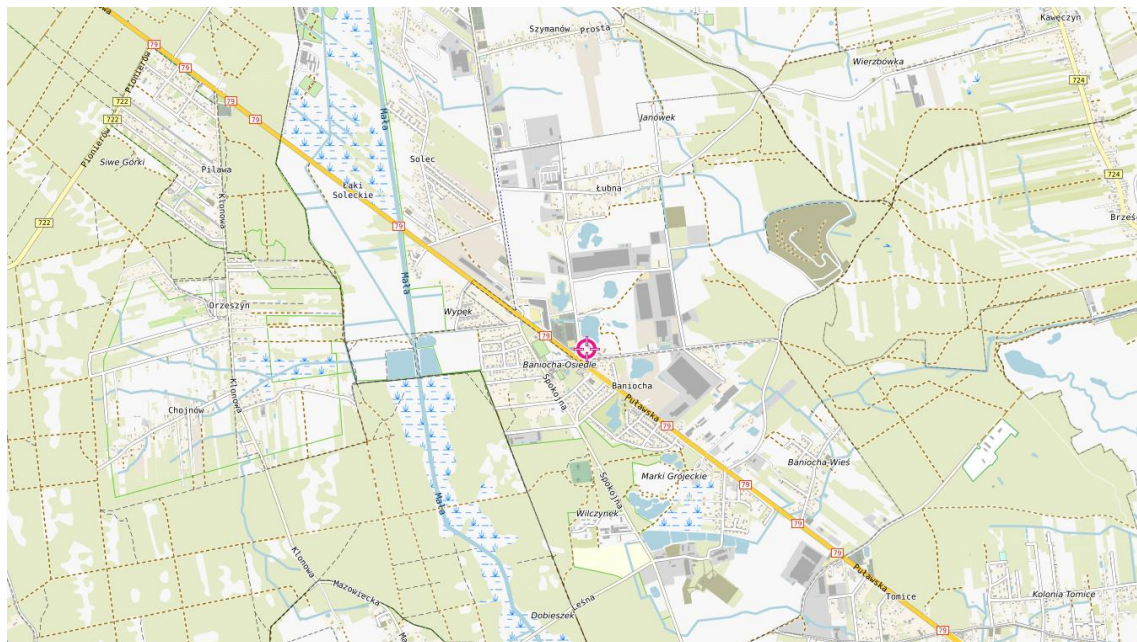


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 2/46 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 155/9**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, znajdującym się w miejscowości **Łubna przy ul. Łubińskiej 2**, gm. Góra Kalwaria, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA5M/00377541/9** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 22 kwietnia 2025 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Adres nieruchomości

Województwo: <b>mazowieckie</b>	Powiat: <b>piaseczyński</b>	Gmina: <b>Góra Kalwaria</b>	Miejscowość: <b>Łubna</b>
Dzielnica: -	Ulica: <b>Łubińska 2</b>	Nr obrębu: <b>0026</b>	Nr działki: <b>155/9</b>

### Krótki opis lokalizacji

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części gminy Góra Kalwaria, w obrębie Łubna, na pograniczu z gminą Konstancin-Jeziorna. W odległości ok. 100 m na zachód przebiega droga krajowa nr 79, (droga krajowa przebiegająca z centralnej przez południowo-wschodnią do południowej części kraju. Jeden z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków. Przez większość trasy podąża za biegiem Wisły), a w odległości ok. 13 km na zachód przebiega trasa ekspresowa S7. Do centrum miejscowości powiatowej – Piaseczna jest ok. 9 km, do miejscowości gminnej Góra Kalwaria jest ok. 8 km, a do centrum Warszawy ok. 30 km. Na południe w odległości 6 km zlokalizowana jest stacja kolejowa PKP Góra Kalwaria.

### Oznaczenie nieruchomości

Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi publicznej
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]: <b>2 341</b>	
Powierzchnia lokalu [m <sup>2</sup> ]: <b>45,60</b>	Rok budowy: <b>ok. 1930</b>
Forma władania	<b>Prawo własności</b>
Nr KW	<b>WA5M/00377541/9</b>
Obręb/nr arkusz map/y	<b>0026</b>
Przeznaczenie w MPZP/studium	<b>- U - tereny koncentracji usług, - Mn2 - tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>

### Wartość nieruchomości

Wartość rynkowa udziału 2/46 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny **255 000 zł**

### Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku

6 - 9 miesięcy

### Dane dot. operatu:

Cel wyceny: **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym**  
Metoda wyceny: **zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami**

### Data sporządzenia operatu:

22.04.2025 r.

### Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....</b>	<b>4</b>
3.1.Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny .....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	6
<b>4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....</b>	<b>6</b>
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	10
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>12</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....</b>	<b>13</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>17</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>19</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny .....	19
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	22
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>24</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....</b>	<b>24</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA .....</b>	<b>25</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>25</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest udział 2/46 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 155/9 o pow. gruntu 2 341 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej w miejscowości Łubna przy ul. Łubińskiej 2, gm. Góra Kalwaria, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie. W ramach posiadanego udziału właściciel posiada prawo do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego nr 23 o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup>, położonego na 1 piętrze budynku.

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA5M/00377541/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie.

### 1.2. Zakres wyceny

---

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 2/46 części w prawie własności przedmiotu wyceny w stanie na dzień wyceny, dla aktualnego sposobu użytkowania.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej udziału 2/46 części w prawie własności przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1. Podstawa formalna

---

Zleceniodawcą opracowania operatu szacunkowego jest **Pan Przemysław Furmanek - Syndyk masy upadłości Marioli Podkowy.**

### 3.2. Podstawy materialno - prawne

---

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846);

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 555);

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429,1606, 1615, 1667,1860, 2760);

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360)

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723,1843, 1860).

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

---

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

„Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;

„Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;

„Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016

Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016

„Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,

„Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.

Materiały ze szkoleń specjalistycznych,

Czasopisma, informacje i publikacje branżowe

Raporty i analizy rynku nieruchomości.

### 3.4. Źródła danych merytorycznych

---

Księga wieczysta nr WA5M/00377541/9

Akt notarialny Rep. A nr 973/2002 z dnia 18.05.2002 r.

Wypis z rejestru gruntów

Wrys z mapy ewidencyjnej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria

Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 18.04.2025 r.

