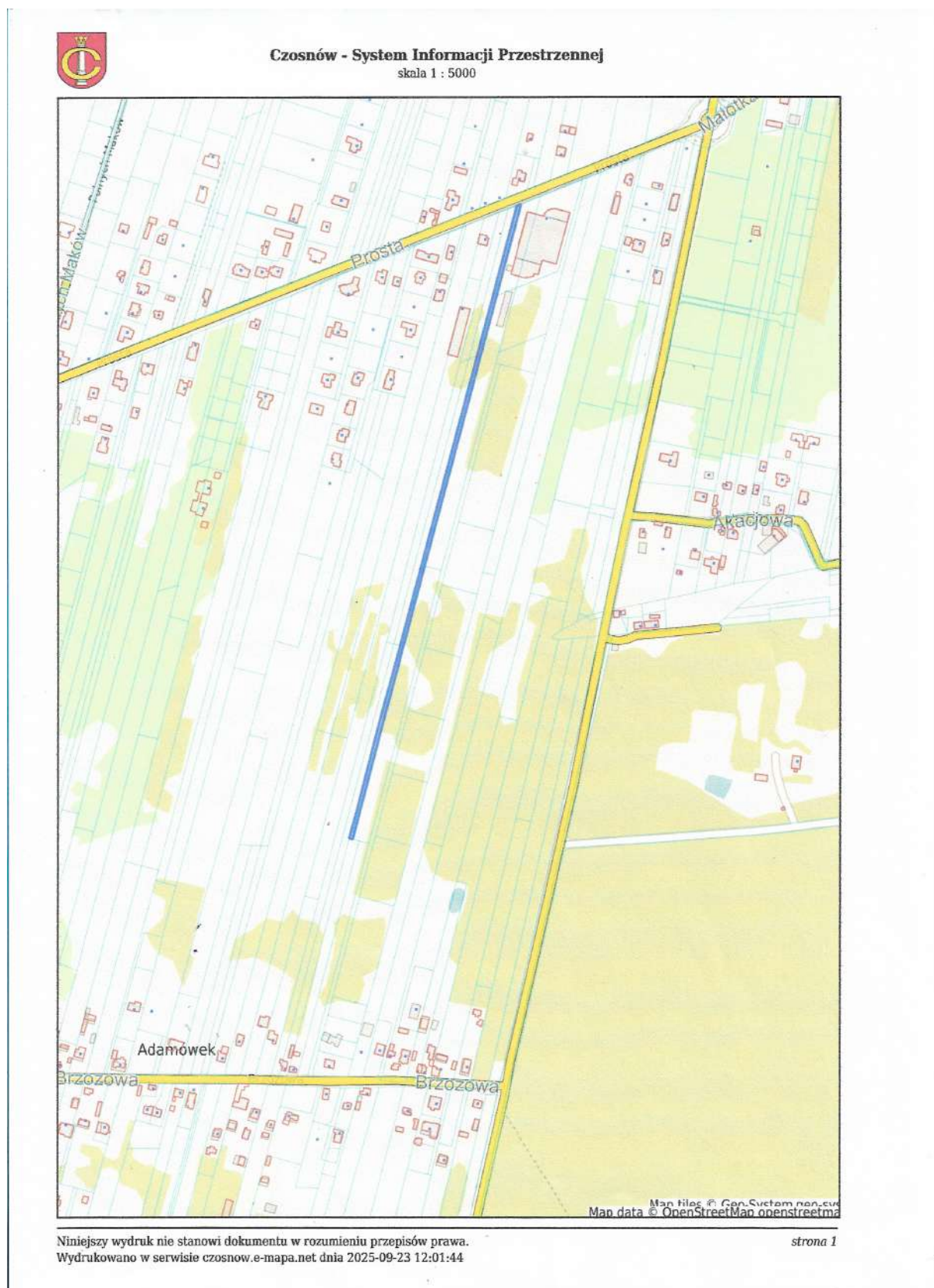
DOKUMENT NINIEJSZY JEST WYPISEM Z OPISOWYCH DANYCH EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW I JEST PRZEZNACZONY DO DOKONYWANIA WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYM

