

OPERAT SZACUNKOWY

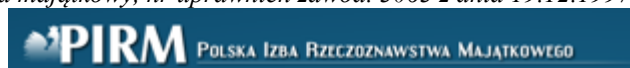
*nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Nowa Wieś,
gminie Nowy Duninów, powiecie plockim,
opisanej w księdze wieczystej numer PL1G/00030183/1,
oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2*

SPORZADZIŁA

mgr inż. Monika Bryłka

rzecznawca majątkowy, nr uprawnień zawod. 3063 z dnia 19.12.1997r

CZŁONEK ZAŁOŻYCIEL



CZŁONEK ODDZIAŁ ŁÓDŹ

OBYWIAZKOWE UBEZPIECZENIE OC, POLISA PZU NR 1026728774

SIERAKÓWEK, 24 maja 2026r

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



<i>1 DANE FORMALNO-PRAWNE</i>	<i>3</i>
1.1 Zleceniodawca	3
1.2 Zleceniobiorca	3
1.3 Przedmiot i zakres wyceny.....	3
1.4 Cel wyceny.....	3
1.5 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	3
1.6 Podstawy prawne wyceny.....	3
1.7 Źródła informacji.....	4
1.7.1 Metodyczne.....	4
1.7.2 Merytoryczne.....	4
<i>2 DANE NA TEMAT OBIEKTU WYCENY</i>	<i>5</i>
2.1 Stan prawny	5
2.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
2.3 Opis nieruchomości	7
<i>3 METODOLOGIA WYCENY</i>	<i>14</i>
<i>4 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.....</i>	<i>17</i>
<i>5 WYCENA NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>18</i>
5.1 Dobór nieruchomości do porównań	18
5.2 Określenie cech rynkowych i ich wartości.....	23
5.3 Charakterystyka obiektów w aspekcie czynników cenotwórczych.....	24
5.4 Określenie ceny średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy	24
5.5 Określenie zakresu sumy współczynników korygujących	24
5.6 Określenie sumy współczynników korygujących	25
5.7 Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	25
<i>6 WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI.....</i>	<i>26</i>
<i>7 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</i>	<i>26</i>
<i>8 ZAŁĄCZNIKI.....</i>	<i>27</i>

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



1 DANE FORMALNO-PRAWNE

1.1 Zleceniodawca

Syndyk masy upadłości Pavla Atyusheva, Sygn. akt: TO1T/Gup/5/2022

1.2 Zleceniobiorca

Autorką operatu jest mgr inż. Monika Bryłka, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

1.3 Przedmiot i zakres wyceny

Nieruchomość gruntowa zlokalizowana w miejscowości Nowa Wieś, gminie Nowy Duninów, powiecie plockim, opisana w księdze wieczystej numer PL1G/00030183/1, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer 3/2.

Rodzaj praw do nieruchomości: prawo własności

1.4 Cel wyceny

Cel wyceny stanowi określenie wartości nieruchomości, dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

1.5 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- Data sporządzenia operatu: 24 maja 2026r
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny (poziom cen): 24 maja 2026 r
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 22 kwietnia 2026r, uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 18 lutego 2026r (art.4 pkt.17 UGN): Stan nieruchomości: stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.
- Data dokonania oględzin nieruchomości: 02 marca 2026 r oraz 22 kwietnia 2026r

1.6 Podstawy prawne wyceny

- Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r, Dz. U. Nr 16, z 1964 r, Dz. U. Nr 79 i 107 z 1991 r, z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, z późniejszymi zmianami; tekst jednolity, Dz.U. 24.02.2023r, poz. 344, z późniejszymi zmianami

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r)*
- *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982r. Tekst jednolity Dz.U.2013.707 z późniejszymi zmianami.*
- *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku, Dz.U.2023 poz. 717*
- *Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003r, Dz.U. 2019 poz. 1802.*