System informacji przestrzennej

Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Piasecznie

Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

---

Data sporządzenia wyceny	- 22.04.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 22.04.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 18.04.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 18.04.2025 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

---

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA5M/00377541/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

<b>Księga Wieczysta nr WA5M/00377541/9</b>	
<i>(stan na 22.04.2025 r. o 13.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, GÓRA KALWARIA, ŁUBNA
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	<b>155/9</b>
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0026, ŁUBNA
Ulica	ŁUBIŃSKA 2
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00267215 /
Obszar całej nieruchomości	<b>0,2341 HA</b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział II - „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	MARIUSZ MIKULSKI (rodzice: JAN, BARBARA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	BARBARA MIKULSKA (rodzice: WACŁAW, KAZIMIERA)
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	STANISŁAW MATEUSZ KOŁODZIEJCZAK (rodzice: STANISŁAW, HELENA)
Numer udziału w prawie	5
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	RADOSŁAW DANIEL SIBILSKI (rodzice: JANUSZ, KRYSZYNA)
Numer udziału w prawie	6
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	ALINA WROCHNA (rodzice: STANISŁAW, MARIA)
Numer udziału w prawie	7
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	PIOTR MIECZYŚLAW WROCHNA (rodzice: ANDRZEJ, ALINA)
Numer udziału w prawie	9
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ROBERT PIOTR ĆWIEK (rodzice: KRZYSZTOF, BERNADETA)
Numer udziału w prawie	10
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ANDRZEJ STAWIARSKI (rodzice: JAN, MARIA)
Numer udziału w prawie	11
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	JOANNA STAWIARSKA (rodzice: WŁADYSŁAW, ZOFIA)

Osoba fizyczna	PIOTR PAWEŁ WIKLAK (rodzice: STEFAN, KRYSZYNA)
Numer udziału w prawie	12
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	ANNA MAŁGORZATA JABŁOŃSKA (rodzice: ZYGMUNT, WANDA)
Numer udziału w prawie	13
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	MAŁGORZATA ELŻBIETA FRANKOWSKA (rodzice: RYSZARD, HALINA)
Numer udziału w prawie	14
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	GRZEGORZ ANDRZEJ GŁADECYKI (rodzice: ZYGMUNT, MICHALINA)
Numer udziału w prawie	15
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ANDRZEJ JAN PODKOWA (rodzice: TADEUSZ, JANINA)
Numer udziału w prawie	MARIOLA PODKOWA (rodzice: STANISŁAW, MARIA)
Wielkość udziału	16
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ROBERT PIOTR ĆWIEK
Numer udziału w prawie	KRYSZYNA ĆWIEK
Wielkość udziału	17
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	KRZYSZYTOF RAFAŁ NOWAK
Wielkość udziału	20
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	TADEUSZ ADAM WRÓBLEWSKI
Numer udziału w prawie	AGNIESZKA WRÓBLEWSKA (rodzice: TADEUSZ, BARBARA)
Wielkość udziału	32
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	AGNIESZKA WRÓBLEWSKA (rodzice: TADEUSZ, BARBARA)
Wielkość udziału	21
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	MICHAŁ MARCHEWKA
Wielkość udziału	22
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	ADAM MODELSKI (rodzice: LESZEK, WANDA)
Wielkość udziału	23
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	RYSZARD ZENON WIŚNIEWSKI (rodzice: RYSZARD, HENRYKA)
Wielkość udziału	24
Osoba fizyczna	1 /46
Numer udziału w prawie	ŁUKASZ DYLEWSKI (rodzice: ADAM, HANNA)
Wielkość udziału	25
Osoba fizyczna	1 /46
Numer udziału w prawie	PRZEMYSŁAW DYLEWSKI (rodzice: ADAM, HANNA)
Wielkość udziału	26
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	BEATA JADWIGA ZIEMOŃSKA (rodzice: LUCJAN, BOŻENA)
Wielkość udziału	27
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	KRYSZYNA BARBARA KRÓL (rodzice: ANDRZEJ, JANINA)
Numer udziału w prawie	SYLWESTER KRÓL (rodzice: ALEKSANDER, EDWARDA)
Wielkość udziału	28
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	AGNIESZKA MYSZKOWSKA (rodzice: JAN, BARBARA)
Wielkość udziału	31

Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	JADWIGA MARIA KOWALCZYK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO - UDZIAŁU NR 16 W WYSOKOŚCI 4/46 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA WIKŁAKA - PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNIE T.KĘDZIORĘ (SYGN. KMS 205/09) NA WNIOSEK WIERZYCIELA SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNIE II WYDZIAŁU KARNEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU NAKAZOWEGO SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNIE Z DNIA 15-02-2008R (SYGN. II W 213/08) Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 17-09-2009R.
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 16 WYNOŚĄCY 2/46 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO PIOTRA WIKŁAKA
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, PIASECZNO
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ, ŻE POSTANOWIENIEM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ RYSZARDA WIŚNIEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 23 W WYSOKOŚCI 2/46 NALEŻĄCY DO RYSZARDA WIŚNIEWSKIEGO
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	13600,00 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	33
Wierzytelność i stosunek prawny	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA: 1) UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI 2) UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, KTÓRE TO WIERZYTELNOŚCI - ICH WYSOKOŚĆ I OKRESY PŁATNOŚCI - WYNIKAJĄ Z DECYZJI BĘDĄCYCH PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	1004715,00 (JEDEN MILION CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET PIĘTNAŚCIE) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	11
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PRZEPADKU NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA KORZYŚCI MAJĄTKOWEJ WYRZĄDZONEJ PRZESTĘPSTWEM
Wierzyciel hipoteczny	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-WOLA
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	32612,44 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET DWANAŚCIE 44/100) ZŁ

Udział (numer udziału w prawie)	23
Wierzytelność i stosunek prawny	WWIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 19 LIPCA 2010 R. SYGN. AKT I NC 44320/10, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA
Wierzyciel hipoteczny	

