

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU  $\frac{1}{2}$  CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK  
OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI: 697, 722, 801, 816 i 953 O  
ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 2,3499 ha

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK OZNACZONYCH NR EWIDENCYJNYMI:  
23 i 24 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 2,4365 ha

LOKALIZACJA – wieś GRANNA, gmina PERLEJEWO, powiat SIEMIATYCKI  
Nr adresowy 82, obręb 0006 Granne, woj. PODLASKIE

Kw Nr BI3P/00025721/7  
Kw Nr BI3P/00021659/3

|                                                                               |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Współwłaściciel i<br>właściciel<br>nieruchomości<br>gruntowych                | Mirosław Trusiak                                                  |
| Oszacowane<br>wartości, wg<br>aktualnego stanu<br>i aktualnego poziomu<br>cen | ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI<br>PRZEDSTAWIONO NA STR. 3 i 24 |
| Operat<br>sporządził                                                          |                                                                   |
|                                                                               | 2 lutego 2025 r.                                                  |

## SPIS TREŚCI

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE .....                                   | 4  |
| 1.1. ZAMAWIAJĄCY .....                                              | 4  |
| 1.2. WYKONAWCA .....                                                | 4  |
| 1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....                                | 4  |
| 1.5. CEL WYCENY .....                                               | 4  |
| 1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ .....                                   | 4  |
| 1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....                                   | 5  |
| 1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....                                  | 5  |
| 1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII .....                | 5  |
| 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....                                   | 6  |
| 2.1. STAN PRAWNY .....                                              | 6  |
| 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....   | 6  |
| 2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI .....                      | 7  |
| 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....                                   | 11 |
| 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI .....                    | 11 |
| 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....                                     | 12 |
| 3.3. ANALIZA RYNKU .....                                            | 15 |
| 4. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU .....                                      | 19 |
| 4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH .....                                | 19 |
| 4.2. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH .....        | 20 |
| 4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ ..... | 20 |
| 4.3.1. Obliczenie ceny średniej .....                               | 21 |
| 4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących .....    | 21 |
| 5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU .....                        | 22 |
| 5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....                             | 22 |
| 5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU .....       | 22 |
| 6. OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE .....                                | 24 |
| 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....                                       | 25 |
| 8. ZAŁĄCZNIKI .....                                                 | 25 |

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 697 (0,6111 ha), 722 (0,2998 ha), 801 (0,5747 ha), 816 (0,5885 ha) i 953 (0,2758 ha) o łącznej powierzchni 2,3499 ha. Działka stanowią grunt zalesiony;
2. nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 23 (1,165 ha) i 24 (1,2715 ha) o łącznej powierzchni 2,4365 ha. Działka stanowią grunt rolny.

Nieruchomości położone są we wsi Granne, gminy Perlejewo, powiecie siemiatyckim, woj. podlaskim, w obrębie ewidencyjnym 0006 Granne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału  $\frac{1}{2}$  części w nieruchomości opisanej pod poz. 1 i prawo własności nieruchomości opisanej pod poz. 2.

### CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności i udziału w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, w celu przygotowania czynności do rozpoczęcia postępowania upadłościowego.

### PRAWA ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM WYCENY

Nieruchomości nr 1 - Kw Nr BI3P/00025721/7. Współwłasność.

Nieruchomości nr 2 - Kw Nr BI3P/00021659/3. Własność.

### DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- |                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| • data sporządzenia wyceny –                        | 02.02.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 25.01.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość –                | 02.02.2025 r. |
| • data wizji lokalnej –                             | 25.01.2025 r. |

### OSZACOWANE WARTOŚCI

Udział  $\frac{1}{2}$  w Kw Nr BI3P/00025721/7

**29.380 zł**

*dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych*

Udział 1/1 w Kw Nr BI3P/00021659/3

**147.650 zł**

*sto czterdzieści siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych*

### WARTOŚCI OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

## 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

### 1.1. ZAMAWIAJĄCY

Mirosław Trusiak

Granne 82

17-322 Perlejewo

NIP: 5441402109

### 1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

### 1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny są:

1. nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 697 (0,6111 ha), 722 (0,2998 ha), 801 (0,5747 ha), 816 (0,5885 ha) i 953 (0,2758 ha) o łącznej powierzchni 2,3499 ha. Działka stanowią grunt zalesiony;
2. nieruchomość gruntowa, składająca się z działek oznaczonych nr ewidencyjnymi: 23 (1,165 ha) i 24 (1,2715 ha) o łącznej powierzchni 2,4365 ha. Działka stanowią grunt rolny.

Nieruchomości położone są we wsi Granne, gminy Perlejewo, powiecie siemiatyckim, woj. podlaskim, w obrębie ewidencyjnym 0006 Granne.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/2 części w nieruchomości opisanej pod poz. 1 i prawo własności nieruchomości opisanej pod poz. 2.

### 1.5. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności i udziału w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, w celu przygotowania czynności do rozpoczęcia postępowania upadłościowego.

### 1.6. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- |                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| • data sporządzenia wyceny –                        | 02.02.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 25.01.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość –                | 02.02.2025 r. |
| • data wizji lokalnej –                             | 25.01.2025 r. |

### 1.7. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 423);
- ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 801);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

### 1.8. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 1.9. ŹRÓDŁA INFORMACJI WYKORZYSTANYCH W OPINII

- Wizja lokalna, przeprowadzona na miejscu w dniu 25.01.2025 r., z udziałem Zamawiającego;
- Urząd Gminy w Perlejewie;
- Starostwo Powiatowe w Siemiatyczach;
- Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- <https://perlejewo.e-mapa.net>;
- <https://perlejewo.pl>;
- Uchwała Nr 45/IX/03 z dnia 07.12.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Perlejewo. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 17.12.2003 r., poz. 2623. Data wejścia w życie: 01.01.2004 r.;
- w niezbędnym dla rozpatrywanej sprawy zakresie zebrano dane o przeprowadzonych transakcjach sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz dokonano ich oględzin celem porównania z przedmiotowymi działkami a następnie na ich podstawie przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w segmencie niezabudowanych gruntów rolnych.

## 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości nr 1 uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr BI3P/00025721/7, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach. Współwłaścicielem nieruchomości, w udziale ½ części, jest Mirosław Trusiak, na podstawie umowy darowizny z dnia 14.12.1993 r.

Działy I-Sp, III i IV księgi nie zawierają wpisów ani wzmianek o wnioskach.

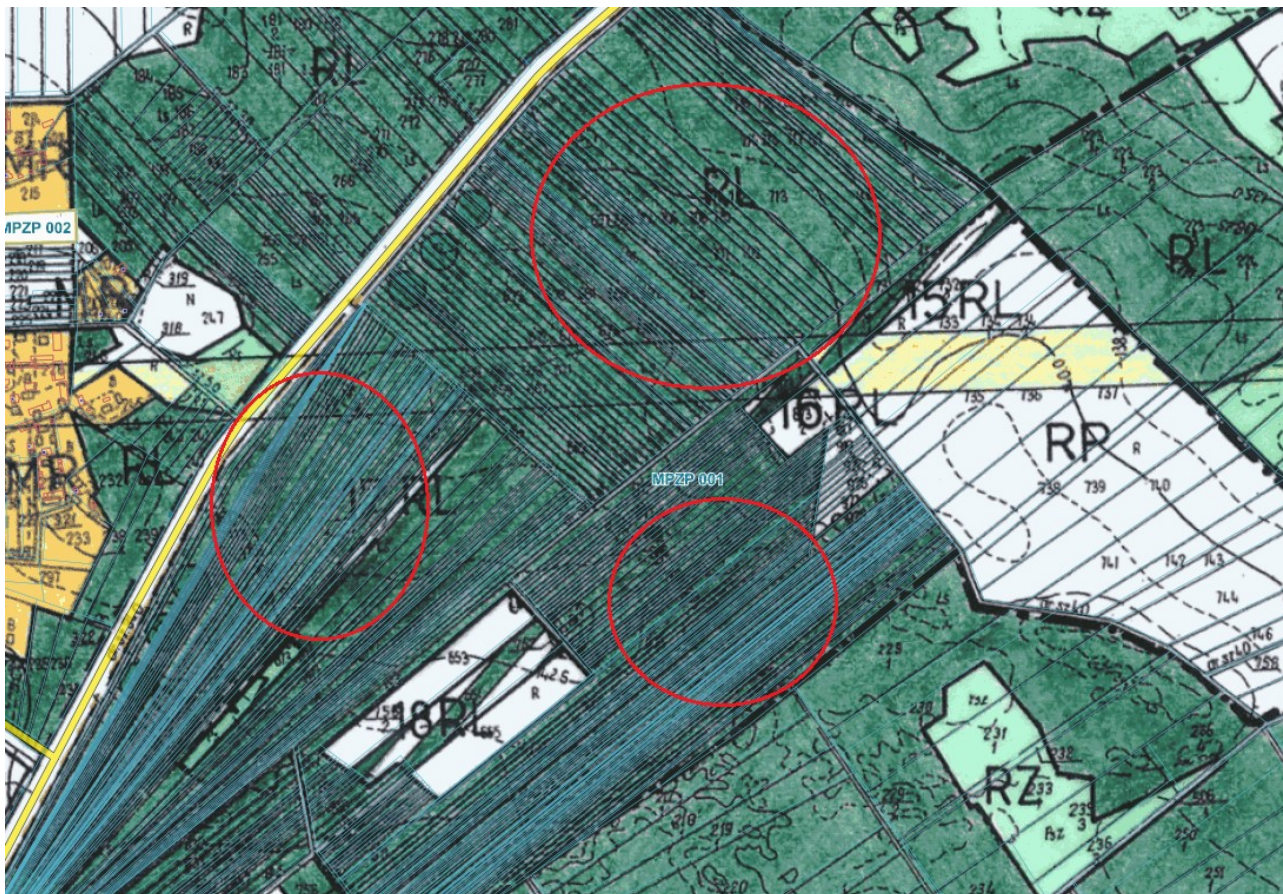
Stan prawny nieruchomości nr 2 uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr BI3P/00021659/3, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Bielsku Podlaskim, X Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Siemiatyczach. Właścicielem nieruchomości jest Mirosław Trusiak, na podstawie:

- umowy sprzedaży z dnia 09.12.1993 r.;
- umowy sprzedaży z dnia 13.09.2001 r. Rep. A Nr 2481/01;
- umowy sprzedaży z dnia 06.11.2001 r., Rep. A Nr 2951/2001.

