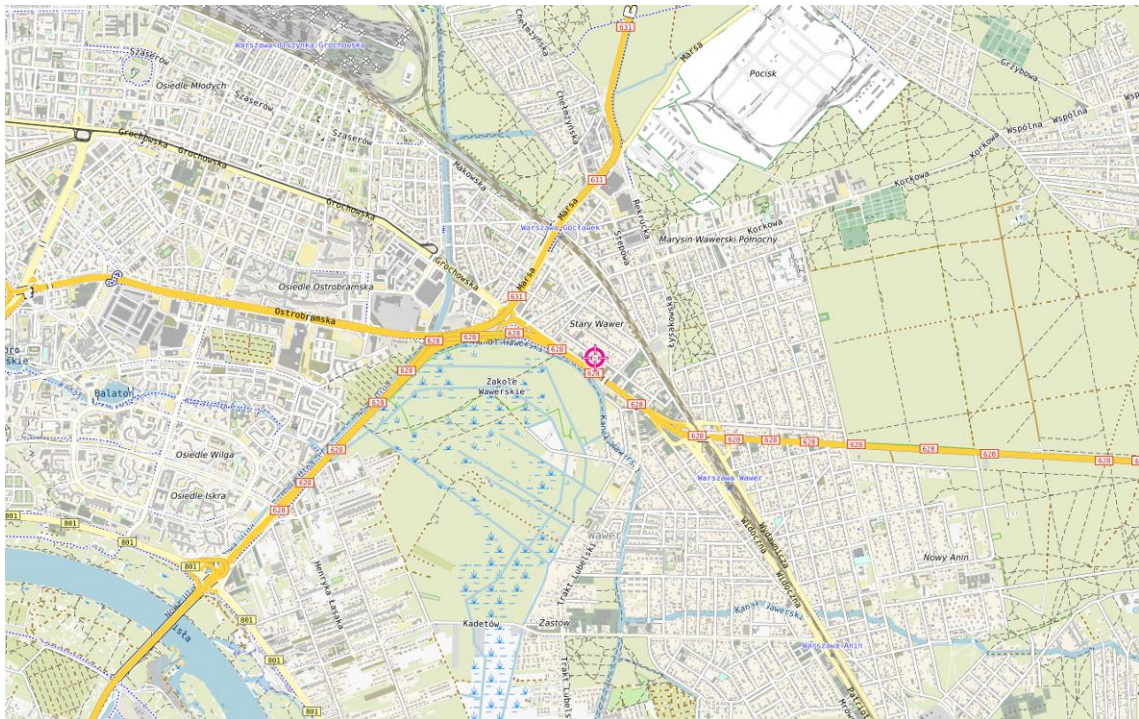


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 69**, zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, znajdującej się przy ul. **Minerskiej 45**, w **Warszawie**, dzielnica **Wawer**

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA6M/00125327/9** prowadzona przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 01 sierpnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: m. st. Warszawa	Gmina: m. st. Warszawa	Miejscowość: Warszawa
Dzielnica: Wawer	Ulica: Minerska 45	Nr obrębu: 3-07-24	Nr działki: 69
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Minerskiej 45 w północno-zachodniej części dzielnicy Wawer. Odległość od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 11,7 km (Plac Defilad). W odległości około 100 m przebiega ul. Płowiecka, będąca jednocześnie drogą wojewódzką nr 628, a w odległości około 700 m znajduje się węzeł drogowy Trasa Siekierska / Ostrobramska / Płowiecka – drogi nr 2, nr 637 i nr 724. Wzdłuż ulicy Płowieckiej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, a także stacja kolejki podmiejskiej Warszawa Gocławek w odległości ok. 850 m.		
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi publicznej	
	Powierzchnia gruntu [m ²]: 491		
	Powierzchnia domu [m ²]: 26,86	Rok budowy: ok. 1950	
	Forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	WA6M/00125327/9	
	Obręb/nr arkusz map/y	3-07-24	
Przeznaczenie w MPZP	zabudowa jednorodzinna		
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny		233 000 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:	01.08.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęćka			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy materialno - prawne.....	5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny.....	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	11
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	16
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny	16
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	20
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	22
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	22
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	23
13. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 2/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 69 o pow. gruntu 491 m², zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położonej przy ul. Minerskiej 45, w Warszawie, dzielnica Wawer. W ramach posiadanego udziału właściciel korzysta z części nieruchomości funkcjonalnie stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zwartej o powierzchni użytkowej 26,86 m².