### Akt notarialny Rep. A nr 973/2002 z dnia 18.05.2002 r.

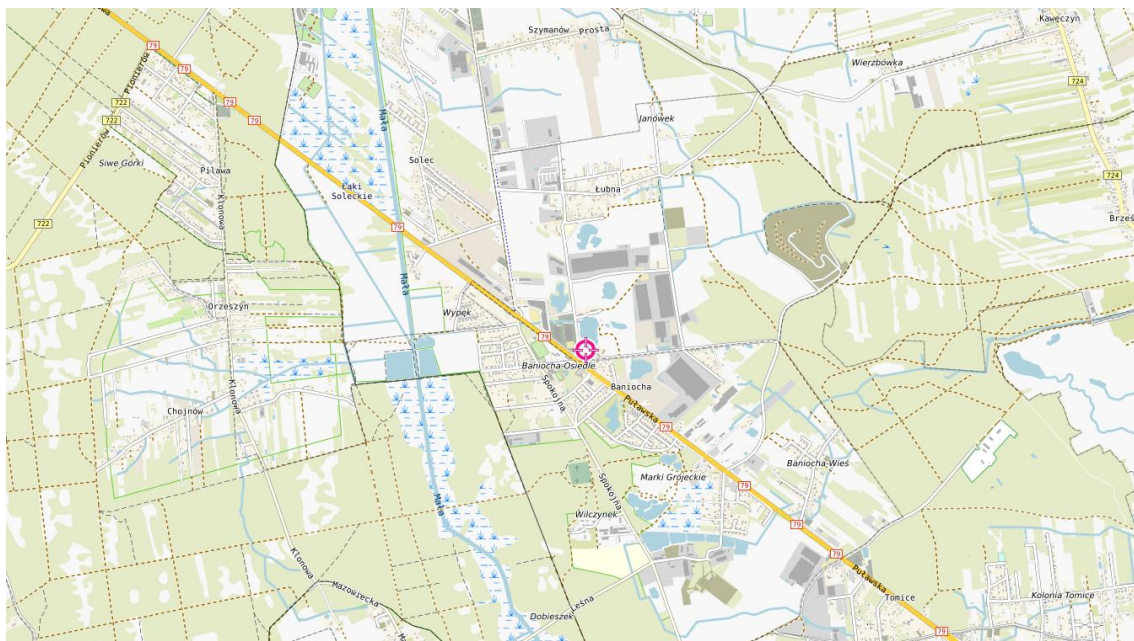
Zgodnie z treścią aktu notarialnego Rep. A nr 973/2002 z dnia 18.05.2002 r. w ramach posiadanego udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, małżeństwu Marioli i Andrzejowi Podkowa przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego nr 23 o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup>, położonego na 1 piętrze budynku.

### Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Podleśnej, stanowiącej dz. ew. 159/3. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni z trylinki betonowej.

## 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

### 5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości



źródło: <https://mapa.szukacz.pl>

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części gminy Góra Kalwaria, w obrębie Łubna, na pograniczu z gminą Konstancin-Jeziorna. W odległości ok. 100 m na zachód przebiega droga krajowa nr 79, (droga krajowa przebiegająca z centralnej przez południowo-wschodnią do

południowej części kraju. Jeden z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków. Przez większość trasy podąża za biegiem Wisły), a w odległości ok. 13 km na zachód przebiega trasa ekspresowa S7. Do centrum miejscowości powiatowej – Piaseczna jest ok. 9 km, do miejscowości gminnej Góra Kalwaria jest ok. 8 km, a do centrum Warszawy ok. 30 km. Na południe w odległości 6 km zlokalizowana jest stacja kolejowa PKP Góra Kalwaria.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny magazynowe i produkcyjne oraz składowisko odpadów „Łubna”. Większe skupisko punktów handlowo-usługowych znajduje się w Górze Kalwarii oraz w Piasecznie.

## 5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

### Opis budynku



Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny składa się z 2 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia. Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej w latach 30-tych XX wieku.

Stropy w budynku drewniane, widoczne odkształcenia stropów. Dach w konstrukcji drewnianej, pokryty eternitem.

Biorąc pod uwagę wiek budynku oraz widoczne znaczne zużycie jego elementów przy słabo prowadzonej gospodarce remontowej jego stan techniczny oraz stan części wspólnych ocenia się jako słaby. Zużycie techniczne, funkcjonalne oraz środowiskowe określono na znacznym poziomie.

Instalacje w budynku: wodna, kanalizacyjna, elektryczna.

### Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 23 o powierzchni użytkowej 45,60 m<sup>2</sup> znajduje się na 2 kondygnacji (1 piętro) w budynku wielorodzinnym o 2 kondygnacjach nadziemnych. Składa się z pokoju z aneksem kuchennym, pokoju i łazienki z wc.

### Wykończenie lokalu

- drzwi wejściowe do lokalu – drewniane,
- podłogi – deski, wykładzina PCV,

- ściany –tynki cementowo-wapienne, malowane farbą, częściowo w kuchni wyłożone glazurą,
- biały montaż w postaci sedesu i umywalki,
- okna: PCV,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa,
- wyposażenie kuchni – kuchnia węglowa.

Instalacje w lokalu:

- elektryczna,
- wodna,
- kanalizacyjna.

Do wykończenia lokalu użyto materiałów niskiej jakości. Widoczne znaczne oznaki zużycia materiałów wykończeniowych. W związku z powyższym standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako słaby.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

---

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, faktycznego sposobu użytkowania lub na podstawie planu ogólnego.

Dla tereny, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie został uchwalony Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Przedmiotowy obszar objęty jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria zatwierdzonym uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. Wg studium działka położona jest na terenach:

- U – tereny koncentracji usług,
- Mn2 - tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

obszar – powiat piaseczyński (gminy Góra Kalwaria i Piaseczno)

okres analizy cen transakcyjnych od października 2023 r. od dnia wyceny

rynek lokalny jako rynek prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach mieszkalnych – rynek wtórny

**Gmina Góra Kalwaria** leży w centrum województwa mazowieckiego, 19 kilometrów na południe od Warszawy. Składa się z miasta Góra Kalwaria oraz 38 sołectw. Jest częścią powiatu piaseczyńskiego. Sąsiaduje z gminami: Konstancin-Jeziorna, Piaseczno, Prażmów, Chynów, Warka oraz, przez Wisłę, Sobienie-Jeziory i Karczew. Powierzchnia tej gminy wynosi 145,1 km<sup>2</sup>. Zameldowanych jest tu 26 579 osób (stan na 31 grudnia 2023 r.).

W Górze Kalwarii krzyżują się dwie drogi krajowe, droga krajowa nr 50 z drogą krajową nr 79. Od grudnia 2019 roku istnieje możliwość ominięcia centrum miasta dzięki obwodnicy drogowej. Przez miasto przebiega także linia kolejowa nr 12, łącząca Łowicz z Łukowem. Około 14 km na południowy wschód od miasta znajduje się lądowisko Sobienie Szlacheckie. Między mostem drogowym a mostem kolejowym znajduje się port rzeczny.

### ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO

*„Ceny transakcyjne mieszkań w 3q24 w wielu miastach ustabilizowały się, co oznacza dalsze obniżenie ich rocznej dynamiki. Wyhamowywaniu wzrostu cen sprzyja rekordowa oferta mieszkań z rynku pierwotnego (efekt decyzji sprzed kilku kwartałów, gdy wysoki popyt zachęcał do rozpoczynania nowych projektów) i wtórnego (korzystny poziom cen dla sprzedających). Jednocześnie popyt jest znacznie słabszy z uwagi na drogi kredyt oraz oczekiwanie części nabywców na spadek cen mieszkań, programy wsparcia i niższe stopy procentowe.*

*W perspektywie roku (4q24-3q25) oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki cen mieszkań w okolicy zera. Złoży się na to z jednej strony słabość popytu, a z drugiej ograniczenie przyrostu podaży. W przypadku realizacji scenariusza braku obniżek stóp procentowych w 2025 dostrzegamy ryzyko spadku cen.*

*Wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym w 3q24 spowolnił w 6 największych aglomeracjach (18% r/r vs 22% r/r w 2q24); w mniejszych stolicach województw utrzymywał się na poziomie 2q24. Jedynie w Warszawie występował dalszy silny wzrost cen (26% r/r vs 19% r/r w 2q24). Zmiana trendu jest szczególnie widoczna na rynku wtórnym. W 3q24 wzrost cen transakcyjnych mieszkań spowolnił silnie q/q w analizowanych grupach stolic województw, natomiast w ujęciu r/r efekt bazy powodował jeszcze wzrosty cen.*

*Niższy popyt przy słabo elastycznych cenach skutkowało znacznym ograniczeniem transakcji. W 3q24 liczba transakcji dotyczących zakupu nieruchomości (dane CBN) zmalała o połowę (-55% r/r vs +29% w 2q24*

*i +75% r/r w 1q24. W ujęciu r/r znaczący jest statystyczny efekt wysokiej bazy z 3q23 (BK2%). Na tę sytuację złożył się silny spadek (-81% r/r) liczby transakcji na rynku pierwotnym i wzrost (+39% r/r) na rynku wtórnym.*

*Rynek wynajmu w 3q24 był stabilny, niewielkie wzrosty stawek mają w dużej mierze charakter sezonowy (wynajem studencki w nowym roku akademickim). Podaż jest zasilana m.in. nowymi, małymi lokalami (popularna inwestycja, niemniej ostatnio mniej atrakcyjna finansowo, szczególnie przy wsparciu kredytem). W dużych aglomeracjach wzrasta też oferta mieszkań z najmu instytucjonalnego (inwestycje rozpoczęte 3-4 lata temu). Utrzymuje się wzrost zainteresowania inwestorów segmentem mieszkań studenckich i akademików (sektor PBSA - purpose built student accommodation).*

*Sprzedaż nowych kredytów mieszkaniowych wg danych Związku Banków Polskich w 3q24 wyniosła 19,3 mld zł (22% r/r; 1% q/q) i była zgodna z tendencjami sprzedaży na rynku. Udzielono 45,9 tys. kredytów (13% r/r; 1% q/q). Wartość i liczba kredytów udzielonych w 3q24 jest wyższa niż w 3q23 (kiedy aktywny był BK2%). Rynek dostosował się do warunków bez rządowego programu wsparcia zakupu mieszkania.*

*Według BIK w listopadzie'24 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe zmalała o 24% r/r, o kredyt wnioskowało 26,9 tys. potencjalnych kredytobiorców (-32% r/r). Na poziom wskaźnika znacząco wpływa wysoka baza z 2h23 (impuls BK2%). Średnia wartość wnioskowanego kredytu wyniosła 436 tys. zł (+1,5% r/r; -0,9% wobec października'24). Zwraca uwagę spowalniający wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu, pośrednio sygnalizując wolniejszy wzrost cen mieszkań.*

*Deweloperzy dostosowują podaż do popytu. Według monitoringu JLL oferta deweloperska w 6 największych aglomeracjach na koniec 3q24 wzrosła do 52,2 tys. mieszkań (7,9% q/q; 51,7% r/r). Wydłuża się czas sprzedaży mieszkania wystawionego na rynek (prawie 6 kwartałów w 3q24 vs ok. 2 kwartały w 3q23). W porównaniu z poprzednim kwartałem oferta wzrosła już w niewielkim zakresie we wszystkich miastach, z wyjątkiem Łodzi (-2,4% q/q). Wobec 3q23 oferta najbardziej wzrosła w Krakowie (108%), Wrocławiu (74%) i Poznaniu (57%); jej wzrost był najmniejszy w Trójmieście (11%).*

*Wskaźnik koniunktury budownictwa mieszkaniowego (różnica liczby mieszkań rozpoczętych i oddanych do użytku w ostatnich 4 kwartałach) w 3q24 wskazuje na wzrost liczby mieszkań w toku budowy (związany ze wzrostem liczby rozpoczętych mieszkań i spadkiem oddawanych do użytku). Łączna liczba pozwoleń na budowę w ostatnich 4 kwartałach wzrosła. Oznacza to w dalszej perspektywie potencjał wzrostu podaży mieszkań.*

*Resort rozwoju i technologii 2 grudnia br. opublikował założenia do projektu ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Projekt przewiduje m.in. zniesienie ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi znajdującymi się w granicach administracyjnych miast, a także rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. W wykazie prac Rady Ministrów przyjęcie projektu jest przewidziane w 1q25.*

*W perspektywie roku (4q24-3q25) oczekujemy stabilizacji rocznej dynamiki średnich cen transakcyjnych mieszkań w okolicy zera. Wskazują na to słaba presja popytowa (horyzont obniżek stóp procentowych oddala się, niknie szansa na rządowy program wsparcia zakupu mieszkania) i reakcja producentów na sytuację.*

cję rynkową (racjonowanie podaży w relacji do popytu, tj. powolne wprowadzanie mieszkań na rynek; ostrożność przy rozpoczynaniu nowych projektów). W przypadku realizacji scenariusza braku obniżek stóp procentowych w 2025 dostrzegamy ryzyko spadku cen.

Tendencje wzrostowe cen mieszkań z ostatnich kwartałów są hamowane przez: (1) odległą perspektywę obniżek stóp procentowych NBP; (2) brak regulacyjnego wsparcia zakupu mieszkania; (3) rekordową na tle ostatnich lat ofertę mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym; (4) stabilizację stawek za wynajem, osłabiającą motywację zakupu inwestycyjnego; (5) pogorszenie sytuacji pracowników na rynku pracy. Z kolei ewentualne spadkowe tendencje cen mieszkań będą ograniczane przez: (1) politykę zmniejszania oferty nowych mieszkań wprowadzanych na rynek (etapowanie projektów; wynajem nowych mieszkań przez dewelopera z opcją dojścia do własności); (2) utrzymujący się deficyt i wysokie ceny gruntów budowlanych

w największych miastach; zapowiadane regulacje poprawiające dostępność terenów budowlanych wymagają czasu, zanim zwiększą podaż; (3) ryzyko szoku podażowego na rynku gruntów w przypadku nieterminowego wprowadzenia planów ogólnych przez gminy oraz zatrzymania wydawania decyzji o warunkach zabudowy; (4) silny wzrost w grupie najniższych wynagrodzeń związany z podwyżką płacy minimalnej; (5) wzrost cen materiałów budowlanych w przypadku kontynuowania programów termomodernizacyjnych oraz w związku ze wzmocnionym popytem wywołanym usuwaniem szkód po powodzi i pełnym uruchomieniem projektów współfinansowanych z KPO; (6) wzrost cen energii; (7) koszty nowelizacji warunków technicznych.