1.7 Źródła informacji

1.7.1 Metodyczne

- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r)*
- *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*
- *Literatura przedmiotu, min.:*
 - *System, zasady i procedury wyceny nieruch. A. Hopfer, R.Cymerman*
 - *Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd. II, PFSRM*
 - *Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek, R. Żróbek "Zasady gospodarki przestrzennej i szacowanie nieruchomości"*
 - *M. Prystupa, Wycena mienia, Warszawa 2000*
 - *Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej, Zbigniew J. Boczek, WSKS Currenda*
 - *Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych, WACETOB, Warszawa 1997*
 - *Kwartalnik „Rzeczoznawca majątkowy”*
 - *Materiały szkoleniowe*

1.7.2 Merytoryczne

- *Wizja lokalna nieruchomości, przeprowadzona w dniach: 02 marca 2026r oraz 22 kwietnia 2025r; wizja lokalna przeprowadzona bez wejścia na teren nieruchomości, pomimo zobowiązania właściciela do udostępnienia nieruchomości oraz, przekazanej rzeczoznawcy, informacji, że brama została otwarta – dwie próby wejścia na teren – zakończyły się niepowodzeniem*
- *Uproszczony wypis z rejestru gruntów*
- *Decyzja nr 9/2005, o warunkach zabudowy*
- *Informacje na temat transakcji nieruchomościami:*
<https://powiat-plock.geoportal2.pl/map/rciwn/rciwn.php>
- *Dane na temat przeznaczenia terenu w planie miejscowym*
- *Analiza rynku lokalnego*
- *Własna baza danych*

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



2 DANE NA TEMAT OBIEKTU WYCENY

2.1 Stan prawny

lokalizacja

województwo: mazowieckie

powiat: płocki

jednostka ewidencyjna: 141909_2 Nowy Duninów

obręb: 0013 Nowa Wieś

Jednostka rejestrowa: G.39

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	EKATERINA ATYUSHEVA Rodzice:VLADIMIR,NADEZHDA BARSKA 19/27m.16; 87-800 WŁOCŁAWEK;	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
3/2		grunty orne	RVI	0,27	0,27	PL1G/00030183/1
Id działki: 141909_2.0013.3/2						

IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyninie prowadzi dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą numer PL1G/00030183/1, o następujących wpisach:

DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne

Lp. 1

Numer działki: 3/2

Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość): Lp. 1 1 Nowy Duninów, Nowa Wieś

Sposób korzystania: niezabudowana działka gruntu

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00027795 /, 0,2700 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,2700 ha

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): Lp. 1 4 1/1 ...

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): EKATERINA ATYUSHEVA, VLADIMIR, NADEZHDA, 98111909866

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / PL1G / 393 / 26 / 2 - 2026-01-26, 11:02:37 - inny wpis w dziale III

2. DZ. KW. / PL1G / 393 / 26 / 1 - 2026-01-26, 11:01:25 - wpis ogłoszenia upadłości

Brak wpisów

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Brak wpisów

2.2 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 154. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (procedura w toku).

Nieruchomość objęta jest decyzją nr 9/2005, z dnia 29.08.2005 r, o warunkach zabudowy dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego i garażu wolnostojącego, wjazdu na działkę, przyłącza wodociągowego i energetycznego.