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA6M/00125327/9** prowadzona przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień 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 Berty Błażejewskiej.**

3.2. Podstawy materialno - prawne

- ☞ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881.)
- ☞ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832)
- ☞ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237.)
- ☞ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341.)
- ☞ 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 WA6M/00125327/9
- ☞ Wypis z rejestru gruntów
- ☞ Wrys z mapy ewidencyjnej
- ☞ Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
- ☞ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 23.07.2025 r.
- ☞ System informacji przestrzennej
- ☞ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim
- ☞ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 30.01.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 30.01.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 23.07.2025 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 23.07.2025 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 **WA6M/00125327/9** prowadzona przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Księga Wieczysta nr WA6M/00125327/9(stan na 01.08.2025 r. o 10.40 na podstawie systemu elektronicznego: <https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/>)

Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA6M / 6953 / 15 / 1 - 2015-03-24, 09:12:13
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WAWER
Działka ewidencyjna	
Działka	69
Ulica	MINERSKA 45
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości	0,0463 HA
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II – „Własność”	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	8/16
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA BOHDAN TADEUSZ SOKÓLSKI (rodzice: TADEUSZ, IRMINA) JOANNA EWELINA SOKÓLSKA (rodzice: GERARD, KRYSZYNA)
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	WIESŁAW BARTOSIAK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	DANUTA WALCZAK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
Numer udziału w prawie	7
Wielkość udziału	2/16
Osoba fizyczna	DANUTA HOROSZ (rodzice: TADEUSZ, ALINA)
Numer udziału w prawie	8
Wielkość udziału	2/16
Osoba fizyczna	BERTA LIDIA BŁAŻEJEWSKA (rodzice: KRZYSZTOF, ANNA)
Numer udziału w prawie	11
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA DOROTA BARBARA CHOMKO (rodzice: ZBIGNIEW, DANUTA) MARCIN RYSZARD CHOMKO (rodzice: MARIAN, ZOFIA)
Numer udziału w prawie	12
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	ZOFIA BECKER (rodzice: STEFAN, REGINA)
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 7/24 - Z UDZIAŁU 2/16 CZĘŚCI, STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ BERTY BŁAŻEJEWSKIEJ.
Rodzaj zmiany	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 186/24. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 187/24.
Na rzecz	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA VELO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA VELO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA
Dział IV – „Hipoteka”	
BRAK WPISÓW	