Spadki cen mieszkań są możliwe szczególnie w przypadku nieatrakcyjnych lokalizacji czy przy nietrafionych rozwiązaniach architektonicznych. Spadkowe tendencje cen pojawią się też prawdopodobnie w regionach dotkniętych powodzią we wrześniu br. Negatywne doświadczenia mieszkania na terenach zalewowych mogą skłaniać do częstszych decyzji o zmianie miejsca zamieszkania i sprzedaży nieruchomości.

Źródło: <https://centrumanaliz.pkobp.pl/nieruchomosci/rynek-mieszkaniowy-4q24-nastal-rynek-kupujacego>

## LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Góra Kalwaria nie odnotowano transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z prawem do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego, podobnymi do wycenianej. Z uwagi, iż przedmiot wyceny funkcjonalnie stanowi lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym postanowiono do procesu wyceny przyjąć transakcje dotyczące praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych. Dodatkowo okres badania rynku poszerzono od października 2023 r. oraz obszar badania rynku poszerzono o gminę sąsiednią – Piaseczno, charakteryzującą się zbliżonymi cechami rynkowymi. Pozwoliło to na odnotowanie dostatecznej ilości transakcji do zastosowania w procesie wyceny podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Biorąc pod uwagę cechy przedmiotowego obiektu przeprowadzono selekcję zgromadzonych danych, przyjmując do bazy transakcje dotyczące lokali wykazujących duże podobieństwo do przedmiotowej nieruchomości. W procesie analizy stwierdzono, że ceny lokali mieszkalnych uzależnione są w bardzo dużym stopniu od cech charakteryzujących dany lokal.

Należą do nich przede wszystkim: lokalizacja ogólna, stan techniczny budynku, wielkość p. u. lokalu oraz standardu wykończenia lokalu.

Na podstawie analizy rynku określono, iż w zależności od oceny ww. opisanych cechy rynkowych ceny jednostkowe lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach w zabudowie wielorodzinnej wahały się w przedziale od ok. 6 200 zł/m<sup>2</sup> do ok. 9 000 zł/m<sup>2</sup>.

Z uwagi na znaczne zróżnicowanie atrybutów rynkowych nieruchomości na analizowanym terenie nie było możliwe obliczenie wiarygodnego współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu. Nie korygowano zatem cen trendem czasowym i przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku wtórnego (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr bud.	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u.
2023-11-09	Piaseczno	Puławska	44C	52,06	470 000 zł	9 028,04 zł
2023-10-06	Piaseczno	Sienkiewicza	5	32,09	275 000 zł	8 569,65 zł
2024-07-15	Piaseczno	Asnyka	10	48,24	400 000 zł	8 291,87 zł
2024-05-20	Góra Kalwaria	Sajny	2C	49,42	350 000 zł	7 082,15 zł
2024-07-22	Góra Kalwaria	Dominikańska	44	42,84	282 000 zł	6 582,63 zł
2025-01-30	Góra Kalwaria	Sajny	2C	45,87	285 000 zł	6 213,21 zł

Do bezpośredniego porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej, pod względem, wielkości powierzchni, charakteru i innych czynników. Dlatego też nie zawsze najnowsze transakcje okazywały się odpowiednie do dalszej analizy.

Największy popyt na nieruchomości, których ceny kształtują się w górnym pułapie cenowym występuje na terenach z dobrze rozbudowaną dostępnością środków komunikacji miejskiej, łatwym dojazdem samochodem oraz bliskością terenów zielonych i rekreacyjnych.

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/46 w prawie własności nieruchomości gruntowej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego dokonano uwzględniając:

postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;

cel wyceny;

wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;

lokalizację i rodzaj nieruchomości.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającym rozporządzenie (UE) nr 648/2012 wartość rynkowa w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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.

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

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanow-

czy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

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

zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,

cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,

ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

metodę porównywania parami,

metodę korygowania ceny średniej,

metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

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

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

---

Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.

Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.

Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.

Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.

Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

---

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

---

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

Lokalizacja ogólna,

Stan techniczny budynku,

Wielkość p. u. lokalu,

Standard wykończenia lokalu.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w miejscowości powiatowej – Piasecznie, bardzo dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej.
		Średnio korzystna	Położenie w miejscowości gminnej – Górze Kalwarii, dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej.
		Niekorzystna	Położenie poza miejscowością gminną i powiatową, przeciętny dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej.
2.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek, w którym prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa, nie wykazuje istotnych uszkodzeń.
		Średni	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne częściowe zużycie środowiskowe i techniczne budynku.
		Słaby	Budynek ze słabo prowadzoną gospodarką remontową, wymagający przeprowadzenia remontów, widoczne znaczne zużycie środowiskowe i techniczne budynku.
3.	Wielkość lokalu	Korzystna	Poniżej 40 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 40 m <sup>2</sup> i poniżej 50 m <sup>2</sup>
		Niekorzystna	Od 50 m <sup>2</sup>
4.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal wykończony materiałami dość dobrej jakości.
		Średni	Lokal wykończony materiałami przeciętnej jakości, z widocznymi częściowymi oznakami zużycia.
		Słaby	Lokal wykończony materiałami niskiej jakości, z widocznymi znacznymi oznakami zużycia, wymagający przeprowadzenia remontu generalnego.

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

$$C_{max} = 9\,028,04 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 6\,213,21 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 9\,028,04 \text{ zł/m}^2 - 6\,213,21 \text{ zł/m}^2 = 2\,814,83 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech:

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja ogólna	25	703,71
2	Stan techniczny budynku	20	562,97
3	Wielkość p. u. lokalu	15	422,22
4	Standard wykończenia lokalu	40	1 125,93
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>2 814,83</b>

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości lokalowej, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: A, B, C.

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	LOKALE PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Sienkiewicza	Dominikańska	Asnyka
Data transakcji	2023-10-06	2024-07-22	2024-07-15
Kondygnacja	1	2	bd
Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	32,09	42,84	48,24
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]	8 569,65	6 582,63	8 291,87
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
Stan techniczny budynku	średni	średni	dobry
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
Standard wykończenia lokalu	dobry	słaby	słaby

Tabela 5 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	LOKAL WYCENIANY	LOKALE PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Łubińska	Sienkiewicza	Dominikańska	Asnyka
Data transakcji		2023-10-06	2024-07-22	2024-07-15
Kondygnacja	2	1	2	bd
Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	45,60	32,09	42,84	48,24
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]		8 569,65	6 582,63	8 291,87
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	korzystna	średnio korzystna	korzystna
		-703,71 zł	-351,85 zł	-703,71
Stan techniczny budynku	słaby	średni	średni	dobry
		-281,48 zł	-281,48 zł	-562,97 zł
Wielkość p. u. lokalu	średnio korzystna	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		-211,11 zł	0,00 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu	słaby	dobry	słaby	słaby
		-1 125,93 zł	0,00 zł	-562,97 zł
SUMA POPRAWEK		-2 322,23 zł	-633,34 zł	-1 829,64 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		6 247,42 zł	5 949,29 zł	6 462,23 zł
CENA ŚREDNIA 1 m <sup>2</sup> p. u.		<b>6 219,65 zł</b>		

**Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:**

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 45,60 \text{ m}^2 \times 6\,219,65 \text{ zł/m}^2 = 283\,616,04 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: 284 000 zł**

*Słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące złotych*

**Ze względu na wycenę udziału w nieruchomości gruntowej, który wiąże się z szeregiem niedogodności w zarządzaniu, prowadzeniu gospodarki remontowej oraz możliwości obciążania nieruchomości hipoteką a także brak wyodrębnienia lokalu, przy określaniu wartości nieruchomości, za zasadne uznano zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,90.**

$$W_{UN} = 283\ 616,04\ \text{zł} * 0,90 = 255\ 254,44\ \text{zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 255 000 zł**

*Słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych*

## 9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie Zleceniodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość ta również:

- powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej;
- powinna również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informacje o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. Bazy gromadzone przez rzeczoznawców majątkowych bazują wyłącznie na informacjach z aktów no-

tarialnych, gdzie często brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. Na bardziej rozwiniętym i dojrzałym rynku amerykańskim przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości. W Polsce, z uwagi na znacznie niższy stopień rozwoju rynku, odmienne modele zachowań poszczególnych użytkowników rynku w tym utrudniony obrót nieruchomościami zajętymi, należy się spodziewać wyższych współczynników. Na podstawie analizy przeprowadzonej przy współpracy PFSRM oraz Związku Banków Polskich, uzyskano informacje, w jaki sposób Banki samodzielnie określają wartość przy sprzedaży wymuszonej. Najczęstszą metodą jest stosowanie określonej wysokości procentu od wartości rynkowej. W zależności od stopnia płynności danej nieruchomości na rynku wskaźnik ten spada od 90% do niemal 40% dla nieruchomości o najmniejszej płynności.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_W = W_R \times w_a \times w_c$$

gdzie:

**$W_R$**  - wartość rynkowa,

**$w_a$**  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

**$w_c$**  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

**Współczynnik atrakcyjności** oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie **10%**.

**Współczynnik zachęty cenowej** spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości lokalowych jest rynkiem aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$  (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$  (10% obniżenia wartości).

**Wartość wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 2/46 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:**

$$W_{uw} = 255\,254,44 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 206\,756,10 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 207 000 zł**

*Słownie: dwieście siedem tysięcy złotych*

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

---

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności udziału 2/46 nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny wraz z prawem do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego nr 23 wynosi **255 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniają atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny budynku, wielkość p. u. lokalu oraz standard wykończenia lokalu.

Określona wartość przedmiotu wyceny zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 2/46 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **207 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny powiatu piaseczyńskiego (gminy Góra Kalwaria i Piaseczno). Okres monitorowania rynku przyjęto od października 2023 r. do dnia wyceny.

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.

11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.

11.3 Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.

11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.