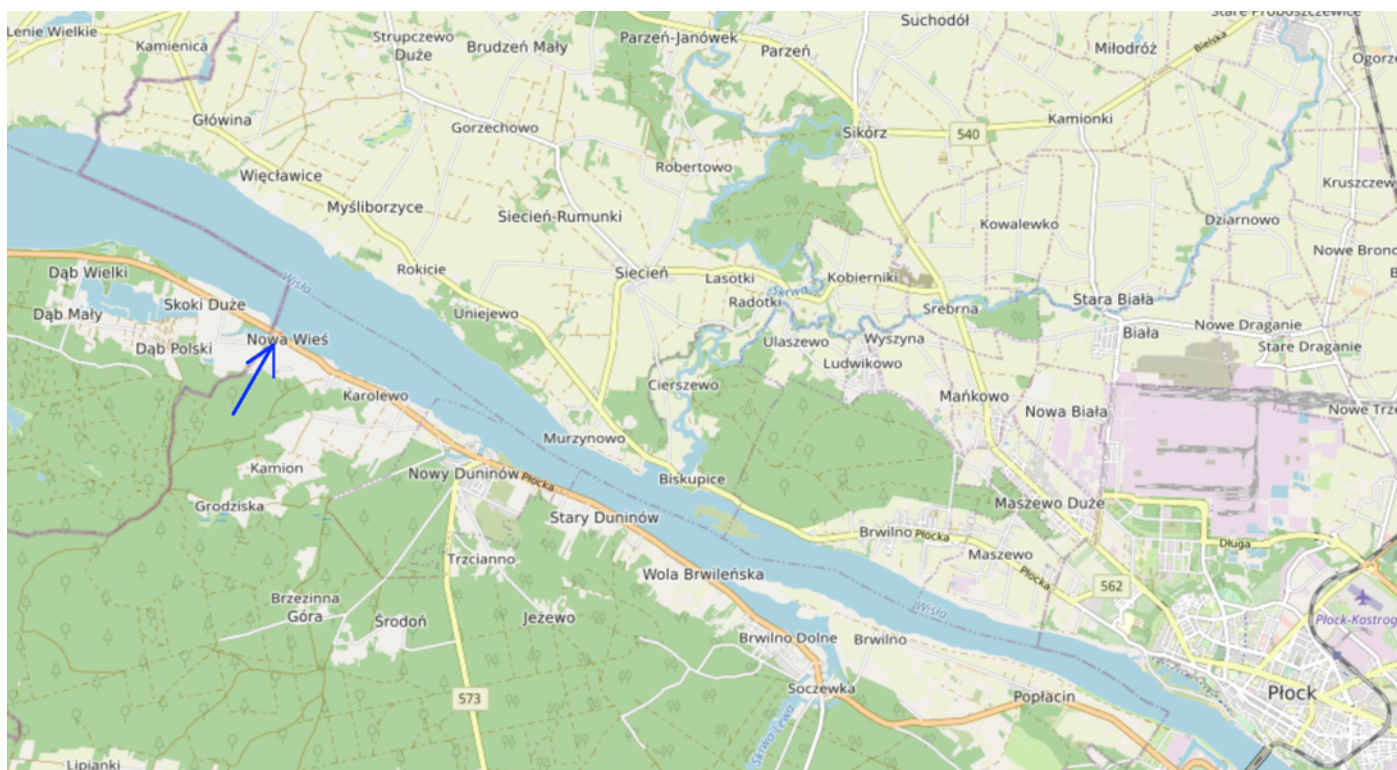
Komentarz rzeczoznawcy: decyzje prawomocne przed 1 stycznia 2026 r są ważne bezterminowo. Oznacza to, że nie tracą ważności, chyba że dla danego terenu zostanie uchwalony Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), którego ustalenia są sprzeczne z wydanymi warunkami.

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



2.3 Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Nowa Wieś, gminie Nowy Duninów, powiecie plockim.



W sąsiedztwie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Bezpośrednie sąsiedztwo:

- *od strony wschodniej i zachodniej – nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym*
- *od strony zachodniej – nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym*
- *od strony południowej – droga krajowa 62*
- *od strony północnej – rzeka Wisła*

Odległość od siedziby powiatu: około 23 km.

Dojazd do nieruchomości: drogą krajową

Ośrodek gminny – Nowy Duninów – znajduje się w odległości około 9 km.

W najbliższej okolicy, jak i na terenie całej gminy znajduje się wiele ośrodków czasowych, obiekty handlowe zlokalizowane głównie wzdłuż drogi krajowej oraz w okolicach obiektów turystycznych.