Działy I-Sp, III i IV księgi nie zawierają wpisów ani wzmianek o wnioskach.

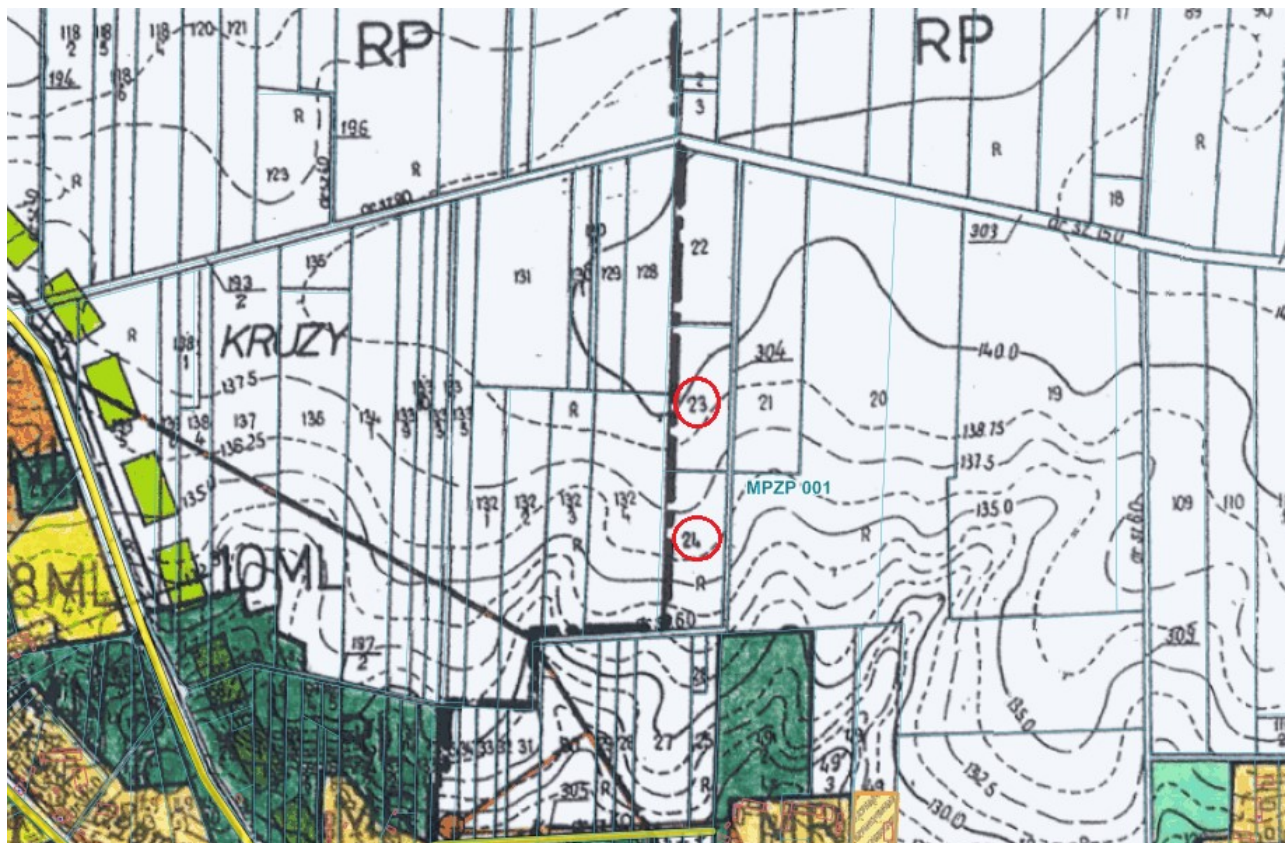
### 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Szacowana nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr 45/IX/03 z dnia 07.12.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Perlejewo.



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 697, 722, 801, 816 i 953 znajduje się w strefie oznaczonej symbolem RL (tereny leśne).



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Zgodnie z rysunkiem planu działki nr 23 i 24 znajdują się w strefie oznaczonej symbolem RP (tereny rolne).

### 2.3. LOKALIZACJA ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI

Gmina Perlejewo położona jest na południowym krańcu województwa podlaskiego, to najdalej na zachód wysunięta gmina powiatu siemiatyckiego, od województwa mazowieckiego oddziela ją wielka, malownicza i dzika rzeka Bug. Gmina o powierzchni 106,3 km<sup>2</sup> leży na obszarze Wysoczyzny Drohickej stanowiącej umiarkowanie zalesioną falistą równinę. Na jej terenie zlokalizowane są cenne przyrodniczo obszary Natura 2000 „Dolina Dolnego Bugu” i „Ostoja Nadbużańska” oraz Obszary Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” i „Dolina Bugu i Nurca”. Krajobraz Gminy Perlejewo, przez którą przepływa w swym naturalnym, meandrującym korycie niewielka rzeka Pełchówka, stanowią malownicze łąki i pola, uzupełnione licznymi kompleksami leśnymi.

Początki intensywnego osadnictwa na Ziemi Drohickej, do której należał dzisiejszy obszar Gminy Perlejewo, sięgają końca XIV wieku. W okolicach Perlejewo osadzili się przede wszystkim rycerze z Księstwa Mazowieckiego, otrzymując nadania od 10 do 50 włók. W roku 1407, staraniem okolicznej napływowej katolickiej szlachty, jako jedna z pierwszych w okolicy powstała, główna do dzisiaj, parafia

Perlejewo. Drugą największą parafię stanowi założona w 1491 roku parafia Granne, na części obszaru gminy działają także erygowana w 1451 roku parafia Ostrożany i powstała około 1446 roku parafia Ciechanowiec. Przez teren gminy przebiega najważniejszy trakt Rzeczypospolitej Obojga Narodów zwany Wielkim Gościńcem Litewskim. Pradawną przeprawą na rzece Bug w miejscowości Granne przeprawiali się wielcy ówczesnego świata, jak król Stanisław August Poniatowski czy podróżnik Georg Forster. Położenie przy Wielkim Trakcie, nad rzeką Bug, służącą do spławiania towarów, przede wszystkim zbóż do Gdańska, oznaczało dla okolicznej ludności rozwój gospodarczy i dobrobyt w czasach pokoju. Jednak w czasie wojen traktem przemieszczały się wojska, często niszcząc i paląc całą okolicę. I tak wiosną 1657 roku stacjonowały tu dłużej wojska koronne, po czym wojska siedmiogrodzkie i szwedzkie maszerowały przez Perlejewo kilkakrotnie. 24 lipca 1792 roku odegrała się tu ostatnia bitwa wojsko polsko-litewskich w obronie Konstytucji III Maja, a w 1812 roku przez Perlejewo podążała na Moskwę i z powrotem Wielka Armia Napoleona. Gmina Perlejewo to również miejsce jednej z największych bitew antykomunistycznego podziemia niepodległościowego stoczonej 18 sierpnia 1945 roku w Miodusach-Pokrzywnych.