11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

## 12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

---

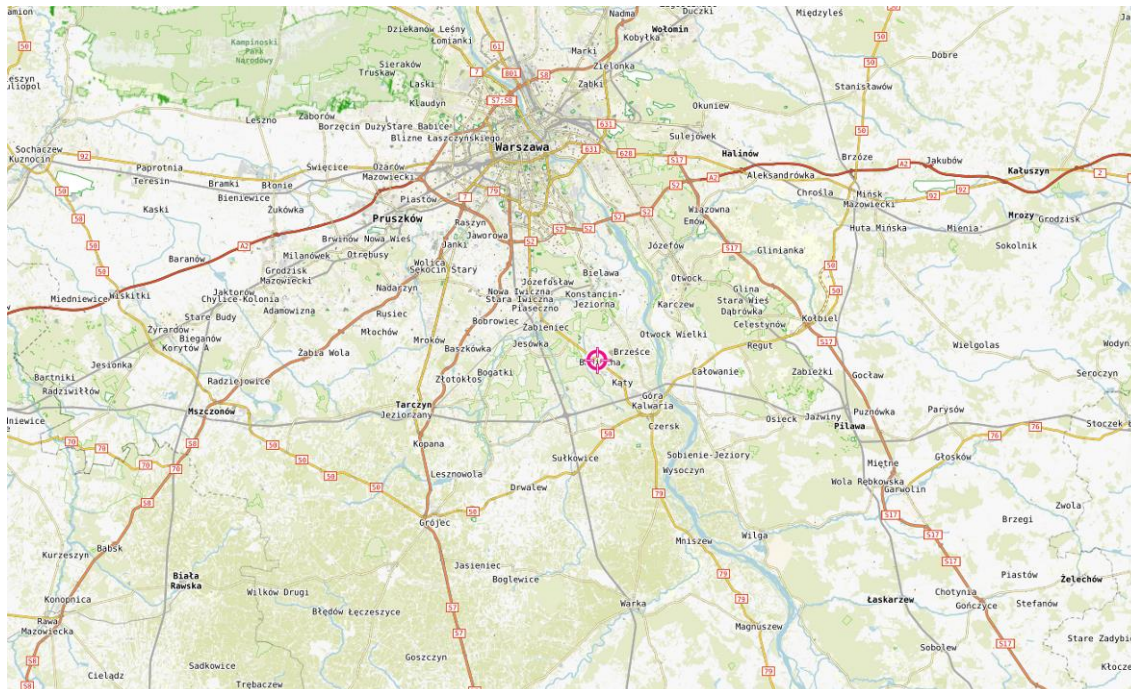
## 13. ZAŁĄCZNIKI

---

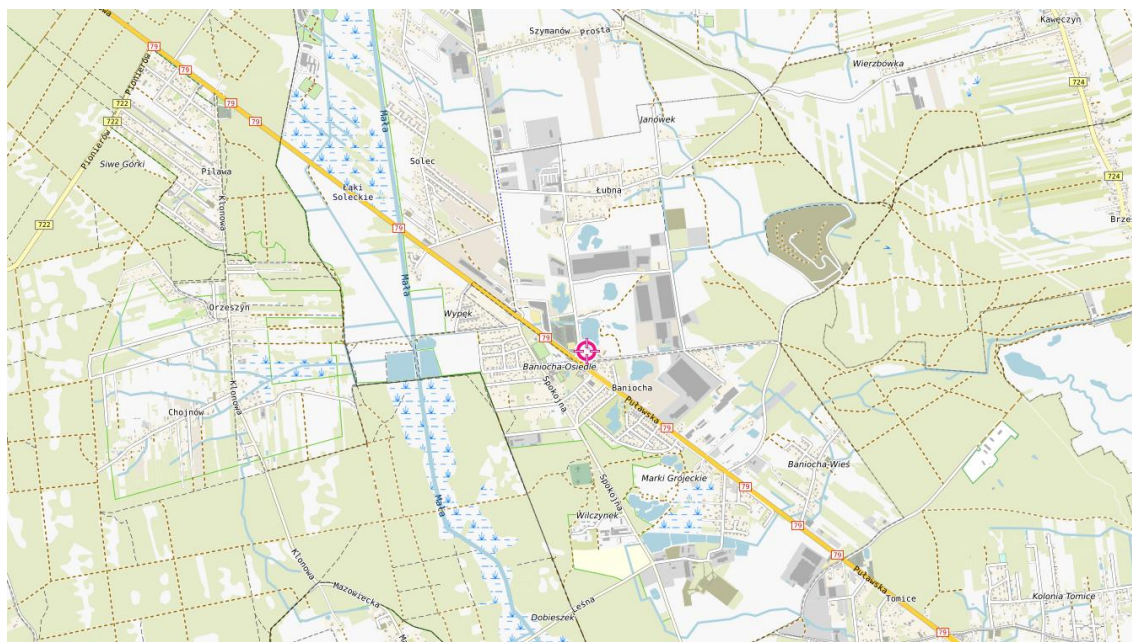
- 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania KW nr WA5M/00377541/9
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

## Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

### Lokalizacja ogólna nieruchomości



### Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku





**Widok lokalu nr 23**





**Widok otoczenia i drogi dojazdowej**





## Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA5M/00377541/9	
(stan na 22.04.2025 r. o 13.00 na podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a> )	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
<b>Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
Położenie	MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, GÓRA KALWARIA, ŁUBNA
<b>Działka ewidencyjna</b>	
Działka	<b>155/9</b>
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0026, ŁUBNA
Ulica	ŁUBIŃSKA 2
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00267215 /
Obszar całej nieruchomości	<b>0,2341 HA</b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
Brak wpisów	
<b>Dział II - „Własność”</b>	
<b>Właściciele</b>	
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	MARIUSZ MIKULSKI (rodzice: JAN, BARBARA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	BARBARA MIKULSKA (rodzice: WACŁAW, KAZIMIERA)
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA STANISŁAW MATEUSZ KOŁODZIEJCZAK (rodzice: STANISŁAW, HELENA)
Osoba fizyczna	WIESŁAWA IRENA KOŁODZIEJCZYK (rodzice: MIECZYŚLAW, DANIELA)
Numer udziału w prawie	5
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA RADOSŁAW DANIEL SIBILSKI (rodzice: JANUSZ, KRYSZYNA)
Osoba fizyczna	BEATA SIBILSKA (rodzice: LESZEK, JADWIGA)
Numer udziału w prawie	6
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	ALINA WROCHNA (rodzice: STANISŁAW, MARIA)
Numer udziału w prawie	7
Wielkość udziału	1 /46
Osoba fizyczna	PIOTR MIECZYŚLAW WROCHNA (rodzice: ANDRZEJ, ALINA)
Numer udziału w prawie	9
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ROBERT PIOTR ĆWIEK (rodzice: KRZYSZTOF, BERNADETA)
Osoba fizyczna	KRYSZYNA ĆWIEK (rodzice: STANISŁAW, HELENA)
Numer udziału w prawie	10
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA ANDRZEJ STAWIARSKI (rodzice: JAN, MARIA)
Osoba fizyczna	JOANNA STAWIARSKA (rodzice: WŁADYSŁAW, ZOFIA)
Numer udziału w prawie	11

Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	PIOTR PAWEŁ WIKLAK (rodzice: STEFAN, KRYSZYNA)
Numer udziału w prawie	12
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	ANNA MAŁGORZATA JABŁOŃSKA (rodzice: ZYGMUNT, WANDA)
Numer udziału w prawie	13
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	MAŁGORZATA ELŻBIETA FRANKOWSKA (rodzice: RYSZARD, HALINA)
Numer udziału w prawie	14
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	GRZEGORZ ANDRZEJ GŁADECKI (rodzice: ZYGMUNT, MICHALINA)
Numer udziału w prawie	15
Wielkość udziału	2 /46
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ANDRZEJ JAN PODKOWA (rodzice: TADEUSZ, JANINA)
Numer udziału w prawie	MARIOLA PODKOWA (rodzice: STANISŁAW, MARIA)
Wielkość udziału	16
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ROBERT PIOTR ĆWIEK
Numer udziału w prawie	KRYSZYNA ĆWIEK
Wielkość udziału	17
Osoba fizyczna	2 /46
Numer udziału w prawie	KRYSZYTOF RAFAŁ NOWAK
Wielkość udziału	20
Rodzaj wspólności	2 /46
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Numer udziału w prawie	TADEUSZ ADAM WRÓBLEWSKI
Wielkość udziału	AGNIESZKA WRÓBLEWSKA (rodzice: TADEUSZ, BARBARA)
Osoba fizyczna	32
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	AGNIESZKA WRÓBLEWSKA (rodzice: TADEUSZ, BARBARA)
Osoba fizyczna	21
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	MICHAŁ MARCHEWKA
Osoba fizyczna	22
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	ADAM MODELSKI (rodzice: LESZEK, WANDA)
Osoba fizyczna	23
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	RYSZARD ZENON WIŚNIEWSKI (rodzice: RYSZARD, HENRYKA)
Osoba fizyczna	24
Numer udziału w prawie	1 /46
Wielkość udziału	ŁUKASZ DYLEWSKI (rodzice: ADAM, HANNA)
Osoba fizyczna	25
Numer udziału w prawie	1 /46
Wielkość udziału	PRZEMYSŁAW DYLEWSKI (rodzice: ADAM, HANNA)
Osoba fizyczna	26
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	BEATA JADWIGA ZIEMOŃSKA (rodzice: LUCJAN, BOŻENA)
Osoba fizyczna	27
Numer udziału w prawie	2 /46
Wielkość udziału	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Rodzaj wspólności	KRYSZYNA BARBARA KRÓL (rodzice: ANDRZEJ, JANINA)
Osoba fizyczna	SYLWESTER KRÓL (rodzice: ALEKSANDER, EDWARDA)
Numer udziału w prawie	28
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	AGNIESZKA MYSZKOWSKA (rodzice: JAN, BARBARA)

