

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W ADAMÓWKU, GMINIE CZOSNÓW, POWIAT NOWODWORSKI
DZIAŁKA NR 83/4 O POWIERZCHNI 6490 M²

WARTOŚĆ RYNKOWA
OKREŚLONA W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM,
METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ
WEDŁUG STANU I CEN NA DZIEŃ WYCENY
WYNOSI : 826.300 PLN
Słownie: osiemset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta złotych

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



WARSZAWA, PAŹDZIERNIK 2025 R

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Rodzaj nieruchomości lub prawa	Nieruchomość gruntowa niezabudowana – działka nr 83/4 z obrębu Adamówek o pow. 6490 m ²
Opis nieruchomości	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren rolny
Cel wyceny	Wycena dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Właściciel	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 bez uwzględniania służebności Wartość rynkowa służebności Wartość rynkowa po uwzględnieniu służebności gruntowej	837.200 PLN 12.900 PLN 826.300 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 83/4 z obrębu Adamówek obszaru 6490 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/00036491/4.

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 Rzeczoznawców Majątkowych W; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców 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 83/4 z obrębu Adamówek obszaru 6490 m² jest własnością, zgodnie z treścią ksiąg wieczystej ADAL spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00036491/4.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się wpis ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu drogą o szerokości 5 metrów przez działkę 83/4 wskazaną na mapie podziału działki nr 84/6 z dnia 9 maja 2017 r na rzecz każdego z właścicieli działki nr ew. 84/9 objętej księgą wieczystą nr WA1N/00001716/4.

W dziale 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 komercyjnej.

5.4 Opis wycenianych nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość to niezabudowany grunt jako przedmiot prawa własności o powierzchni 6490 m².

Nieruchomość o korzystnym dla możliwości zagospodarowania regularnym kształcie.

Grunt płaski porośnięty trawą, drzewami pospolitych gatunków, nie wyposażony w media. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Prostej.

Na gruncie posadowiony blaszany garaż nie związany na trwałe z gruntem.

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 usługowej 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:

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

gdzie:

W_x – wartość wycenianej nieruchomości

C_{sr} – 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. Analizowano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo rolnej. 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 jazd 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/nr działki obręb)	Cena netto (zł)	Cena netto zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Łosia Wólka/Czosnów/dz. 404/4	330.000	56,89	17.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5800 m ² , wg mpzp. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
2.	Dębina/ Czosnów/ 362	600.000	133,33	11.04.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 4500m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
3.	Czczotki/Czosnów/dz. 137, 404	440.000	55,70	07.03.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7900 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolny
4.	Kazuń Nowy/Czosnów/dz.174/4	900.000	62,50	24.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 14.400m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5.	Kazuń Polski /Czosnów/dz. 224/5, 223/5	480.000	52,57	05.11.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 9130 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
6.	Augustówek/Czosnów/dz. 225/2	750.000	76,53	27.06.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 9800 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
7.	Pieńków/Czosnów/ dz. 40, 144/1	503.115	85,00	07.03.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5919 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
8.	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
9.	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
10.	Łosia Wólka/Czosnów/ dz.	675.000	137,76	07.11.23	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 4900 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
11.	Adamówek/Czosnów/85/2	1.113.150	156,78	30.12.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7100 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny

12.	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
13.	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

VIII. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

8.1 Wycena wartości rynkowej nieruchomości bez uwzględniana obciążeń.

Założenia przyjęte do wyceny.

1. Przedmiotowa nieruchomość to grunt niezabudowany, położony w miejscowości Adamówek w gminie Czosnów, powiat nowodworski.
2. Grunt o regularnym kształcie korzystnym dla możliwości zagospodarowania o powierzchni 6490 m².
3. Grunt o dobrej lokalizacji, nie bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Prostej, poprzez drogę wewnętrzną dz. 83/9.