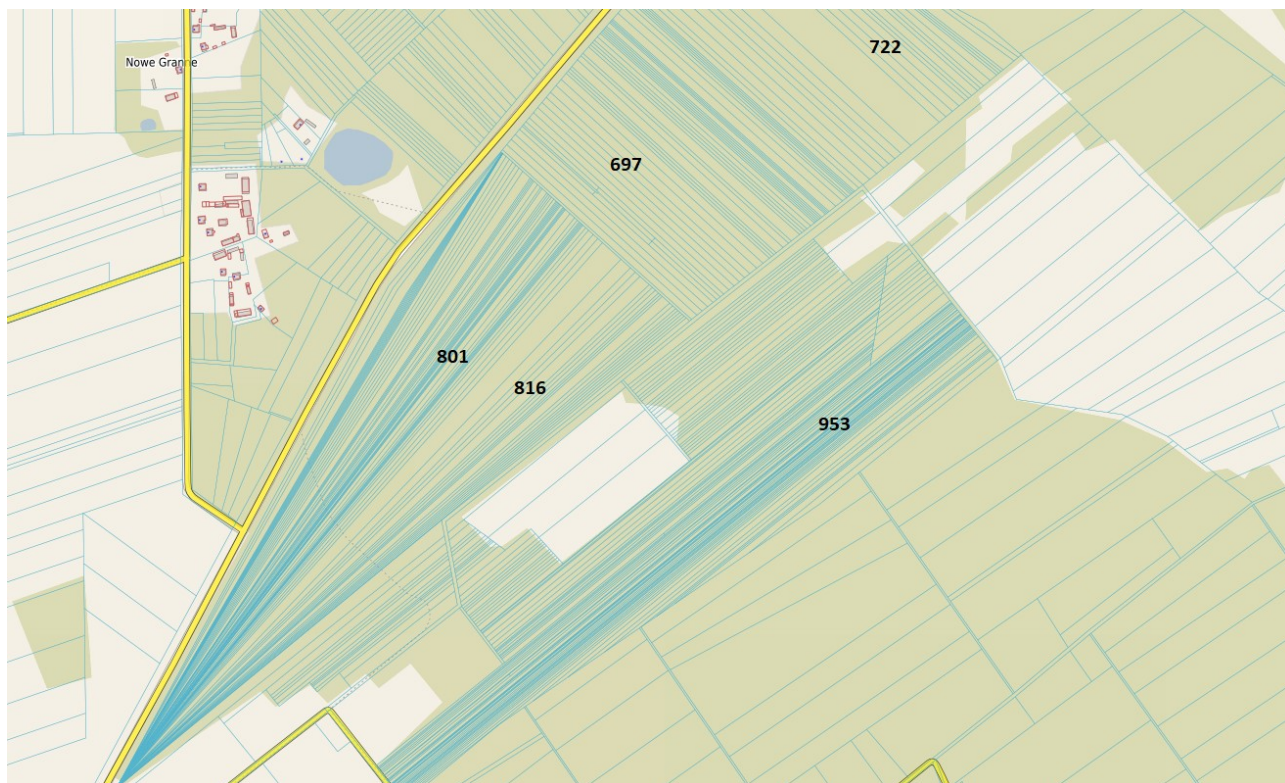
Gmina Perlejewo zмага się z problemem depopulacji i starzenia się społeczeństwa. Liczba ludności na koniec 2019 roku wyniosła jedynie 2.914 mieszkańców. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy jest ujemny przyrost naturalny i notowany od lat wysoki wskaźnik zagranicznej emigracji zarobkowej. Niekorzystne zmiany demograficzne stawiają przed władzami gminy liczne nowe zadania, wśród których istotne znaczenie ma modernizacja infrastruktury, w tym budowa dróg i remonty budynków, rozwój oświaty polegający na zwiększaniu jakości i dostępu do wiedzy, sportu i kultury oraz polityka społeczna mająca na celu zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkańców w zakresie usług wsparcia i opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych, transportu publicznego czy ochrony zdrowia. Powyższe zadania należy realizować pomimo trudnej sytuacji budżetowej samorządu.

Gmina posiada liczne nieruchomości zabudowane, w tym Szkołę Podstawową, budynek Nadbużańskiego Centrum Turystycznego, świetlice wiejskie czy remizy strażackie. Większość nieruchomości gminnych wymaga całkowitego lub częściowego remontu. Niektórym budynkom należy nadać nowe funkcje w taki sposób, aby jak najlepiej służyły społeczeństwu i przyczyniały się do rozwoju Gminy Perlejewo. Na około 110 kilometrów dróg gminnych, 80% to drogi o nawierzchni naturalnej lub żwirowej, 20% natomiast to drogi o nawierzchni bitumicznej o różnym stopniu zużycia. Większość dróg wymaga naprawy lub przebudowy, pobocza dróg z rowami wymagają odkrzaczenia a w dalszej kolejności corocznego wykaszania w celu poprawy bezpieczeństwa i wizerunku gminy. Istotny spadek liczby uczniów spowodował w ostatnich latach znaczny wzrost nakładów własnych na oświatę, które przeznaczone były dotychczas głównie na wynagrodzenia. Dużym wyzwaniem jest poprawa infrastruktury służącej oświacie, uprawianiu sportów i szerzeniu kultury oraz zwiększenie jakości nauczania, w tym uruchomienie dodatkowych zajęć i kół zainteresowań dla dzieci i młodzieży. Starzejące się społeczeństwo wymaga natomiast wdrożenia nowych programów i narzędzi, które poprawią jakość życia seniorów i ich rodzin.

Gmina Perlejewo jest gminą typowo rolniczą z dużym potencjałem do rozwoju turystyki i opieki nad osobami starszymi. Dominującym kierunkiem produkcji rolniczej, zlokalizowanej głównie we wschodniej, żyzniejszej części gminy, jest chów bydła mlecznego. Szczególnie atrakcyjna turystycznie jest natomiast zachodnia część gminy położona nad rzeką Bug. Działania władz nakierowane są między innymi na pozyskiwanie środków zewnętrznych dla kluczowych inwestycji gminnych. W ostatnim czasie pozyskane zostały znaczne dofinansowania na budowę dróg, termomodernizację budynku Szkoły Podstawowej w Perlejewie, ochronę bioróżnorodności, modernizację infrastruktury wodociągowej czy adaptację budynku po byłym gimnazjum na potrzeby Klubu Seniora i Klubu Malucha, w którym zlokalizowane będą także biblioteki, przedszkole i świetlica środowiskowa. Na budynkach użyteczności publicznej zainstalowane zostaną wkrótce panele fotowoltaiczne o łącznej mocy około 120kW, trwają

The map shows the area around Perlejewo, with the '23 i 24' site marked by a black oval. The site is located near the village of Kruzy, which is situated on the border between Poland and Lithuania. The map includes various other locations such as Głody, Leszczka Mała, Perlejewo, Twarogi-Wypychy, and Twarogi-Lackie. The border between Poland and Lithuania is indicated by a dashed line.

Wojciech Burkacki - rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy  
tel. 692-138-919; e-mail: saqadom@gmail.com



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Nieruchomość nr 1 położona jest we wschodniej części wsi na obszarze zalesionym. Bezpośredni dojazd możliwy jest jedynie do działek nr 697 i 722 z dogi gminnej o nawierzchni asfaltowej. Pozostałe działki nie mają formalnego dojazdu, czyli działki te nie mają dostępu do drogi publicznej.

Wszystkie działki tworzące tę nieruchomość to wąskie pasy, niesąsiadujące ze sobą. Szerokości poszczególnych działek:

- nr 697 – ok. 13 m,
- nr 722 – ok. 6 m,
- nr 801 – ok. 6 m,
- nr 816 – ok. 6,5 m,
- nr 953 – ok. 2,3 m.

Zgodnie z ewidencją gruntów:

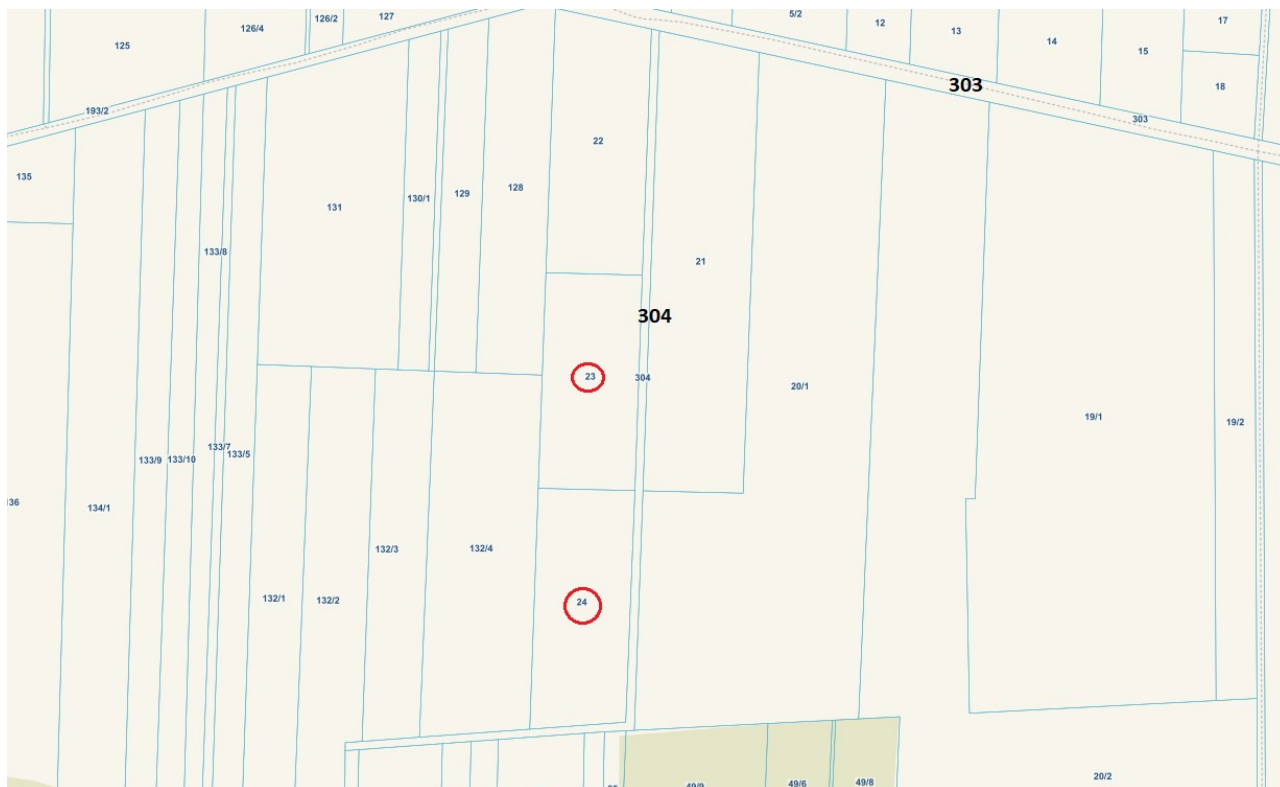
Działka nr 697 – LsIV (0,2284 ha), LsV (0,3827 ha).