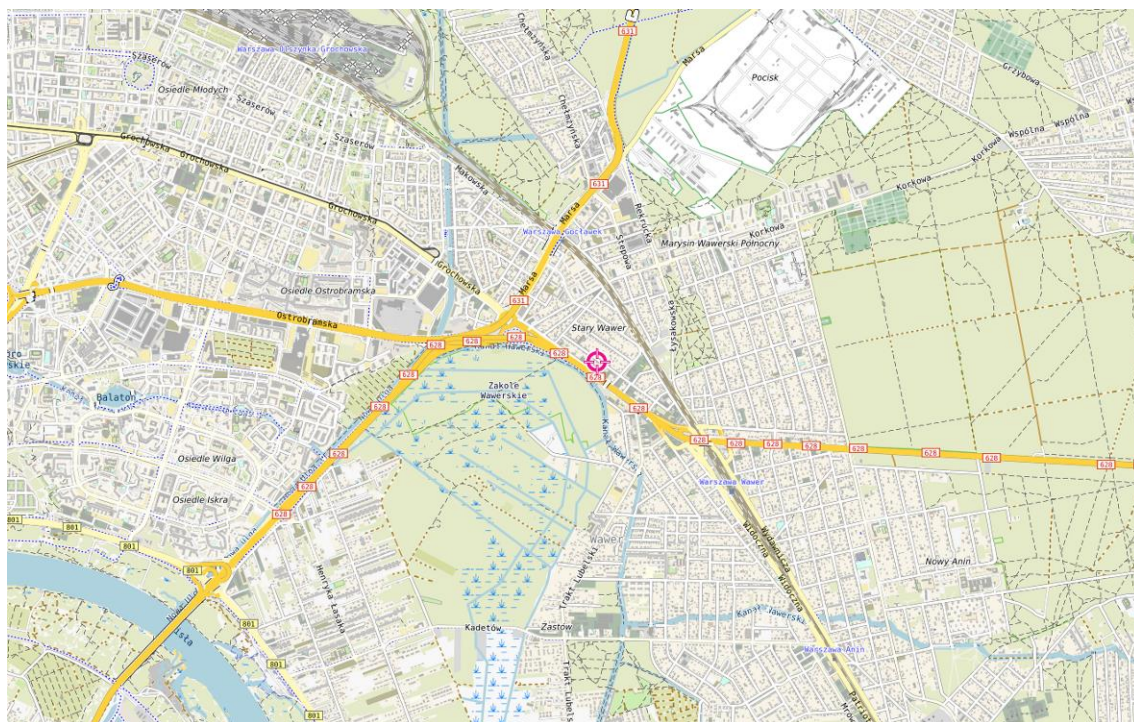
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Minerskiej 45 w północno-zachodniej części dzielnicy Wawer. Odległość od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 11,7 km (Plac Defilad).

W odległości około 100 m przebiega ul. Płowiecka, będąca jednocześnie drogą wojewódzką nr 628, a w odległości około 700 m znajduje się węzeł drogowy Trasa Siekierkowska / Ostrobramska / Płowiecka – drogi nr 2, nr 637 i nr 724. Wzdłuż ulicy Płowieckiej znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, a także stacja kolejki podmiejskiej Warszawa Gołówek w odległości ok. 850 m.

Sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi w większości starsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W sąsiedztwie znajduje się: Selgros Cash & Carry, Centrum Targowo-Kongresowe, Przychodnia Rehabilitacyjna Spółdzielni Inwalidów „Saturn”, Szkoła waldorfska im. Cieszkowskiego, Szkoła Podstawowa Nr 195 im. Króla Macjusia I, Kościół Rzymskokatolicki pw. Św. Wacława.



Źródło: <https://mapa.szukacz.pl/mapnik.html>

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działki

Przedmiotowa działka nr ew. 69 o pow. 491 m² posiada kształt zbliżony do prostokąta. Działka jest zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Widok przedmiotowej działki



Źródło: <https://grodziskmazowiecki.e-mapa.net/>

Teren działki ogrodzony płotem z siatki na metalowych słupkach, częściowo zagospodarowany, porośnięty drzewami i krzewami ogrodowymi.

Działki posiadają dostęp do następujących mediów: elektryczność, wodociąg, kanalizacja, gaz.

Opis zabudowy



W ramach posiadanego udziału właściciel korzysta z części nieruchomości funkcjonalnie stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zwartej o powierzchni użytkowej 26,86 m² oraz części gruntu o pow. mniejszej niż 200 m². Budynek jednokondygnacyjny, przykryty jest dachem jednospadowym, pokrytym blachodachówką. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Okna PCV. Elewacja otynkowana i ocieplona.

Powierzchnia użytkowa budynku (na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji uproszczonej):

Tabela 1

Parter	
Rodzaj pomieszczenia	Pow. [m ²]
wiatrołap	2,10
przedpokój	2,70
kuchnia	7,35
prysznic	0,89
wc	1,08
pokój	12,74
Razem pow. uż. [m²]	26,86

Wykończenie budynku

- drzwi wejściowe do budynku – metalowe,
- podłogi – panele podłogowe, terakota,
- ściany – gładzie gipsowe, malowane farbą, w pomieszczeniu prysznic, w wc i w kuchni nad blatem roboczym glazura,
- biały montaż w postaci sedesu, umywalki i kabiny prysznicowej,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa,
- wyposażenie kuchni – szafki kuchenne oraz podstawowy sprzęt AGD.