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 :

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy
1.	Lokalizacja, położenie	25%
2.	Możliwości inwestycyjne	25%
3.	Wyposażenie w media	20%
4.	Kształt gruntu	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/nr działki obręb)	Cena netto (zł)	Cena netto zł/m ²	Data transakcji	Opis
1.	Łosia Wólka/Czosnów/dz. 404/4	330.000	56,89	17.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5800 m ² , wg mpzp. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolnej
2.	Dębina/ Czosnów/ 362	600.000	133,33	11.04.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 4500m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolnej
3.	Czeczotki/Czosnów/dz. 137, 404	440.000	55,70	07.03.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7900 m ² , wg mpzp teren zabudowy jednorodzinnej i rolnej

4.	Kazuń Nowy/Czosnów/dz.174/4	900.000	62,50	24.04.25	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 14.400m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5.	Kazuń Polski /Czosnów/dz. 224/5, 223/5	480.000	52,57	05.11.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 9130 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
6.	Augustówek/Czosnów/dz. 225/2	750.000	76,53	27.06.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 9800 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
7.	Pieńków/Czosnów/ dz. 40, 144/1	503.115	85,00	07.03.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 5919 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
8.	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
9.	Łosia Wólka/Czosnów/ dz.	675.000	137,76	07.11.23	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 4900 m ² , wg mpzp teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rolny
10.	Adamówek/Czosnów/85/2	1.113.150	156,78	30.12.24	Grunt niezabudowany jako przedmiot prawa własności o pow. 7100 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 $C_{\text{śr}} = 91,68 \text{ zł/m}^2$
 Najniższą cenę w próbie $C_{\text{min}} = 46,00 \text{ zł/m}^2$
 Najwyższą cenę w próbie $C_{\text{max}} = 156,78 \text{ zł/m}^2$

Wartości skrajne dla współczynników korygujących wynoszą zatem :

$$\text{dolny } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{46,00}{91,68} = 0,502 \quad ; \quad \text{górny } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{156,78}{91,68} = 1,710$$

To oznacza, że $0,502 < \Sigma U_i < 1,710$

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

Nazwa cechy różnicującej	Udział cechy W ΔC(%)	Zakresy wsp. Korygujących	
Lokalizacja	25	0,126	0,427
Możliwości inwestycyjne	25	0,126	0,427
Wyposażenie w media	20	0,100	0,342
Kształt gruntu	15	0,075	0,257
Dostęp do drogi publicznej	15	0,075	0,257
Razem	100%	0,502	1,710

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	0,126	0,427	0,327
Możliwości inwestycyjne	korz.	0,126	0,427	0,427
Wyposażenie w media	n.pełne	0,100	0,342	0,261
Kształt gruntu	Śr. Korz.	0,075	0,257	0,196
Dostęp do drogi publicznej	n.bezp.	0,075	0,257	0,196
Razem		0,502	1,710	1,407

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

$$W_x = C_{sr} \times \sum U_i \times K = 91,68 \text{ zł/m}^2 \times 1,407 \times 1 = 129 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi :

$$6490 \text{ m}^2 \times 129 \text{ zł/m}^2 = 839.200 \text{ zł}$$

8.2 Wycena wartości rynkowej służebności gruntowej.

W dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości znajduje się wpis nieodpłatnej służebności gruntowej przejazdu i przechodu drogą o szerokości 5 metrów przez działkę nr 83/4 wskazaną na mapie podziału działki nr 84/6 z dnia 8 maja 2017 r na rzecz każdorazowego właściciela działki nr ew. 84/9 objętej księgą wieczystą nr WA1N/00001716/4.

Służebność zajmuje powierzchnię ok. 100 m² działki nr 83/4 i biegnie w poprzek zapewniając dostęp do działki drogowej nr 83/9. Brak urządzeń mających służyć wykonywaniu służebności.

Ze względu na dużą powierzchnię działki nr 83/4 przedmiotowa służebność nie zmieni parametrów rynkowych nieruchomości powodując zmianę jej wartości rynkowej.

Wartość służebności gruntowej równa jest wartości gruntu zajętego pod jej wykonywanie i wynosi:

$$100 \text{ m}^2 \times 129 \text{ zł/m}^2 = 12.900 \text{ zł}$$

8.3 Określenie wartości nieruchomości po uwzględnieniu służebności gruntowej.

Wartość nieruchomości po uwzględnieniu obciążenia służebnością gruntową wynosi :

$$839.200 \text{ zł} - 12.900 \text{ zł} = 826.300 \text{ zł}$$

IX. WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.

- ❑ Wartość rynkowa nieruchomości , według stanu i cen z dnia wyceny bez uwzględnienia obciążenia służebnością gruntową oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