Sieci uzbrojenia terenu: wodociąg, elektroenergetyka, kanalizacja, telekomunikacja

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





<https://powiat-plock.geoportal2.pl/map/www/mapa>

*Nieruchomość tworzy jedna działka ewidencyjna
 Ekspozycja frontowa względem drogi krajowej, z urządzonym zjazdem
 Kształt: nieregularny, teren płaski ze spadkiem w kierunku północnym*

mgr inż. Monika Bryłka
 rzeczoznawca majątkowy,
 uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





<https://powiat-plock.geoportal2.pl/map/www/mapa>

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





<https://powiat-plock.geoportal2.pl/map/www/mapa>

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r





Zagospodarowanie nieruchomości:

- przyłącze kanalizacyjne
- ogrodzenie z elementów betonowych, długość: około 170 m, 2 bramy z blachy; stan techniczno – użytkowy: średni
- dwie otwarte wiaty: brak danych na temat budowli, brak dokumentacji, pozwoleń na budowę

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



3 METODOLOGIA WYCENY

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. 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.

152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.

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

Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r)

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej 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.

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

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

- *Postanowienia obowiązujących przepisów prawa regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,*
- *Postanowienia Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny*
- *Cel wyceny,*
- *Ilość i dostępność danych rynkowych*

Przy określaniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uwzględniono w szczególności:

- *Jej rodzaj*
- *Położenie*
- *Sposób użytkowania*
- *Przeznaczenie w planie miejscowym*
- *Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej*
- *Stan zagospodarowania*

Dla oszacowania wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze. Polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej wartość jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości lub obiekty podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości.

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- *Informacje o cenach transakcyjnych na lokalnym rynku,*
- *Informacje o sytuacji na rynku,*
- *Informacje uzyskane od właściciela nieruchomości,*
- *Dane z wizji lokalnej dot. lokalizacji, położenia, uzbrojenia, czynników sąsiedztwa, stanu zagospodarowania,*
- *Dane na temat innych czynników cenotwórczych tj. funkcji w planie zagospodarowania przestrzennego*

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



4 ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości niezabudowanych

Obszar rynku – tereny gminy Nowy Duninów

Okres monitorowania cen – 07.2025r – 04.2026r, w mojej ocenie w badanym okresie nie zanotowany jednoznacznych wahań poziomu cen i aktywności rynku; nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Charakterystyka rynku –

Gmina Nowy Duninów – gmina wiejska powiatu plockiego.

Położona jest w niewielkiej odległości od Włocławka i Płocka, wśród lasów Gostynińsko – Włocławskiego Parku Krajobrazowego, w dolinie Wisły, w bezpośrednim sąsiedztwie Zbiornika Włocławskiego, nad brzegami Wisły, Skrwy Lewej i jeziora Soczewka.

W Nowym Duninowie krzyżują się dwa ważne szlaki komunikacyjne, tj. droga krajowa Nr 62 oraz droga wojewódzka Nr 573. Ponadto dostępność komunikacyjną Gminy zapewnia układ dróg powiatowych i gminnych.

Powierzchnia gminy: 146,11 km², z czego największy obszar tworzą lasy i grunty leśne, stanowiące 69,08% całego obszaru Gminy, następnie użytki rolne – 17,98% oraz pozostałe grunty i nieużytki 12,94%.

Prawie cała powierzchnia Gminy objęta jest obszarowymi formami ochrony przyrody.

W granicach Gminy znajdują się:

- Rezerwat przyrody – Jastrząbek
- Rezerwat przyrody – Kresy
- Zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Jezioro Sendeń
- Gostynińsko – Włocławski Park Krajobrazowy
- Obszar natura 2000 – Uroczyska Łąckie
- Obszar natura 2000 – Dolina Skrwy Lewej

Centralnym ośrodkiem Gminy jest miejscowość Nowy Duninów.

Na terenie gminy Nowy Duninów dynamicznie rozwija się zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna, powstają również ośrodki wypoczynkowe i obiekty agroturystyczne.