Do wykończenia budynku użyto materiałów przeciętnej jakości. Widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych. W związku z powyższym standard wykończenia budynku w stanie na dzień wyceny określono jako średnio korzystny.

Instalacje w budynku: wodociągowa, elektryczna, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczna, c. o. (piec gazowy).

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.

Na dzień wyceny nieruchomość położona jest na obszarze objętym ustaleniami Uchwały nr XLVIII/1305/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru węzeł Marsa – Płowiecka. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie o przeznaczeniu – **zabudowa jednorodzinnej**.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – dzielnica Wawer
- okres analizy cen transakcyjnych od kwietnia 2024 r. od dnia wyceny
- rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych

Wawer – dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Według danych GUS 1 stycznia 2024 dzielnica Wawer miała powierzchnię 79,71 km², a liczba mieszkańców wynosiła 88 512. Wawer jest największą warszawską dzielnicą pod względem powierzchni. Jej znaczną część stanowią tereny zieleni. Dzielnicę charakteryzuje również niska zabudowa głównie willowa (Anin), brak dużych blokowisk i skupisk osiedli. Przyłączony do Warszawy w 1951 roku. W latach 1960-1994 obszar Wawra stanowił część dzielnicy Warszawa-Praga Południe. W wyniku przeprowadzonej reformy administracyjnej Warszawy ówczesna dzielnica Warszawa-Praga Południe została podzielona na trzy osobne gminy (Praga-Południe, Wawer, Rembertów), które w 2002 roku zostały przekształcone w dzisiejsze dzielnice.

ANALIZA RYNKU MIESZKANIOWEGO

Cechy typowe dla domów przed 1990 rokiem

Mniejsza powierzchnia — często segmenty lub pojedyncze bliźniaki.

Starsza konstrukcja: brak izolacji termicznej, niższe sufity, strome schody, tradycyjne instalacje.

Potencjalna potrzeba modernizacji: remonty dachów, instalacji, ocieplenie, wymiana okien.

Brak garaży lub słabszy stan zagospodarowania działki, co wpływa na niższą cenę jednostkową.

Czynniki wpływające na stawki dla tego segmentu

Lokalizacja w obrębie Wawra:

Dzielnica Wawer ma zróżnicowany charakter: Anin i Międzyzlesie – prestiż, wyższe stawki; Radość, Fałenica, Zerzeń – nieco niższe, ale nadal atrakcyjne.

Domy blisko SKM/WKD lub komunikacji miejskiej uzyskują premię.

Stan techniczny i potrzeba remontów: dom przed 1990 rokiem może wymagać nakładów – co skutkuje niższą od cen rynkowych domów nowoczesnych nawet o 10–20%.

Powierzchnia użytkowa: Mniejsze domy (~80–120 m²) często mają wyższy wskaźnik zł/m² niż duże wille (efekt skali) – ale w starszym budownictwie może być odwrotnie – niższa cena/m², jeśli standard niski.

Typ zabudowy (segment, bliźniak vs. wolnostojący)

Segmety i bliźniaki (często mniejsze) mają zwykle niższą cenę/m² od wolnostojących, zwłaszcza w starszym standardzie.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w dzielnicy Wawer odnotowano średnią ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianej, dlatego okres badania rynku poszerzono od kwietnia 2024 r. Pozwoliło to na odnotowanie dostatecznej ilości transakcji do zastosowania w procesie wyceny podejścia porównawczego, metodę porównywania parami.

Badając lokalny rynek okazało się niestety że znaczna część aktów notarialnych jest niewystarczająco opisana, a w szczególności brak jest opisów powierzchni użytkowych budynków, co uniemożliwia zastosowanie takich transakcji do procesu wyceny.