839.200 PLN

Słownie: osiemset trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście złotych

- ❑ Wartość rynkowa służebności gruntowej oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej z uwzględnieniem powierzchni służebności wynosi:

12.900 PLN

Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset złotych

- ❑ Wartość rynkowa nieruchomości , według stanu i cen z dnia wyceny po uwzględnienia obciążenia służebnością gruntową, oszacowana w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej wynosi:

826.300 PLN

Słownie: osiemset dwadzieścia sześć tysięcy trzysta 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 :

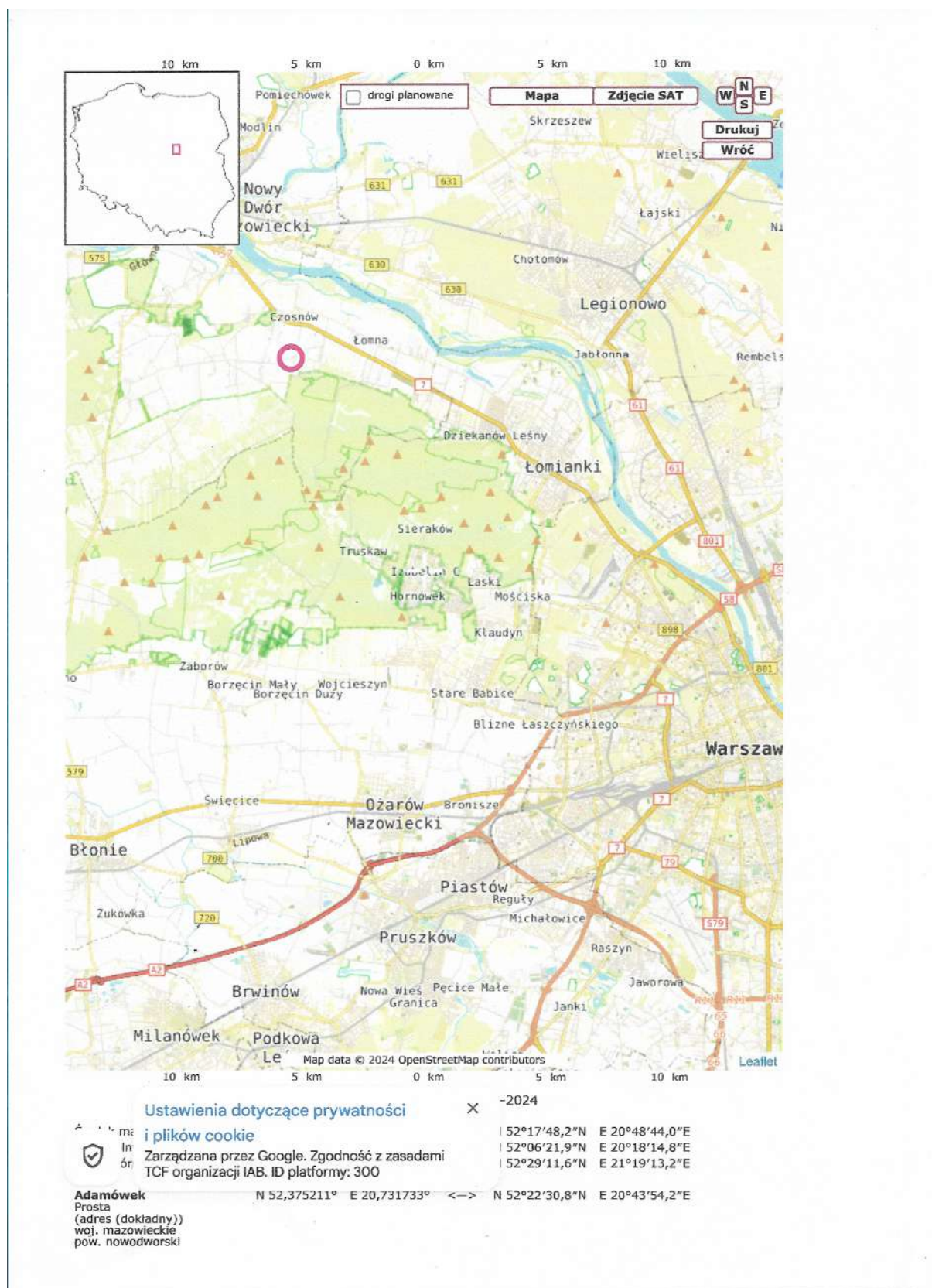
*Administratorem danych osobowych jest Rzecznostwo Majątkowe Ilona Rymuza
Zamieszczenie danych osobowych w operacie szacunkowym jest wymogiem ustawowym
Dane osobowe są przetwarzane jednorazowo, jedynie w celu sporządzenia operatu szacunkowego z wyceny nieruchomości.*