Działka nr 722 – LsIV (0,2998 ha).

Działka nr 801 – LsV (0,3267 ha), LsVI (0,248 ha).

Działka nr 816 – LsV (0,2742 ha), LsVI (0,3143 ha).

Działka nr 953 – LsV (0,098 ha), LsVI (0,1778 ha).



źródło: <https://perlejewo.e-mapa.net>

Nieruchomość nr 2 położona jest w zachodniej części wsi na obszarze pól uprawnych. Dojazd do działek możliwy jest od strony północnej i wschodniej, działkami o nr ewidencyjnych 303 i 304, które są własnością Gminy, uregulowane w Kw NrBI3P/00036256/6.

Działki tworzące wspólną przestrzeń – leżą jedna za drugą. Szerokość działek wynosi ok. 72 m.

Zgodnie z ewidencją gruntów:

Działka nr 23 – RIVa (0,1006 ha), RIVb (0,7754 ha), RV (0,289 ha).

Działka nr 24 – RIVa (1,1745 ha), RIVb (0,097 ha).

### 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

#### 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

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

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

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

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

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

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

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

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

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

### 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Do oszacowania wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych wykorzystano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

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

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

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

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

Na podstawie danych wymienionych w niniejszym operacie, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym lub leśnym,
- obszar rynku: powiat siemiatycki,
- okres badania cen transakcyjnych: rok 2024 i 2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).

2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości gruntowych.

3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

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

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

4. Opisano wyceniane działki pod kątem cech rynkowych.

5. Opisano nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) w kontekście cech rynkowych.

6. Określono cenę średnią ( $C_{sr}$ ) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\left[ \left( \frac{C_{min}}{C_{sr}} \right); \left( \frac{C_{max}}{C_{sr}} \right) \right]$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa szacowanych działek znajdzie się pomiędzy  $C_{min}$  i  $C_{max}$ .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

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

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

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

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

gdzie:

$W_X$  – wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki,

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość  $i$  – tego współczynnika korygującego,

$C_{sr}$  – średnia cena transakcyjna 1 ha powierzchni gruntu,

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

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

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

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

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

Po uwzględnieniu wzoru:

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

Otrzymamy:

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

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

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

Zatem ostateczna wartość rynkowa poszczególnych działek obliczona będzie wg wzoru:

$$W_N = W_X \times P$$

gdzie:

$W_X$  – jednostkowa wartość rynkowa prawa własności,

$P$  – powierzchnia każdej z działek.

W myśl Standardu V.4. pkt. 4.5., Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych (jako noty interpretacyjnej), przy wycenie wartości rynkowej gruntów rolnych lub leśnych jednostką porównawczą jest 1 ha fizyczny.

### 3.3. ANALIZA RYNKU

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości gruntowych na wolnym rynku. Za rynek lokalny przyjęto powiat siemiatycki. Analizie poddano transakcje dokonane na przełomie roku 2024 i 2025, które dotyczą niezabudowanych działek o charakterze rolnym i leśnym.

W ostatnich 10 latach grunty rolne w Polsce podrożały średnio o 417%. Najwięcej tam, gdzie sprzedawane działki były duże, czyli w takich województwach, jak dolnośląskie, lubuskie, opolskie czy warmińsko-mazurskie - o ponad 500-600%. O mniej niż 300% wzrosły ceny ziemi w Małopolsce czy na Śląsku. Charakterystyczne dla naszego kraju rozdrobnienie działek jest jedną z ważnych barier rozwoju produkcji rolnej. Stan ten obniża efektywność gospodarowania i podnosi koszty. Trudno się więc dziwić, że potencjalni nabywcy preferują większe obszary, które pozwalają uniknąć wyżej wspomnianych niedogodności, a do tego pozwalają czerpać korzyści z dużej skali działalności.

Lubuskie szybko drożeje, kujawsko-pomorskie nadal najdroższe. Tam, gdzie gospodarstwa mają większą powierzchnię gruntów rolnych, cena jest wyższa. Zależność ta jest widoczna od lat. Powołując się na dane Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, województwa z największymi majątkami to: Zachodniopomorskie (średnio 30,29 ha), Warmińsko-Mazurskie (22,92 ha) i Lubuskie (20,92 ha). Nastąpił tu bardzo szybki wzrost cen, odpowiednio 453%, 530% i 629%.

Znacznie wolniejsze wzrosty można było zaobserwować w województwach o najmniejszych działkach rolnych, czyli w Małopolskim (przeciętnie 3,95 ha), Podkarpackim (4,63 ha), Świętokrzyskim (5,57 ha). W ostatnim 10-leciu ziemia podrożała tu o 235%, 313% i 309%. Najwięcej za hektar ziemi trzeba zapłacić w województwie kujawsko-pomorskim - średnio 45,8 tys. zł, po ponad 42 tys. zł rolnicy muszą zapłacić w Opolskim i Wielkopolskim. Na drugim biegunie plasuje się Podkarpackie - niecałe 20,8 tys. zł, 21,5 tys. zł w Świętokrzyskim, 22,5 tys. zł w Lubuskim.

Największy wzrost cen ziemi dotyczy tej najsłabszej. Od końca 2004 r. ziemia V i VI klasy podrożała w Polsce o 467%. Wówczas trzeba było zapłacić średnio 4,3 tys. zł, a dziś jest to ponad 24,4 tys. zł. W przypadku gruntów klas od I do IIIa średnia cena hektara wzrosła z niespełna 9,2 tys. zł do ponad 42 tys. zł, czyli o 357%. Co decyduje o takiej regule? Opłaty - za wyłączenie z produkcji rolnej są uzależnione od przydatności rolniczej gruntu. Jeśli ziemia jest urodzajna. W przypadku urodzajnych ziem łączny koszt wyłączenia z produkcji może przekroczyć 800 tys. zł za hektar, podczas gdy w przypadku gleb słabych opłaty te mogą w ogóle nie wystąpić. Między 2004 a 2014 rokiem najbardziej drożała ziemia w województwie warmińsko-mazurskim ze słabymi glebami, dużo wolniej w Małopolsce. W ciągu dekady ceny ziemi rosły trzykrotnie szybciej niż zyski rolników na niej gospodarujących. Jest to argument przemawiający przynajmniej za spowolnieniem dotychczas obserwowanych niczym nieskrępowanych dynamicznych wzrostów cen ziemi rolnej.

Od 1 maja 2016 weszła w życie nowa ustawa o ustroju rolnym, która z założenia miała być „przeciwdziałaniem” wykupywania polskiej ziemi przez obywateli Unii (po 1 maja 2016 r., gdy zakończył się wynegocjowany przy wchodzeniu Polski do UE okres przejściowy, zgodnie z europejskim prawem, cudzoziemcy mogli nabyć polską ziemię bez konieczności ubiegania się o zezwolenie na jej zakup). W rezultacie szybkiego procesu legislacyjnego uchwalono przepisy, które utrudniają również funkcjonowanie polskim rolnikom.

Ustawa zezwala na zakup ziemi tylko tym, którzy prowadzą działalność rolną na terenie danej gminy od co najmniej 5 lat. Ogranicza także możliwość posiadania więcej niż 300 hektarów ziemi oraz sprowadza sprzedaż ziemi rolnej przez Agencję Nieruchomości Rolnych praktycznie tylko do sprzedaży na rzecz rolników.

Ustawa wprowadza dwa kluczowe pojęcia: „nieruchomości rolnej” oraz „gospodarstwa rolnego”. Ustawodawca operując tym pierwszym ma na myśli każdą nieruchomość, która nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od położenia, zarówno na wsi jak i w mieście, tego rodzaju działki będą podlegały kontroli obrotu. Również te, których powierzchnia jest mniejsza od 1 ha, z wyłączeniem gruntów, których powierzchnia nie przekracza 0,3 ha. Prawo pierwokupu takich nieruchomości zyskają dzierżawcy oraz „rolnik-sąsiad”. W przypadku obrotu działkami powyższej 1 ha prawo pierwokupu przysługiwać będzie również Agencji Nieruchomości Rolnych. Z kolei „gospodarstwo rolne” to obszar nie mniejszy niż 1 ha użytków rolnych. W przypadku zamiaru zbycia gruntu rolnego wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego będzie wymagana zgoda dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z dniem 26.06.2019 r. nastąpiła istotna zmiana przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Zgodnie z art. 2 pkt. 1 ww. ustawy pod pojęciem „nieruchomości rolnej” – należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego w całości na cele inne niż rolne.