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.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 8 400 zł/m² do ok. 12 000 zł/m² w zależności od lokalizacji ogólnej, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. u. budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 2).

Tabela 2

Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Nr dz.	Pow. dz. [m ²]	P. u. [m ²]	Cena transakcyjna	Cena 1 m ² p. u.
2024-08-20	Walcownicza	38A	74	320	65,10	780 000,00	11 981,57 zł
2024-04-16	Związkowa	10A	54/1	463	81,90	920 000,00	11 233,21 zł
2024-12-30	Ochocza	30D	28	157	81,00	825 000,00	10 185,19 zł
2024-09-25	Wodyńska	5	65/16	271	59,20	600 000,00	10 135,14 zł
2024-10-15	Życzyńska	8A	65/8	164	66,60	630 000,00	9 459,46 zł
2024-06-12	Działowa	9	46/3	289	50,40	465 000,00	9 226,19 zł
2024-04-29	Kisielicka	16	147	194	55,00	500 000,00	9 090,91 zł
2024-06-20	Storczykowa	68	96/4	333	65,35	550 000,00	8 416,22 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.

Rynek pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnymi do przedmiotowej jest dobrze rozwinięty, przez co dostępność do ofert jest łatwa dla potencjalnych nabywców. Okres ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym wynosi ok. 6 – 9 miesięcy.

Poziom cen i przykłady ofert

Aktualna średnia cena:

Średnia cen domów jednorodzinnych na rynku wtórnym w Wawrze wynosi około 10 850 zł/m² powierzchni użytkowej (wg Gratka.pl i Morizon) . Wskaźnik ten odnosi się do całego rynku i obejmuje zarówno budynki nowe jak i starsze, często o dużej powierzchni.

Przykłady małych domów (~80–120 m²), starszych:

Na OLX: dom bliźniak 94 m² za ~839 000 zł ⇒ ok. 8 925 zł/m²

Dom 161 m² za 1 280 000 zł ⇒ ~7 950 zł/m², może być starszej budowy lub przeróbka

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 2/16 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.

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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości 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 stanowczy 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 nieruchomościami 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
- ☞ Standard wykończenia budynku
- ☞ Stan techniczny budynku
- ☞ Wielkość działki
- ☞ Wielkość p. u. budynku

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 3

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Położenie w niedalekiej odległości głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji publicznej, punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej..
		Średnio korzystna	Położenie w pośredniej odległości głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji publicznej, punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.
		Niekorzystna	Położenie w dalszej odległości głównych ciągów komunikacyjnych, przystanków komunikacji publicznej, punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.
2.	Standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów dość dobrej jakości. Nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych.
		Średnio korzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości, widoczne częściowe oznaki zużycia materiałów wykończeniowych.
		Niekorzystny	Budynek wykończony przy użyciu materiałów niskiej jakości, wymagający prac remontowych.
3.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek nowszy z dobrze prowadzoną gospodarką remontową, brak oznak zużycia.
		Średni	Budynek starszy z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne częściowe oznaki zużycia.
4.	Wielkość działki	Bardzo korzystna	Powyżej 400 m ²
		Korzystna	Od 300 m ² do 400 m ²
		Średnio korzystna	Od 200 m ² do 300 m ²
		Niekorzystna	Poniżej 200 m ²
5.	Wielkość p. u. budynku	Korzystna	Poniżej 50 m ²
		Średnio korzystna	Od 50 m ²

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:

$$C_{max} = 11\,981,57 \text{ zł/m}^2 \quad C_{min} = 8\,416,22 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 11\,981,57 \text{ zł/m}^2 - 8\,416,22 \text{ zł/m}^2 = 3\,565,35 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 4

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	15	534,80
2	Standard wykończenia budynku	35	1 247,87
3	Stan techniczny budynku	15	534,80
4	Powierzchnia działki	15	534,80
5	Wielkość p. u. budynku	20	713,07
Ogółem:		100	3 565,35