Przedmiotem transakcji są zarówno nieruchomości zabudowane, jak i przeznaczone pod zabudowę. Rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę oraz nieruchomości o zabudowie mieszkalnej jest aktywny. Liczba transakcji nieruchomościami o zabudowie niemieszkalnej jest niska.

Również nieliczne transakcje gruntami rolnymi i leśnymi.

Dla potrzeb wyceny zbadano rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę.

Na analizowanym obszarze wystąpiły transakcje nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, co pozwoliło na dokonanie wyceny w podejściu porównawczym.

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



5 WYCENA NIERUCHOMOŚCI

5.1 Dobór nieruchomości do porównań

Transakcja nr 1

Data transakcji: 09.02.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Dzierżązna, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1584 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: wydana decyzja WZ

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 102 000 zł, tj. 64,39 zł/m²

Transakcja nr 2

Data transakcji: 26.01.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Lipianki, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1360 ha + udział w drodze wewnętrznej

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: wydana decyzja WZ

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: udział w drodze wewnętrznej

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 39 500 zł, tj. 29,04 zł/m²

Transakcja nr 3

Data transakcji: 12.01.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Karolewo, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,2609 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: wydana decyzja WZ

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 85 000 zł, tj. 32,60 zł/m²

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



Transakcja nr 4

Data transakcji: 28.01.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Nowy Duninów, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1039 ha + udział w drodze wewnętrznej

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: Mn, U

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: udział w drodze wewnętrznej

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 40 000 zł, tj. 38,50 zł/m²

Transakcja nr 5

Data transakcji: 28.01.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Popłacin, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,4600 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: Mn, U

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: istotnie wydłużony

Cena transakcyjna: 110 000 zł, tj. 23,91 zł/m²

Transakcja nr 6

Data transakcji: 01.12.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Nowy Duninów, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,3285 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: Mn

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 261 980 zł, tj. 79,75 zł/m²

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



Transakcja nr 7

Data transakcji: 06.11.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Dzierżązna, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,2539 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 100 000 zł, tj. 39,39 zł/m²

Transakcja nr 8

Data transakcji: 19.11.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Trzcianno, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,2609 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: wydana decyzja WZ

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 50 000 zł, tj. 46,21 zł/m²

Transakcja nr 9

Data transakcji: 06.03.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Nowy Duninów, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1200 ha + udział w drodze wewnętrznej

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: udział w drodze wewnętrznej

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 45 000 zł, tj. 37,50 zł/m²

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



Transakcja nr 10

Data transakcji: 02.02.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Lipianki, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1360 ha + udział w drodze wewnętrznej

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: udział w drodze wewnętrznej

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 39 500 zł, tj. 29,04 zł/m²

Transakcja nr 11

Data transakcji: 22.12.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Lipianki, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1517 ha + udział w drodze wewnętrznej

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: udział w drodze wewnętrznej

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 80 000 zł, tj. 52,74 zł/m²

Transakcja nr 12

Data transakcji: 06.11.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Dzierżążna, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,2539 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa, droga lokalna

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 100 000 zł, tj. 39,39 zł/m²

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



Transakcja nr 13

Data transakcji: 23.09.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Stary Duninów, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1916 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa, droga lokalna

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 65 000 zł, tj. 33,92 zł/m²

Transakcja nr 14

Data transakcji: 03.08.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Lipianki, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,3039 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa, droga lokalna

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 59 000 zł, tj. 19,41 zł/m²

Transakcja nr 15

Data transakcji: 11.07.2025r

Lokalizacja nieruchomości: Stary Duninów, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1578 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: brak

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa, droga lokalna

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 40 000 zł, tj. 25,35 zł/m²

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



Transakcja nr 16

Data transakcji: 03.04.2026r

Lokalizacja nieruchomości: Karolewo, gm. Nowy Duninów

Powierzchnia gruntu: 0,1915 ha

Rodzaj praw do gruntu: własność

Sąsiedztwo: grunty niezabudowane, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa

MPZP: MN, ML, U

Ekspozycja nieruchomości względem drogi publicznej: frontowa, droga lokalna

Kształt nieruchomości: regularny

Cena transakcyjna: 50 000 zł, tj. 26,11 zł/m²

- ceny transakcyjne zostały odniesione do jednostki – 1 m² gruntu
- transakcje zawarte w okresie: 07.2025r – 03.2026r. W mojej ocenie w analizowanym okresie brak wyraźnych oznak spadku lub wzrostu cen; nie dokonano aktualizacji cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

5.2 Określenie cech rynkowych i ich wartości

Tab. nr 1 procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny rynkowe lokali mieszkalnych

LP	RODZAJ CECHY	MAX. WPŁYW NA CENĘ [%]
1	SĄSIEDZTWO	35
2	KOMUNIKACJA	30
3	PLAN MIEJSCOWY	20
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	15
		100

Tab. nr 2 opis cech rynkowych

LP	RODZAJ CECHY	OPIS CECHY
1	SĄSIEDZTWO	dobrze (obiekty handlowe, usługowe, zabudowa mieszkalna lub zbiornik wodny; ośrodek gminny); przeciętne (dominujący rodzaj zabudowy: mieszkalna, zagrodowa, grunty niezabudowane)
2	KOMUNIKACJA	bardzo dobra (droga główna); dobra (droga lokalna)
3	PLAN MIEJSCOWY	dobry: MPZP (Mn, U lub wydana decyzja WZ); przeciętny brak obowiązującego planu
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	korzystny (regularny); średnio korzystny; niekorzystny (wydłużony lub nieregularny)

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



5.3 Charakterystyka obiektów w aspekcie czynników cenotwórczych

Tab. nr 3 opis wycenianej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

LP	RODZAJ CECHY	nieruchomość wyceniana
1	SĄSIEDZTWO	dobre
2	KOMUNIKACJA	bardzo dobra
3	PLAN MIEJSCOWY	dobry
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	średnio korzystny

Tab. nr 4 opis nieruchomości o cenie maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

LP	RODZAJ CECHY	Transakcja nr 6
1	SĄSIEDZTWO	dobre
2	KOMUNIKACJA	bardzo dobra
3	PLAN MIEJSCOWY	dobry
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	korzystny

Tab. nr 5 opis nieruchomości o cenie minimalnej w aspekcie cech rynkowych

LP	RODZAJ CECHY	Transakcja nr 13
1	SĄSIEDZTWO	przeciętne
2	KOMUNIKACJA	dobra
3	PLAN MIEJSCOWY	przeciętny
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	korzystny

5.4 Określenie ceny średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$$C_{\text{śr.}} = 38,52 \text{ zł/m}^2$$

5.5 Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{19,41}{38,52} = 0,5039 \quad \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{79,75}{38,52} = 2,0704$$

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



5.6 Określenie sumy współczynników korygujących

Tab. nr 6 wyznaczenie sumy współczynnika u_i

LP	RODZAJ CECHY	WAGA CECHY [%]	ZAKRES WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH		WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW
1	SĄSIEDZTWO	35	0,176365	0,72464	0,72464
2	KOMUNIKACJA	30	0,15117	0,62112	0,62112
3	PLAN MIEJSCOWY	20	0,10078	0,41408	0,41408
4	KSZTAŁT NIERUCHOMOŚCI	15	0,075585	0,31056	0,075585
Σ					1,835425

5.7 Oszacowanie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Wartość rynkową, w odniesieniu do jednostki, $1m^2$ powierzchni gruntu, oszacowano wg formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i \times k1 \times k2$$

gdzie:

W_R – wartość nieruchomości w odniesieniu do jednostki $1 m^2$ gruntu

C_{sr} – cena średnia

u_i – wielkość współczynnika odzwierciedlającego wpływ cech na wartość

$k1$ – współczynnik korygujący zastosowany z uwagi na ogrodzenie działki; $k1 = 1,1$