Zgodnie z art. 461 Kodeksu cywilnego, nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do:

1. nieruchomości rolnych o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha,
2. nieruchomości rolnych będących drogami wewnętrznymi,
3. nieruchomości rolnych w których grunty, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako grunty pod stawami, stanowią co najmniej 70% powierzchni nieruchomości,
4. nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Skarbu Państwa, o których mowa w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
5. nieruchomości rolnych sprzedanych na podstawie art. 42 ust. 1 lub 6 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
6. gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha, które w dniu 30.04.2016 r., zajęte były pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane obecnie do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie oraz zajętymi na urządzenie ogródka przydomowego – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały wyłączone z produkcji rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
7. nieruchomości rolnych, które w dniu 30.04.2016 r., w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczone są (w całości), na cele inne niż rolne (np. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub inne, usługowe, przemysłowe itp.),
8. nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, z zastrzeżeniem art. 9a ww. ustawy, jeżeli w stosunku do tych nieruchomości została podjęta:
  - uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lub

- uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
  - zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,
9. nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości – położonych w granicach administracyjnych miast.

Nowelizacja ustawy wprowadzona w 2019 roku umożliwia każdemu (a nie tylko rolnikowi) możliwość zakupu działki rolnej mniejszej niż 1 hektar. Spod ograniczeń ustawy wyłączone są już grunty rolne poniżej 0,3 ha, uzupełnienie dotyczy gruntów od 0,3 do 0,9999 ha.

W przypadku sprzedaży takich gruntów Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa będzie przysługiwało prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. I tak:

- jeżeli uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel stawi się u notariusza i złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie;
- jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości.

Nieruchomość rolną o powierzchni 1 ha lub większą może nabyć tylko rolnik w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego posiadający gospodarstwo rolne o powierzchni co najmniej 1 ha. Aby taką nieruchomość nabyła osoba nie będąca rolnikiem musi uzyskać zgodę Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Zgoda ta jest udzielana po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w formie decyzji.

Po nowelizacji ustawy, dowodami potwierdzającymi osobiste prowadzenie gospodarstwa rolnego są pisemne oświadczenia prowadzących to gospodarstwo. Zrezygnowano z potrzeby poświadczeń ich przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Nabywcy nieruchomości rolnej, poza tymi, którzy kupują działki mniejsze niż 0,3 ha, nie mogą jej zbyć ani wykorzystać na inne cele niż rolne przez okres 5 lat. Wcześniej był to okres 10 lat, ostatnia nowelizacja znacznie skróciła ten okres. Nabywca nieruchomości rolnej jest zobowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład którego weszła nabyta nieruchomość, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia, a jeśli jest osobą fizyczną musi to robić osobiście.

Zgoda na zbycie lub oddanie w posiadanie nabytej nieruchomości rolnej przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia będzie wyrażana przez dyrektora generalnego KOWR w drodze decyzji administracyjnej, a nie przez sąd. Przed nowelizacją decyzję podejmował sąd.

Powiat siemiatycki, położony w województwie podlaskim, cechuje się dużą powierzchnią terenów rolnych i leśnych. Jest to region o niskiej gęstości zaludnienia, co sprzyja rozwojowi rolnictwa i

inwestycjom w grunty rolne. Występują tu żyzne gleby, co wpływa na atrakcyjność gruntów pod uprawy, a także na ich wartość rynkową.

Na rynku dostępne są działki o różnej powierzchni – od niewielkich parceli (poniżej 1 ha) po duże gospodarstwa rolne i inwestycyjne grunty o powierzchni kilkunastu lub kilkudziesięciu hektarów. Struktura własności gruntów jest zdominowana przez rolników indywidualnych oraz większe gospodarstwa rolne, często rodzinne.

Średnia cena gruntów rolnych w powiecie siemiatyckim wynosi około 19–63 tys. za 1 ha, w zależności od lokalizacji i klasy gleby.

Duże działki (powyżej 10 ha) – ceny uzależnione od klasy gruntów i infrastruktury. Rozpiętość cenowa działek wynosi od 20.000 zł do 5,2 mln zł, co wskazuje na zróżnicowanie ofert w zależności od lokalizacji i potencjalnego przeznaczenia nieruchomości.

Popyt na nieruchomości rolne w powiecie siemiatyckim utrzymuje się na umiarkowanym poziomie, a głównymi nabywcami są: lokalni rolnicy poszerzający swoje gospodarstwa, inwestorzy poszukujący gruntów pod przyszłe inwestycje, osoby zainteresowane agroturystyką lub działalnością rekreacyjną. Podaż gruntów jest stosunkowo wysoka, co oznacza, że potencjalni nabywcy mają szeroki wybór.

Czynniki wpływające na ceny nieruchomości rolnych:

- Jakość gleby – lepsza klasa bonitacyjna wpływa na wyższą wartość działki.
- Dostęp do infrastruktury – bliskość dróg, mediów (prąd, woda) zwiększa atrakcyjność działek.
- Możliwość przekształcenia gruntów – działki rolne z potencjałem na zabudowę są droższe.
- Bliskość terenów przyrodniczych – działki w pobliżu lasów lub rzek mogą być atrakcyjne dla inwestorów planujących działalność rekreacyjną.

Wzrost zainteresowania gruntami rolnymi ze strony inwestorów zewnętrznych, szczególnie w kontekście agroturystyki i eko-rolnictwa. Możliwe wzrosty cen w przypadku poprawy infrastruktury drogowej lub zwiększonego zainteresowania nieruchomościami rolnymi jako alternatywą dla drogich gruntów budowlanych.

Stabilność rynku – brak gwałtownych wahań cen, co sprzyja długoterminowym inwestycjom.

Rynek nieruchomości rolnych w powiecie siemiatyckim charakteryzuje się umiarkowaną dynamiką, stabilnymi cenami oraz dużą podażą gruntów. Głównymi czynnikami wpływającymi na wartość działek są klasa gleby, infrastruktura oraz możliwość przyszłego przekształcenia gruntów. W perspektywie długoterminowej nieruchomości rolne w tym regionie mogą stać się atrakcyjną inwestycją, zwłaszcza w kontekście rosnącego zainteresowania rolnictwem ekologicznym i turystyką wiejską.

Obserwując rynek ofert na działki niebudowlane w powiecie siemiatyckim ustalono, że proponowane ceny jednostkowe wahają się średnio w przedziale 30.000 zł/ha do 100.000 zł/ha. Taki poziom cen nie ma jednak potwierdzenia w przeprowadzonych umowach sprzedaży. Tu ceny transakcyjne kształtują się najczęściej od 24.000 zł/ha do 85.000 zł/ha.

Transakcje przyjęte do porównania przeprowadzone zostały w roku 2024 i 2025 i pochodzą z analizowanego terenu. Na podstawie badania rynku działek gruntu stwierdzono, że nie zachodzi konieczność aktualizacji cen, czyli wprowadzenia poprawek ze względu na upływ czasu między transakcjami a datą wyceny.

Do analizy porównawczej wytypowano kilkanaście transakcji, które tworzyć będą próbkę reprezentatywną obrazującą zakres cenowy występujący na rynku lokalnym na grunty rolne na dzień sporządzenia wyceny.

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

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

## 4. WYCENA DZIAŁEK GRUNTU

### 4.1. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

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

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

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

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia na tle gminy, elementy sąsiedztwa, dostępność do głównych szlaków komunikacyjnych:
  - (a) bardzo atrakcyjna – położenie blisko siedziby gminy lub zamieszkałej części wsi z dobrym dostępem do głównych szlaków komunikacyjnych,
  - (b) atrakcyjna – oddalona od siedziby gminy lub zamieszkałej części wsi, odległość od drogi głównej do 200 m,
  - (c) przeciętna – daleko od siedziby gminy lub zabudowań, znaczna odległość od drogi.
2. Kultura gleb – stan upraw, utrzymanie gleby, częstotliwość prac agrotechnicznych
  - (a) dobra – zadbane uprawy, odpowiednio utrzymana gleba przy pomocy zabiegów agrotechnicznych, gleba dobrze napowietrzona,
  - (b) średnia – średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane nieregularnie, gleba niedotleniona, teren bez samosiewek drzew i krzewów;
  - (c) słaba – grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami lub samosiewkami drzew i krzewów, widoczne ślady zdziczenia roślinności, grunt zalesiony,

3. Kształt i wielkość działki –

- (a) dobry – powierzchnia ponad 0,5 ha i o szerokości powyżej 20 m,
- (b) słaby – powierzchnia poniżej lub ponad 0,5 ha, o szerokości mniejszej niż 20 m.

4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby – rodzaj użytków i ich klas bonitacyjnych

- (a) dobra – grunty posiadające przeważającą część użytków w klasie co najmniej IV, IVa lub IVb,
- (b) słaba – grunty w przeważającej powierzchni klasy V, VI, rowy lub nieużytki.