Za podstawę określenia prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, 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 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Wodyńska	Działowa	Kisielicka
Data transakcji	2024-09-25	2024-06-12	2024-04-29
Pow. działki [m ²]	271	289	194
Pow. uż. domu [m ²]	59,20	50,40	55,00
Cena 1 m ² p. u. [zł]	10 135,14	9 226,19	9 090,91
Lokalizacja ogólna	średnio korzystna	korzystna	niekorzystna
Standard wykończenia budynku	korzystny	niekorzystny	średnio korzystny
Stan techniczny budynku	średni	średni	średni
Powierzchnia działki	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
Wielkość p.u. budynku	korzystna	korzystna	korzystna

Tabela 6 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 6

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Minerska	Wodyńska	Działowa	Kisielicka
Data transakcji		2024-09-25	2024-06-12	2024-04-29
Pow. działki [m ²]	>200	271	289	194
Pow. uż. domu [m ²]	26,86	59,20	50,40	55,00
Cena 1 m ² p. u. [zł]		10 135,14	9 226,19	9 090,91
Lokalizacja ogólna	korzystna	średnio korzystna	korzystna	niekorzystna
		267,40 zł	0,00 zł	534,80 zł
Standard wykończenia budynku	średnio korzystny	korzystny	niekorzystny	średnio korzystny
		-623,94 zł	623,94 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	średni	średni	średni	średni
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia działki	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-178,27 zł	-178,27 zł	0,00 zł
Wielkość p.u. budynku	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK		-534,80 zł	445,67 zł	534,80 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		9 600,34 zł	9 671,86 zł	9 625,71 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p. u.		9 632,64 zł		

Określenie wartości rynkowej udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_u \times C_i \text{ m}^2 = 26,86 \text{ m}^2 \times 9\,632,64 \text{ zł/m}^2 = 258\,732,71 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość rynkową: 259 000 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy 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, przy określaniu wartości nieruchomości, za zasadne uznano zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,90.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/16 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UN} = 258\,732,71 \text{ zł} * 0,90 = 232\,859,44 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 233 000 zł

Słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące 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 notarialnych, 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:

$$W_W = W_R * w_a * w_c$$

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 wychycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Cechą korzystną jest lokalizacja, mniej korzystną stan techniczny obiektu. 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% z** uwagi na ograniczony czas ekspozycji (brak możliwości prowadzenia negocjacji) oraz ograniczony krąg potencjalnych nabywców.

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 2/16 w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UW} = 232\,859,44 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 188\,616,15 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 189 000 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny wynosi **233 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniając atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz wielkość p. u. budynku.

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

W ramach posiadanego udziału właściciel korzysta z części nieruchomości funkcjonalnie stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie zwartej o powierzchni użytkowej 26,86 m².

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 2/16 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **189 000 zł**.

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny dzielnicy Wawer. Okres monitorowania rynku przyjęto od kwietnia 2024 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.

- ④ 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 WA6M/00125327/9
- 13.4. Dokumenty
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości





Widok otoczenia i drogi dojazdowej





Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA6M/00125327/9	
(stan na 01.08.2025 r. o 10.40 na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / WA6M / 6953 / 15 / 1 - 2015-03-24, 09:12:13
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WAWER
Działka ewidencyjna	
Działka	69
Ulica	MINERSKA 45
Sposób korzystania	DZIAŁKA ZABUDOWANA
Obszar całej nieruchomości	0,0463 HA
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”	
Brak wpisów	
Dział II - „Własność”	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	8/16
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA BOHDAN TADEUSZ SOKÓLSKI (rodzice: TADEUSZ, IRMINA) JOANNA EWELINA SOKÓLSKA (rodzice: GERARD, KRYSZYNA)
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	WIESŁAW BARTOSIAK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
Numer udziału w prawie	3
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	DANUTA WALCZAK (rodzice: BRONISŁAW, ANNA)
Numer udziału w prawie	7
Wielkość udziału	2/16
Osoba fizyczna	DANUTA HOROSZ (rodzice: TADEUSZ, ALINA)
Numer udziału w prawie	8
Wielkość udziału	2/16
Osoba fizyczna	BERTA LIDIA BŁAŻEJEWSKA (rodzice: KRZYSZTOF, ANNA)
Numer udziału w prawie	11
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA DOROTA BARBARA CHOMKO (rodzice: ZBIGNIEW, DANUTA) MARCIN RYSZARD CHOMKO (rodzice: MARIAN, ZOFIA)
Numer udziału w prawie	12
Wielkość udziału	1/16
Osoba fizyczna	ZOFIA BECKER (rodzice: STEFAN, REGINA)
Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 7/24 - Z UDZIAŁU 2/16 CZĘŚCI, STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ BERTY BŁAŻE- JEWSKIEJ.
Rodzaj zmiany	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 186/24. DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL W SPRAWIE KM 187/24.
Na rzecz	ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA VELO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA

VELO BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA

Dział IV - „Hipoteka”

BRAK WPISÓW

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

BG-UE-III.6621.2767.2025.AWC

Województwo: **mazowieckie**
 Powiat: **m.st. Warszawa**
 Jednostka ewidencyjna: **146514_8, Dzielnica Wawer**
 Obręb ewidencyjny: **0724, 3-07-24**

Prezydent m.st. Warszawy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03-07-2025 10:52:11

Nr jednostki rejestrowej: **G75**Podmioty ewidencyjne: **1**

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inni władający.

Udział Rodzaj prawa	Dane osoby fizycznej / instytucji
2/16 własność	Błażejewska Berta Lidia (Krzysztof, Anna) PESEL: 71032502701 adres: Władysława Łokietka 12 lok. 1, 03-587 Warszawa

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
69 146514_8.0724.69	Warszawa, ulica Minerska 45	0.0491	B	0.0491	WA6M/00125327/9 Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Południe z dnia 06 listopada 2014r., sygn. akt II Ns 481/13, o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości.

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0491

Słownie: czterysta dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: **2**

Identyfikator	146514_8.0724.96_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	146514_8.0724.69	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 89 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Warszawa, ulica Minerska 45	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Dodatkowe informacje: -		

Identyfikator	146514_8.0724.97_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	146514_8.0724.68, 146514_8.0724.69, 146514_8.0724.92/1	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 81 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Warszawa, ulica Minerska 45	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Dodatkowe informacje: -		

UWAGA: Budynek należy również do jednostki rejestrowej nr: 146514_8.0724.G74, 146514_8.0724.G96

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

BG-UE-III.6621.2767.2025.AWC

Sporządził(a): Agnieszka Wcisło

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Nina Pietak
p.o. Kierownika III Działu Gospodowania Danych
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Udostępniania Danych
Ewidencji Gruntów i Budynków
w Biurze Geodezji i Katastru

03-07-2025

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)



Załącznik 13.5. Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
 Numer polisy 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.							
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL	REGON: 015721162 Telefon: +48228646177						
3	Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK Adres zamieszkania: TOPOŁOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM	PESEL: 76051814309 Telefon: 606785524						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	Suma gwarancyjna 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.								
5	Składka łączna: 131,74 PLN	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026						
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Jednorazowo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kwota w PLN</td> <td>131,74</td> </tr> <tr> <td>Termin płatności</td> <td>28.02.2025</td> </tr> </tbody> </table>			Jednorazowo	Kwota w PLN	131,74	Termin płatności	28.02.2025	
	Jednorazowo							
Kwota w PLN	131,74							
Termin płatności	28.02.2025							
7	Warunki ubezpieczenia 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.							
8	Oświadczenia 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.							
9	Postanowienia dodatkowe lub odmienne 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.							
Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą 1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności. 2. Z zachowaniem pozostałych, niezmiennych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.								

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

DPOCZA/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. Świątkowskiego 2A
tel. 22 861 91 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