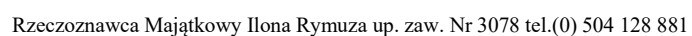


XI. ZAŁĄCZNIKI.

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







WRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00036491/4, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:40
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				Nr podstawy wpisu
1				1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1	...			Nr podstawy wpisu
Numer działki				1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)				1
Lp. 1.				1
CZOSNÓW, ADAMÓWEK				1
Sposób korzystania				1
NIE ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ ROLNA				1
Wzrost całej nieruchomości				Nr podstawy wpisu
0,6490 HA				1
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
1				...
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	OPIS I MAPA; /00036490/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./00003355/92/, 1992-07-07 00:00:00, 1992-07-10 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>			
Powrót				

TRESC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00036491/4, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:40
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WATN/00036491/4, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:41
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MARZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WATN

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1	---	Nr podstawy wpisu
		2
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		
Lp. 1.	1	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba)		ADAL SPÓŁKA Z O.O., ADAMÓWEK

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
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./000006199/96/, 1996-10-23 00:00:00, 1999-01-26 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WA1N/00036491/4, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:41
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1:				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			10
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU DROGĄ O SZEROKOŚCI 5 METRÓW PRZESZ DZIAŁKĘ 83/4 WSKAZANĄ NA MAPIE PODZIAŁU DZIAŁKI NR 84/6 Z DNIA 8 MAJA 2017 R. NR P.1414.2017.918 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR EWID. 84/9 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA1N/00001716/4			
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 83/4			
DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
10	UMOWA SPRZEDAŻY , 3061/2017, 2017-07-25, MICHAŁ SZYDLUK, NOWY DWÓR MAZOWIECKI; 6, /00077999/ <i>(tytuł aktu, numer rep. A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt,</i> <i>położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA1N/00003775/17/002, 2017-07-28 11:36:00, 2017-08-03-13.22.03.735145, NIE, 106 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>			

Pewrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1N/00036491/4, STAN Z DNIA 2025-09-04 14:41
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1N

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Komentarz do migracji				
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej				Nr podstawy wpisu
3				---

[Powrót](#)

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

Województwo : mazowieckie
Powiat : nowodworski
Jednostka ewidencyjna : 141402_2 Czosnów
Obręb : 0001 ADAMOWEK

Nr kancelaryjny : GNE.6621.2...733...2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia 2019-03-15

Jednostka rejestrowa : G.156

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"ADAL" - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PROSTA 21; ADAMOWEK;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
83/4	1		pastwiska trwałe	PsV	0.1281	0.6490	WA1N/00036491/4
			grunty orne	RV	0.3293		
			grunty orne	RVI	0.1836		
			Rowy	W	0.0080		
Id działki: 141402_2.0001.83/4 Wartość gruntów:							
Na działce nr 83/4 jest ustanowiona służebność zgodnie z aktem not. Rep. A Nr 3061/2017 z dnia 28.07.2017r.							
83/11	1		tereny przemysłowe	Ba	0.2120	0.2120	WA1N/00026587/1
Id działki: 141402_2.0001.83/11 Wartość gruntów:							
Na działce nr 83/11 znajduje się część budynku o ident. 161.							
84/4	1		tereny przemysłowe	Ba	0.4596	0.4596	WA1N/00026587/1
Id działki: 141402_2.0001.84/4 Wartość gruntów:							
Część budynku o ident. 161 znajduje się na działce nr 83/11.							
84/7	1		łąki trwałe	ŁV	0.1096	0.4116	WA1N/00077998/7
			grunty orne	RV	0.3020		
Id działki: 141402_2.0001.84/7 Wartość gruntów:							
84/8	1		łąki trwałe	ŁV	0.0733	0.1432	WA1N/00077999/4

Strona: 1