Numer udziału w prawie	31
Wielkość udziału	2 /46
Osoba fizyczna	JADWIGA MARIA KOWALCZYK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ Z UŁAMKOWEJ CZĘŚCI UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO - UDZIAŁU NR 16 W WYSOKOŚCI 4/46 CZĘŚCI NALEŻĄCEGO DO PIOTRA WIKŁAKA - PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNIE T.KĘDZIORĘ (SYGN. KMS 205/09) NA WNIOSEK WIERZYCIELA SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNIE II WYDZIAŁU KARNEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU NAKAZOWEGO SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNIE Z DNIA 15-02-2008R (SYGN. II W 213/08) Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 17-09-2009R.
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 16 WYNOŚĄCY 2/46 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO PIOTRA WIKŁAKA
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	SKARB PAŃSTWA - SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, PIASECZNO
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ, ŻE POSTANOWIENIEM STANOWIĄCYM PODSTAWĘ WPISU OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ RYSZARDA WIŚNIEWSKIEGO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 23 W WYSOKOŚCI 2/46 NALEŻĄCY DO RYSZARDA WIŚNIEWSKIEGO
<b>Dział IV – „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	13600,00 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	33
Wierzytelność i stosunek prawny	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA: 1) UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI 2) UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI, KTÓRE TO WIERZYTELNOŚCI - ICH WYSOKOŚĆ I OKRESY PŁATNOŚCI - WYNIKAJĄ Z DECYZJI BĘDĄCYCH PODSTAWĄ NINIEJSZEGO WPISU.
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	1004715,00 (JEDEN MILION CZTERY TYSIĄCE SIEDEMSET PIĘTNAŚCIE) ZŁ
Udział (numer udziału w prawie)	11
Wierzytelność i stosunek prawny	ZABEZPIECZENIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PRZEPADKU NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA KORZYŚCI MAJĄTKOWEJ WYRZĄDZONEJ PRZESTĘPSTWEM
Wierzyciel hipoteczny	NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA-WOLA
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	32612,44 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET DWANAŚCIE 44/100)

Udział (numer udziału w prawie)	ZŁ 23
Wierzytelność i stosunek prawny	WWIERZYTELNOŚĆ WYNIKAJĄCA Z NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPO- WANIU NAKAZOWYM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 19 LIPCA 2010 R. SYGN. AKT I NC 44320/10 , ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI
Wierzyciel hipoteczny	CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

**STAROSTA PIASECZYŃSKI**  
ul. Czajewicza 20 05-500 Piaseczno

Województwo: mazowieckie  
Powiat: piaseczyński  
Jednostka ewidencyjna: 141801\_5, Góra Kalwaria - obszar wiejski  
Obręb: 0026- Łubna  
Numer działki: 155/9

Nr kancelaryjny: GEK.6621.2.2171.2025  
Znak sprawy:

**WRYYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ**  
Skala 1:500

Opracowano systemem GEO-MAP. Sporządził(a) Barbara Przybylska według stanu na dzień 2025.03.19.

0003 Baniocha

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Sylvia Piotrowska  
INSPEKTOR  
Wydział Geodezji i Katastru

2025-03-20

Starosta Piaseczyński  
ul. Czajewicza 20  
05-500 Piaseczno  
**GEK.6621.2.2171.2025**

Piaseczno, dnia 19.03.2025r.

### Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **141801\_5.0026.G215**  
Jednostka rejestrowa gruntów **G215**  
Obręb ewidencyjny: **ŁUBNA (141801\_5.0026)**  
Jednostka ewidencyjna: **GÓRA KALWARIA - OBSZAR WIEJSKI**  
Powiat: **piaseczyński**  
Województwo: **mazowieckie**  
Grupa rejestrowa: **7**

### Prawa i formy własności

udziały własności ograniczono do wybranych pozycji

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	2/46	<p>małżonkowie: <b>PODKOWA ANDRZEJ JAN</b> Adres zameldowania na pobyt stały: ZIELNA 7, PIASECZNO Rodzice: TADEUSZ , JANINA</p> <p><b>PODKOWA MARIOLA</b> Adres zameldowania na pobyt stały: ZIELNA 7, PIASECZNO Rodzice: STANISŁAW , MARIA</p>		Ważność od: 2019-01-01

### Działki

1.	Działka o identyfikatorze: <b>141801_5.0026.155/9</b>		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: <b>155/9</b>	Jednostka rejestrowa: <b>G215</b>	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: <b>WA5M/00377541/9</b>		teren mieszkaniowy	B	0.2341
	Adres: <b>UL. ŁUBIŃSKA 2, ŁUBNA</b>				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
			Powierzchnia działki		<b>0.2341</b>
			Powierzchnia klasoużytków		<b>0.2341</b>

Suma powierzchni działek: **0.2341 ha**

Suma powierzchni użytków: **0.2341 ha**

### Wypis z kartoteki budynków

1.	<b>Budynek o identyfikatorze: 141801_5.0026.155/9.1_BUD</b>		KŚT: <b>budynki mieszkalne (m<sup>2</sup>)</b>
	Adres: <b>UL. ŁUBIŃSKA 2, ŁUBNA</b>		Powierzchnia zabudowy: <b>471 m<sup>2</sup></b>
	Działki na których znajduje się budynek: 141801_5.0026.155/9		Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m <sup>2</sup>
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów <b>G215</b>		
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			

**Podsumowanie powierzchni (w metrach kwadratowych)**

	zabudowy	użytkowa lokali z obmiarów	użytkowa bud. z projektu bud.	użytkowa lokali wyodrębnionych	pom. przy. lokali wyodrębnionych	użytkowa lokali niewyodrębnionych	pom. przy. lokali niewyodrębnionych
	471	0	0	0	0	0	0



Dokument niniejszy  
jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu  
w księdze wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Sylvia Przekowska  
INSPEKTOR  
Wydział Geodezji i Katastru

2025-03-20

## Załącznik 13.5. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


**POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ**  
 Numer polisy 1028404026

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia:</b> od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ</b> Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK</b> Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524
<b>4</b>	<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b> Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<b>Suma gwarancyjna</b> Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR   25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		
<b>5</b>	<b>Składka łączna: 131,74 PLN</b> Jednorazowo Kwota w PLN 131,74 Termin płatności 28.02.2025	<b>6</b> <b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b> 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 803).	2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.
<b>8</b>	<b>Oświadczenia</b> 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/otrzymałam Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do	umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
<b>9</b>	<b>Postanowienia dodatkowe lub odmienne</b> Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone: 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczaniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych; 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególności w skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła: 1) w przypadku, gdy klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta; 2) w przypadku, gdy klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) niewyuzdania roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.	7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

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

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49,

kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSP0CZ/24F11\_01/20250214.1243/proddppu05-341824999.3/FILE/5c3dd8fe-ee72-4871-8156-2c48e0ab5776



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

**Dodatkowych Informacji udzieli:**  
Majda Wiesław  
02-972 WARSZAWA  
E-mail: bemowo@tuubezpiecz.pl  
tel.: +48 509719469

Data zawarcia umowy: 14.02.2025 r.

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

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda  
01-493 Warszawa, ul. Śradkowskiego 2A  
tel. 22 861 94 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

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

**801 102 102** pzu.pl

2/2