Starosta: Wojciech Łagowski

2019-03-15

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Strona: 1



TREST KSIĘGI WIECZYSTEJ III WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-05-23 11:54

Wykonany przez SĄD REJONOWY W A O N O W D W O R Z E M A Z O W I E C K I M, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości				6
2				
Działki ewidencyjne				
				Nr podstawy wpisu
Lp. 1				1, 5
Numer działki				83/9
Identyfikator działki				141402_2,0001.83/9
Nazwa ewidencyjna (numer, nazwa)				1, ADAMÓWEK
Lp. 1				1
Lp. 1				MAZOWIECKIE, NOWODWORSKI, CZOSNÓW, ADAMÓWEK
Lp. 1				R - GRUNTY ORNE
Obszar całej nieruchomości				0,2810 HA
				Nr podstawy wpisu
				6
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Ostateczny numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w ewidencji wieczystej				---
1				
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1				
OPIS I MAPA; 1000364901 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) 100036571/21, 1992-07-07 00:00:00, 1992-07-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2016-11-24, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZ.; 29 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1N/00006041/16/001, 2016-11-29 15:26:40, 2016-11-30-14.09.37.569119, NIE, 24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt)				
MAPA KEM-022.0001-84, 2009-03-16, STAROSTWO POWIATOWE, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 38, WA1N/00048752/9 (podstawa oznaczenia; data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1N/00006042/16/001, 2016-11-29 15:28:30, 2016-11-30-14.34.53.762259, NIE, 291, WA1N/00070836/5 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu; położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)				

Podpis

WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:57
KONTAKTOWY DZIAŁ SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

KSIĘGA GŁÓWNA (KSIĘGA WYKAZU) NR WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:57
SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				

p. 1.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				3, 8
Lp. 1.	3	100 /600	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)				
ADAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, ADAMÓWEK				

p. 2.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				2
Lp. 1.	2	100 /300	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)				
JAN BIAŁOWAŚ, SZCZEPAN, JANINA				

p. 3.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				4, 8
Lp. 1.	1	100 /300	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)				
KRYSZYNA STEFANIA BIAŁOWAŚ, 37010600429				

p. 4.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				7
Lp. 1.	4	25 /600	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
ELŻBIETA BIAŁOWAŚ, EUGENIUSZ, LEOKADIA, 46110505583				

p. 5.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				7
Lp. 1.	5	25 /600	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
KAZIMIERA LYSKO, EUGENIUSZ, LEOKADIA, 51080605724				

p. 6.				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału i rodzaj wspólności)				7
Lp. 1.	6	50 /600	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
TERESA EUGENIA WYSOCKA, EUGENIUSZ, LEOKADIA, 44011800086				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1. UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI, 2642/92, 1992-07-03, TERESA KRAWCZYK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI, /00036493/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
/0003357/42/, 1992-07-07 00:00:00, 1992-07-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
2. UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI, 2360/96, 1996-10-15, WASIAK, OTWOCK; 46-51, /00026587/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW. /00006200/96/, 1996-10-23 00:00:00, 1999-01-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
3. POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 1660/01, 2002-02-14, SĄD REJONOWY DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 20 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW. /WA1N/0003869/10/002, 2010-09-08 10:46:34, 2010-09-09 14:20:49, 472761, NIE, 18-19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
4. UMOWA SPRZEDAŻY, 3061/2017, 2017-07-25, MICHAŁ SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 6, /00077999/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				
DZ. KW. /WA1N/0003774/17/001, 2017-07-28 11:36:00, 2017-08-03 13:07:21, 705730, NIE, 42 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
5. POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU, 2018-03-16, SĄD REJONOWY IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, NOWY DWÓR MAZOWIECKI, 54				

WZGLĘDNY WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYSTYCH IUR. WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:59
WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYSTYCH IUR. WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:59
WYCIĄG Z KSIĘGI WIECZYSTYCH IUR. WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:59

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Podpis:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTYCH IIP WA1N/00036493/8, STAN Z DNIA 2025-09-23 11:59

WYDZIAŁ PRZESŁAĆ REJONOWY W P. DAWA DWPORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

Pełnić