5. Dojazd bezpośredni –

- (a) dobry – droga asfaltowa lub gruntowa o szerokości ponad 10 m,
- (b) utrudniony – droga gruntowa o szerokości 10 m i poniżej.

Z uwagi na to, iż działki nr 801, 816 i 953 nie mają prawnego dostępu do drogi publicznej zastosowany zostanie współczynnik korekcyjny  $K = 0,9$ .

## 4.2. OPIS WYCENIANYCH DZIAŁEK POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, przeciętna – działki położone w zachodniej i wschodniej części wsi na obszarze bez zabudowań.
2. Kultura gleb,
  - a) dla działek nr 23 i 24, dobra – grunt regularnie uprawiany,
  - b) dla działek nr 697, 722, 801, 816 i 953, słaba – grunty porośnięte roślinnością leśną.
3. Kształt i wielkość działki,
  - a) dla działek nr 23 i 24, dobry – działki o szerokości ponad 20 m,
  - b) dla działek nr 697, 722, 801, 816 i 953, słaby – działki o szerokości poniżej 20 m.
4. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby,
  - a) dla działek nr 23 i 24, dobra – w większości grunty IV klasy,
  - b) dla działek nr 697, 722, 801, 816 i 953, słaba – w całości lasy V i VI klasy.
5. Dojazd bezpośredni,
  - a) dla działek nr 23 i 24, utrudniony – do działek prowadzi gruntowa droga,
  - b) dla działek nr 697 i 722, dobry – działki stykają się drogą asfaltową.

## 4.3. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

| L.p. | Data transakcji | Nr aktu notarialnego Rep. A Nr | Obręb               | Powierzchnia działki (ha) | Cena transakcyjna (zł) | Cena transakcyjna za 1 ha powierzchni (zł) |
|------|-----------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| 1.   | 14.09.2024      | 2957/24                        | Chechłowo           | 1,36                      | 80.000                 | 58.824                                     |
| 2.   | 04.10.2024      | 7850/24                        | Wierzchuca Nadbużna | 0,5532                    | 25.000                 | 45.192                                     |
| 3.   | 15.10.2024      | 1887/24                        | Grodzisk            | 3,0201                    | 120.000                | 39.734                                     |
| 4.   | 17.10.2024      | 3214/24                        | Miłkowice Janki     | 7,47                      | 635.000                | <b>85.007</b>                              |
| 5.   | 25.11.2024      | 3440/24                        | Krynki Borowe       | 0,5538                    | 30.000                 | 54.171                                     |

|     |            |          |                    |        |         |               |
|-----|------------|----------|--------------------|--------|---------|---------------|
| 6.  | 27.11.2024 | 3487/24  | Łopusze            | 2,66   | 172.000 | 64.662        |
| 7.  | 04.12.2024 | 2242/24  | Koryciny           | 8,19   | 300.000 | 36.630        |
| 8.  | 09.12.2024 | 3624/24  | Putkowie Nagórne   | 2,05   | 140.000 | 68.293        |
| 9.  | 09.12.2024 | 3939/24  | Wierzchuca Nagórna | 1,738  | 59.000  | 33.947        |
| 10. | 10.12.2024 | 3954/24  | Sobiatyno          | 0,24   | 2.400   | 10.000        |
| 11. | 19.12.2024 | 4081/24  | Wólka Zamkowa      | 2,04   | 170.000 | 83.333        |
| 12. | 19.12.2024 | 10110/24 | Ostrożany          | 3,577  | 160.000 | 44.730        |
| 13. | 27.12.2024 | 10302/24 | Biełki             | 0,48   | 14.000  | 29.167        |
| 14. | 03.01.2025 | 59/25    | Miłkowice Stawki   | 1,1    | 85.000  | 77.273        |
| 15. | 09.01.2025 | 41/25    | Słochy Annopolskie | 0,35   | 20.000  | 57.143        |
| 16. | 13.01.2025 | 89/25    | Rogacze            | 4,18   | 120.000 | 28.708        |
| 17. | 14.01.2025 | 305/25   | Makarki            | 3,0991 | 150.000 | 48.401        |
| 18. | 16.01.2025 | 362/25   | Lisowo             | 3,51   | 200.000 | 56.980        |
| 19. | 18.01.2025 | 465/25   | Klepacze           | 2,3194 | 70.000  | 30.180        |
| 20. | 21.01.2025 | 168/25   | Arbasy             | 0,27   | 20.000  | 74.074        |
| 21. | 21.01.2025 | 194/25   | Czartajew          | 0,1079 | 4.000   | 37.071        |
| 22. | 21.01.2025 | 520/25   | Chrołowice         | 4,539  | 110.000 | <b>24.234</b> |
| 23. | 22.01.2025 | 546/25   | Runice             | 9,03   | 250.000 | 27.685        |
| 24. | 23.01.2025 | 696/25   | Wierzchuca Nagórna | 0,0905 | 10.000  | 110.497       |

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

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

$$C_{\min} = 24.234 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\max} = 85.007 \text{ zł/ha}$$

#### 4.3.1. Obliczenie ceny średniej

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

$$C_{\text{śr}} = 50.247 \text{ zł/ha}$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\text{ś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$  – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$  – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$  – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$  – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\text{ś}} = \frac{50.247 - 24.234}{85.007 - 24.234} = 0,428$$

#### 4.3.2. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{24.234}{50.247} = 0,48$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{85.007}{50.247} = 1,69$$

## 5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU

### 5.1. USTALENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Z rynku lokalnego nie było możliwości zastosowania do pomiaru wag przyjętych cech rynkowych zasady *ceteris paribus*, ponieważ w posiadanej bazie nie zanotowano wystarczającej ilości par nieruchomości porównawczych różniących się jedną cechą w krańcowych stanach aby móc zastosować tę zasadę, według której określa się, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej jedna cecha, a pozostałe nie ulegną zmianie. Analizę wpływu danej cechy na jej wartość rynkową prowadzi się w parach, na podstawie których określa się, o ile nieruchomość o najwyższych walorach ( $C_w$ ) danej cechy różni się od nieruchomości o najniższych walorach ( $C_m$ ) danej cechy. Różnicę ( $C_w - C_m$ ) danej cechy dzielimy przez  $\Delta C$  i mnożymy przez 100.

Do wyznaczenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje określono na podstawie informacji o lokalnym rynku gromadzonych we własnym zakresie. Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

| L.p. | Cechy rynkowe                          | Procentowy wpływ na wartość nieruchomości (wagi cech) |
|------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                            | 30                                                    |
| 2.   | Kultura gleb                           | 15                                                    |
| 3.   | Kształt i wielkość działki             | 20                                                    |
| 4.   | Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby | 25                                                    |
| 5.   | Dojazd bezpośredni                     | 10                                                    |
|      | RAZEM                                  | 100                                                   |

Tabela 3

| L.p. | Cechy rynkowe                          | Parametry cech rynkowych działek 23 i 24 | Parametry cech rynkowych działek 697 i 722 | Parametry cech rynkowych działek 801, 816 i 953 |
|------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                            | przeciętna                               | przeciętna                                 | przeciętna                                      |
| 2.   | Kultura gleb                           | dobra                                    | słaba                                      | słaba                                           |
| 3.   | Kształt i wielkość działki             | dobry                                    | słaby                                      | słaby                                           |
| 4.   | Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby | dobra                                    | słaba                                      | słaba                                           |
| 5.   | Dojazd bezpośredni                     | utrudniony                               | dobry                                      | utrudniony                                      |

### 5.2. OBLICZENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ I RYNKOWEJ GRUNTU

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 23 i 24

Tabela 4

| L.p. | Cechy rynkowe                          | Waga współczynnika (%) | Zakres współczynników korygujących | Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 289/1 |
|------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                            | 30                     | 0,144 – 0,507                      | 0,144                                     |
| 2.   | Kultura gleb                           | 15                     | 0,072 – 0,2535                     | 0,2535                                    |
| 3.   | Kształt i wielkość działki             | 20                     | 0,096 – 0,338                      | 0,338                                     |
| 4.   | Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby | 25                     | 0,120 – 0,4225                     | 0,4225                                    |
| 5.   | Dojazd bezpośredni                     | 10                     | 0,048 – 0,169                      | 0,048                                     |
|      | RAZEM                                  | 100                    | 0,48 – 1,69                        | 1,206                                     |

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 23 i 24 (współczynnik  $K = 1,0$ ):

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

$$W_N = 50.247 \text{ zł/ha} \times 1,206 = \boxed{60.598 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 697 i 722

Tabela 5

| L.p. | Cechy rynkowe                          | Waga współczynnika (%) | Zakres współczynników korygujących | Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 289/1 |
|------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                            | 30                     | 0,144 – 0,507                      | 0,144                                     |
| 2.   | Kultura gleb                           | 15                     | 0,072 – 0,2535                     | 0,072                                     |
| 3.   | Kształt i wielkość działki             | 20                     | 0,096 – 0,338                      | 0,096                                     |
| 4.   | Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby | 25                     | 0,120 – 0,4225                     | 0,120                                     |
| 5.   | Dojazd bezpośredni                     | 10                     | 0,048 – 0,169                      | 0,169                                     |
|      | RAZEM                                  | 100                    | 0,48 – 1,69                        | 0,601                                     |