$k2$ – współczynnik korygujący zastosowany z uwagi na wiaty na terenie działki, w opinii biegłej – do rozbiórki z uwagi na brak dokumentacji; $k2 = 0,9$

$$W_R = 38,52 \times 1,835425 \times 1,1 \times 0,9 \quad [zł/m^2]$$

$$W_R = 69,99 \text{ zł/m}^2$$

Wartość prawa własności nieruchomości stanowi funkcję powierzchni gruntu oraz oszacowanej wartości jednostkowej:

$$W = 2700 \times 69,99 \quad [m^2 \times \text{zł/m}^2 = \text{zł}]$$

$$W = 188\,973 \text{ zł} \approx 189\,000 \text{ zł}$$

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznik majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



6 WYNIK KOŃCOWY I WNIOSKI

- *Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w miejscowości Nowa Wieś, gminie Nowy Duninów, powiecie plockim, opisanej w księdze wieczystej numer PL1G/00030183/1, oszacowano w wysokości:*

*189 000 PLN
(sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy zł)*

- *Dla potrzeb wyceny wykorzystano podejście porównawcze. Uwzględniono cechy nieruchomości wpływające na jej wartość. Dokonano analizy otrzymanych wyników wyceny w odniesieniu do danych dostępnych na temat zawartych transakcji; analiza ta pozwala stwierdzić, że określona w operacie wartość mieści się w przedziale cenowym zanotowanym na rynku lokalnym dla nieruchomości podobnych.*

Biorąc pod uwagę lokalizację przedmiotu wyceny, dynamikę rozwoju i urbanizacji terenu, a także jego charakterystykę pod względem innych elementów cenotwórczych oraz stan rynku lokalnego – w mojej opinii można stwierdzić, że wyceniana nieruchomość, w przypadku pojawienia się na rynku w ofercie sprzedaży z ceną ustaloną na poziomie oszacowanej wartości, nie natrafi na barierę popytu przy zachowaniu optymalnego okresu ekspozycji na rynku.

- *Wartość podano w zaokrągleniu do pełnych setek*
- *Podana kwota nie obejmuje podatku VAT*
- *Podane wartości nie uwzględniają kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat*
- *Data sporządzenia operatu: 24 maja 2026r*

7 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- *Niniejszy operat wykonano zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie z zasadami dobrej praktyki zawartymi w „Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny” opracowanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*
- *Zgodnie z art.156.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.*
- *Zgodnie z art.156.3 i art.156.4 operat może być wykorzystany do celu, do którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa*

mgr inż. Monika Bryłka
rzecznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r



w art. 154 ustawy. Operat może być wykorzystany po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

- Stan formalnoprawny wycenianej nieruchomości został przyjęty w dobrej wierze przez autorkę na podstawie dostępnych dokumentów. Przyjęto, że wszystkie informacje mające wpływ na wartość nieruchomości zostały ujawnione rzeczoznawcy majątkowemu
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić podczas oględzin
- Nie badano gruntu pod względem ewentualnych zanieczyszczeń
- Niniejszy operat (w części lub w całości) nie może być publikowany bez zgody autorki oraz bez uzgodnienia z nią formy i treści takiej publikacji.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego operatu oraz prosi się o nie kopiowanie opracowania.
- Od dnia przekazania operatu szacunkowego autorka wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania
- Operat zawiera 27 numerowanych stron, opatrzonych podpisem i pieczęcią rzeczoznawcy (znak graficzny) oraz załączniki wymienione w p. 8

8 ZAŁĄCZNIKI

- Uproszczony wypis z rejestru gruntów – kopia
- Decyzja nr 9/2005, o warunkach zabudowy – kopia
- Polisa OC rzeczoznawcy, POLISA PZU NR 1026728774 – kopia

mgr inż. Monika Bryłka
rzeczoznawca majątkowy,
uprawnienia zawodowe nr 3063, z dnia 19.12.1997r