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 697 i 722 (współczynnik  $K = 0,9$  ze względu na brak prawnego dostępu do drogi publicznej):

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

$$W_N = 50.247 \text{ zł/ha} \times 0,601 = \boxed{30.198 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

Współczynnik korekcyjny dla działek nr 801, 816 i 953

Tabela 6

| L.p. | Cechy rynkowe                          | Waga współczynnika (%) | Zakres współczynników korygujących | Wartość współczynnika ( $u_i$ ) dz. 289/1 |
|------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                            | 30                     | 0,144 – 0,507                      | 0,144                                     |
| 2.   | Kultura gleb                           | 15                     | 0,072 – 0,2535                     | 0,072                                     |
| 3.   | Kształt i wielkość działki             | 20                     | 0,096 – 0,338                      | 0,096                                     |
| 4.   | Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby | 25                     | 0,120 – 0,4225                     | 0,120                                     |
| 5.   | Dojazd bezpośredni                     | 10                     | 0,048 – 0,169                      | 0,048                                     |
|      | RAZEM                                  | 100                    | 0,48 – 1,69                        | 0,48                                      |

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 ha powierzchni działek nr 801, 816 i 953 (współczynnik  $K = 0,9$  ze względu na brak prawnego dostępu do drogi publicznej):

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

$$W_N = 50.247 \text{ zł/ha} \times 0,48 \times 0,9 = \boxed{21.707 \text{ zł/ha}} \text{ powierzchni}$$

## 6. OSZACOWANE WARTOŚCI RYNKOWE

Tabela 7

| L.p. | Przedmiot szacowania                  | Wartość jednostkowa | Oszacowana wartość |
|------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 1.   | działka nr 23 o powierzchni 1,165 ha  | 60.598 zł/ha        | 70.600             |
| 2.   | działka nr 24 o powierzchni 1,2715 ha |                     | 77.050             |

|       |                   |
|-------|-------------------|
| Razem | <b>147.650 zł</b> |
|-------|-------------------|

słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych

Tabela 8

| L.p. | Przedmiot szacowania                   | Wartość jednostkowa | Oszacowana wartość udziału 1/2 części |
|------|----------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| 1.   | działka nr 697 o powierzchni 0,6111 ha | 30.198 zł/ha        | 9.230 zł                              |
| 2.   | działka nr 722 o powierzchni 0,2998 ha |                     | 4.530 zł                              |
| 3.   | działka nr 801 o powierzchni 0,5747 ha | 21.707 zł/ha        | 6.240 zł                              |
| 4.   | działka nr 816 o powierzchni 0,5885 ha |                     | 6.390 zł                              |
| 5.   | działka nr 953 o powierzchni 0,2758 ha |                     | 2.990 zł                              |

|       |                  |
|-------|------------------|
| Razem | <b>29.380 zł</b> |
|-------|------------------|

słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ –

## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 25 ponumerowanych stron,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym oraz w 1 egzemplarzu papierowym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie jest ekspertyzą techniczną budynków,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora,
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości;
- ustalona wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku nieruchomości. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji.
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- w egzemplarzu oryginalnym (przeznaczonym dla Sądu) dołączona jest dokumentacja fotograficzna.
- Uwagi i Zastrzeżenia wyczerpują zakres zleconej opinii.

## 8. ZAŁĄCZNIKI

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

Z A E A C Z N I K I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                                                                        |     |                   |   |                                           |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|---|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                        |     |                   |   |                                           | Nr podstawy wpisu |                   |
| Numer bieżący nieruchomości                                            |     |                   |   |                                           | 4                 | 1, 2              |
| Działki ewidencyjne                                                    |     |                   |   |                                           |                   |                   |
| Lp. 1.                                                                 | --- |                   |   |                                           |                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          |     | 697               |   |                                           | 1, 2, 6           |                   |
| Identyfikator działki                                                  |     | 201008.2.0006.697 |   |                                           |                   |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       |     | 0006, GRANNE      |   |                                           |                   |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) |     | Lp. 1.            | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |                   |
| Sposób korzystania                                                     |     | LS - LASY         |   |                                           |                   |                   |
| Lp. 2.                                                                 | --- |                   |   |                                           |                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          |     | 722               |   |                                           | 1, 2, 6           |                   |
| Identyfikator działki                                                  |     | 201008.2.0006.722 |   |                                           |                   |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       |     | 0006, GRANNE      |   |                                           |                   |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) |     | Lp. 1.            | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |                   |
| Sposób korzystania                                                     |     | LS - LASY         |   |                                           |                   |                   |
| Lp. 3.                                                                 | --- |                   |   |                                           |                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          |     | 801               |   |                                           | 1, 2, 6           |                   |
| Identyfikator działki                                                  |     | 201008.2.0006.801 |   |                                           |                   |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       |     | 0006, GRANNE      |   |                                           |                   |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) |     | Lp. 1.            | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |                   |
| Sposób korzystania                                                     |     | LS - LASY         |   |                                           |                   |                   |
| Lp. 4.                                                                 | --- |                   |   |                                           |                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          |     | 816               |   |                                           | 1, 2, 6           |                   |
| Identyfikator działki                                                  |     | 201008.2.0006.816 |   |                                           |                   |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       |     | 0006, GRANNE      |   |                                           |                   |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) |     | Lp. 1.            | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |                   |
| Sposób korzystania                                                     |     | LS - LASY         |   |                                           |                   |                   |
| Lp. 5.                                                                 | --- |                   |   |                                           |                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          |     | 953               |   |                                           | 1, 2, 6           |                   |
| Identyfikator działki                                                  |     | 201008.2.0006.953 |   |                                           |                   |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                       |     | 0006, GRANNE      |   |                                           |                   |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) |     | Lp. 1.            | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |                   |
| Sposób korzystania                                                     |     | LS - LASY         |   |                                           |                   |                   |
|                                                                        |     |                   |   |                                           | Nr podstawy wpisu |                   |
| Obszar całej nieruchomości                                             |     |                   |   |                                           | 2,3499 HA         | 6                 |

Komentarz do migracji

|                                                                                                    |  |  |  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------|
|                                                                                                    |  |  |  | Nr podstawy wpisu |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej |  |  |  | ---               |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1                 | <b>MAPA I OPIS; 5</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003368/93/, 1994-01-10 00:00:00, NIE, 1-2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                                  |
| 2                 | <b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 16-21</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00000319/02/, 2002-05-22 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                           |
| 6                 | <b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; 2023-11-21, STAROSTA SIEMIATYCKI, SIEMIATYCZE; 31</b><br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./BI3P/00006839/23/001, 2023-12-19 08:08:00, 2024-06-04-09.10.56.615314, TAK, 30<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

|                                                                                              |                                    |   |      |                                        |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|------|----------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                |   |      |                                        | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                             | 1 | 1 /2 | ---                                    | 3, 4              |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | MIROSLAW TRUSIAK, ZDZISLAW, DANUTA |   |      |                                        |                   |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                |   |      |                                        | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                             | 2 | 1 /2 | WSPOLNOSC USTAWOWA MAJATKOWA MAŁŻEŃSKA | 5                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | ROMAN TRUSIAK, ZDZISLAW, JOZEFA    |   |      |                                        |                   |
| Lp. 3.                                                                                       | ---                                |   |      |                                        | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                             | 2 | 1 /2 | WSPOLNOSC USTAWOWA MAJATKOWA MAŁŻEŃSKA | 5                 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | LUCYNA TRUSIAK, WACLAW, ANNA       |   |      |                                        |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3                 | UMOWA DAROWIZNY, 1993-12-14; 1-2<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003368/93/, 1994-01-10 00:00:00, NIE, 1-2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                  |
| 4                 | AKT WŁASNOŚCI ZIEMI, PBG-OU-457.6024/73, 1973-06-15; 1-2<br>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003368/93/, 1994-01-10 00:00:00, NIE, 1-2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 5                 | UMOWA DAROWIZNY, 1995-09-14; 11-13<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002712/95/, 1995-11-03 00:00:00, NIE, 11-13<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                              |

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
|                             |   | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 8 | 15, 16            |

Działki ewidencyjne

|                                                                        |           |   |                                           |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|---|-------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                 | ---       |   |                                           | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          | 24        |   |                                           | 1, 2, 3           |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1.    | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |
| Lp. 2.                                                                 | ---       |   |                                           | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          | 23        |   |                                           | 1, 2, 3           |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1.    | 1 | PODLASKIE, SIEMIATYCKI, PERLEJEWO, GRANNE |                   |
| Przyłączenie (obszar)                                                  | 1,1900 HA |   |                                           |                   |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
|                            |           | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości | 2,4732 HA | 15, 16            |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                 | <b>MAPA I OPIS; 7</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003371/93/, 1994-01-10 00:00:00, NIE, 1-2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                 | <b>MAPA; 21</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002305/01/, 2001-12-05 00:00:00, NIE, 16-17<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3                 | <b>OPIS I MAPA; 30</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002629/01/, 2002-01-30 00:00:00, NIE, 26-28<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15                | <b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2023-04-05, STAROSTA SIEMIATYCKI, SIEMIATYCZE; 86, BI3P/00027970/1<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./BI3P/00002358/23/001, 2023-04-06 13:27:00, 2023-04-19-14.26.11.118522, NIE, 44-49, BI3P/00027970/1<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)  |
| 16                | <b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ</b> , 2023-03-10, STAROSTA SIEMIATYCKI, SIEMIATYCZE; 87, BI3P/00027970/1<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./BI3P/00002358/23/001, 2023-04-06 13:27:00, 2023-04-19-14.26.11.118522, NIE, 44-49, BI3P/00027970/1<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi) |

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

|                                                                                              |                                    |   |      |     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---|------|-----|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                             | 1 | 1 /1 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)                               | MIROSLAW TRUSIAK, ZDZISLAW, DANUTA |   |      |     |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1993-12-09; 1-2<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00003371/93/, 1994-01-10 00:00:00, NIE, 1-2<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)                                                                                                                         |
| 5                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2481/01, 2001-09-13, DANUTA PŁOŃSKA, WYSOKIE MAZOWIECKIE; 16-17<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002305/01/, 2001-12-05 00:00:00, NIE, 16-17<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)   |
| 6                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2951/2001, 2001-11-06, DANUTA PŁOŃSKA, WYSOKIE MAZOWIECKIE; 26-28<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./00002629/01/, 2002-01-30 00:00:00, NIE, 26-28<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

Powrót

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

## Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
|                                                                                                    |   | Nr podstawy wpisu |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1 | ---               |

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

## STAROSTA SIEMIATYCKI

17-300 Siemiatycze  
ul. Leg. Piłsudskiego 3  
tel. 85 65 66 500 fax 65 66 501

GG.6621. 2024

Województwo: podlaskie

Powiat: siemiatycki

Jednostka ewidencyjna: PERLEJEWO

Obręb ewidencyjny: 201008\_2.0006, GRANNE

Miejscowość: GRANNE

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2024-11-19 09:10:43

Jednostka rejestrowa gruntów: 201008\_2.0006.G219

## WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/2

charakter stanu władania: własność

grupa rejestrowa: 7.2

TRUSIAK MIROSŁAW rodzice: ZDZIŚLAW, DANUTA

Adres pobytu stałego: 17-322 PERLEJEWO GRANNE 82

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/2

charakter stanu władania: własność

grupa rejestrowa: 7.2

## MAŁŻEŃSTWO:

TRUSIAK ROMAN rodzice: ZDZIŚLAW, JÓZEFA PESEL: 62121213378

Adres pobytu stałego: 17-322 PERLEJEWO GRANNE 82 A

TRUSIAK LUCYNA rodzice: WACŁAW, ANNA

Adres pobytu stałego: 17-322 PERLEJEWO GRANNE 82 A

## DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

| Ark. mapy                                | Numer działki ewidencyjnej | Położenie gruntów | Opis użytku  | Oznaczenie klasoużytku | Powierzchnia             |                 | Numer księgi wieczystej |
|------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------|------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
|                                          |                            |                   |              |                        | klaso-<br>użytku<br>[ha] | działki<br>[ha] |                         |
| 3                                        | 697                        | GRANNE            | Lasy<br>Lasy | LsIV<br>LsV            | 0.2284<br>0.3827         | 0.6111          | BI3P/00025721/7         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.697 |                            |                   |              |                        |                          |                 |                         |
| 3                                        | 722                        | GRANNE            | Lasy         | LsIV                   | 0.2998                   | 0.2998          | BI3P/00025721/7         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.722 |                            |                   |              |                        |                          |                 |                         |
| 4                                        | 801                        | GRANNE            | Lasy<br>Lasy | LsV<br>LsVI            | 0.3267<br>0.2480         | 0.5747          | BI3P/00025721/7         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.801 |                            |                   |              |                        |                          |                 |                         |
| 4                                        | 816                        | GRANNE            | Lasy<br>Lasy | LsV<br>LsVI            | 0.2742<br>0.3143         | 0.5885          | BI3P/00025721/7         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.816 |                            |                   |              |                        |                          |                 |                         |
| 4                                        | 953                        | GRANNE            | Lasy<br>Lasy | LsV<br>LsVI            | 0.0980<br>0.1778         | 0.2758          | BI3P/00025721/7         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.953 |                            |                   |              |                        |                          |                 |                         |

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.3499

## KLAUZULE:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 19.11.2024

dokument sporządzony przez: Natalia Pachwiczewicz

Siemiatycze, dnia: 19.11.2024



Z up. STAROSTY

Zastępca Naczelnika Wydziału  
Geodezji, Katastru i Nieruchomości  
mgr Julia Barysiuk

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

# STAROSTA SIEMIATYCKI

17-300 Siemiatycze  
ul. Leg. Piłsudskiego 3  
tel. 85 65 66 500 fax 65 66 501

Województwo: podlaskie  
Powiat: siemiatycki  
Jednostka ewidencyjna: PERLEJEWO  
Obwód ewidencyjny: 201008\_2.0006, GRANNE  
Miejscowość: GRANNE

GG.6621. 2885 .2024

## Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2024-11-14 11:03:24

Jednostka rejestrowa gruntów: 201008\_2.0006.G220

### WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność

grupa rejestrowa: 7.2

TRUSIAK MIROSŁAW rodzice: ZDZISŁAW, JÓZEFA PESEL: 74031819438

Adres pobytu stałego: 17-322 PERLEJEWO GRANNE 82

### DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

| Ark. mapy                                                     | Numer działki ewiden-<br>cyjnej | Położenie gruntów | Opis użytku                                                                                                                     | Oznaczenie klasoużytku                          | Powierzchnia                                       |                 | Numer księgi wieczystej |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
|                                                               |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 | klaso-<br>użytku<br>[ha]                           | działki<br>[ha] |                         |
| 2                                                             | 20/1                            | GRANNE            | Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne                                                                        | RIVa<br>RIVb<br>RV<br>RVI                       | 0.8397<br>2.3566<br>2.6174<br>0.1195               | 5.9332          | BI3P/00025899/5         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.20/1 Rejon statystyczny: |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 |                                                    |                 |                         |
| 2                                                             | 23                              | GRANNE            | Grunty orne<br>Grunty orne<br>Grunty orne                                                                                       | RIVa<br>RIVb<br>RV                              | 0.1006<br>0.7754<br>0.2890                         | 1.1650          | BI3P/00021659/3         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.23 Rejon statystyczny:   |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 |                                                    |                 |                         |
| 2                                                             | 24                              | GRANNE            | Grunty orne<br>Grunty orne                                                                                                      | RIVa<br>RIVb                                    | 1.1745<br>0.0970                                   | 1.2715          | BI3P/00021659/3         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.24 Rejon statystyczny:   |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 |                                                    |                 |                         |
| 2                                                             | 49/6                            | GRANNE 82         | Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych<br>Pastwiska<br>Lasy<br>Grunty rolne zabudowane<br>Grunty rolne zabudowane | Lzr-PsV<br><br>PsV<br>LsIV<br>Br-PsVI<br>Br-PsV | 0.1364<br><br>0.2762<br>0.7755<br>0.7021<br>0.0570 | 1.9472          | BI3P/00025899/5         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.49/6 Rejon statystyczny: |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 |                                                    |                 |                         |
| 2                                                             | 49/7                            | GRANNE            | Grunty rolne zabudowane<br>Lasy                                                                                                 | Br-PsVI<br>LsIV                                 | 0.0211<br>0.0414                                   | 0.0625          | BI3P/00025899/5         |
| Identyfikator działki: 201008_2.0006.49/7 Rejon statystyczny: |                                 |                   |                                                                                                                                 |                                                 |                                                    |                 |                         |

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 10.3794

### BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:

| Adres budynku                                                               | Rodzaj wg KST                                                  | Powierzchnia użytkowa      |                               |                  | Pow. zabudowy budynku [m²] | Liczba kondyg. nad/podziemnych |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|
|                                                                             |                                                                | lokali wyodrębnionych [m²] | lokali niewyodrębnionych [m²] | pom. przyn. [m²] |                            |                                |
| GRANNE                                                                      | budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108) |                            |                               |                  | 118                        | 1/                             |
| Identyfikator budynku: 201008_2.0006.106_BUD                                |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |
| Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 201008_2.0006.49/6 |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |
| Status budynku:wybudowany.Rok zakończenia budowy:1960.Materiał:drewno.      |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |
| GRANNE                                                                      | budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa (108) |                            |                               |                  | 120                        | 1/                             |
| Identyfikator budynku: 201008_2.0006.107_BUD                                |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |
| Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 201008_2.0006.49/6 |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |
| Status budynku:wybudowany.Rok zakończenia budowy:1975.Materiał:drewno.      |                                                                |                            |                               |                  |                            |                                |



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes  
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

**Decyzja**

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

**Uzasadnienie**

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



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

**Pouczenie**

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

Otrzymują:

1. Pan  
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes  
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga  
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego  
Warszawa-Praga w Warszawie  
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego  
Warszawa-Praga w Warszawie  
Wiceprezes

Jacek Labuda



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Saga-Dom Wojciech Burkacki**

**03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017519**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 15/01/2025 - 14/01/2026**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA

