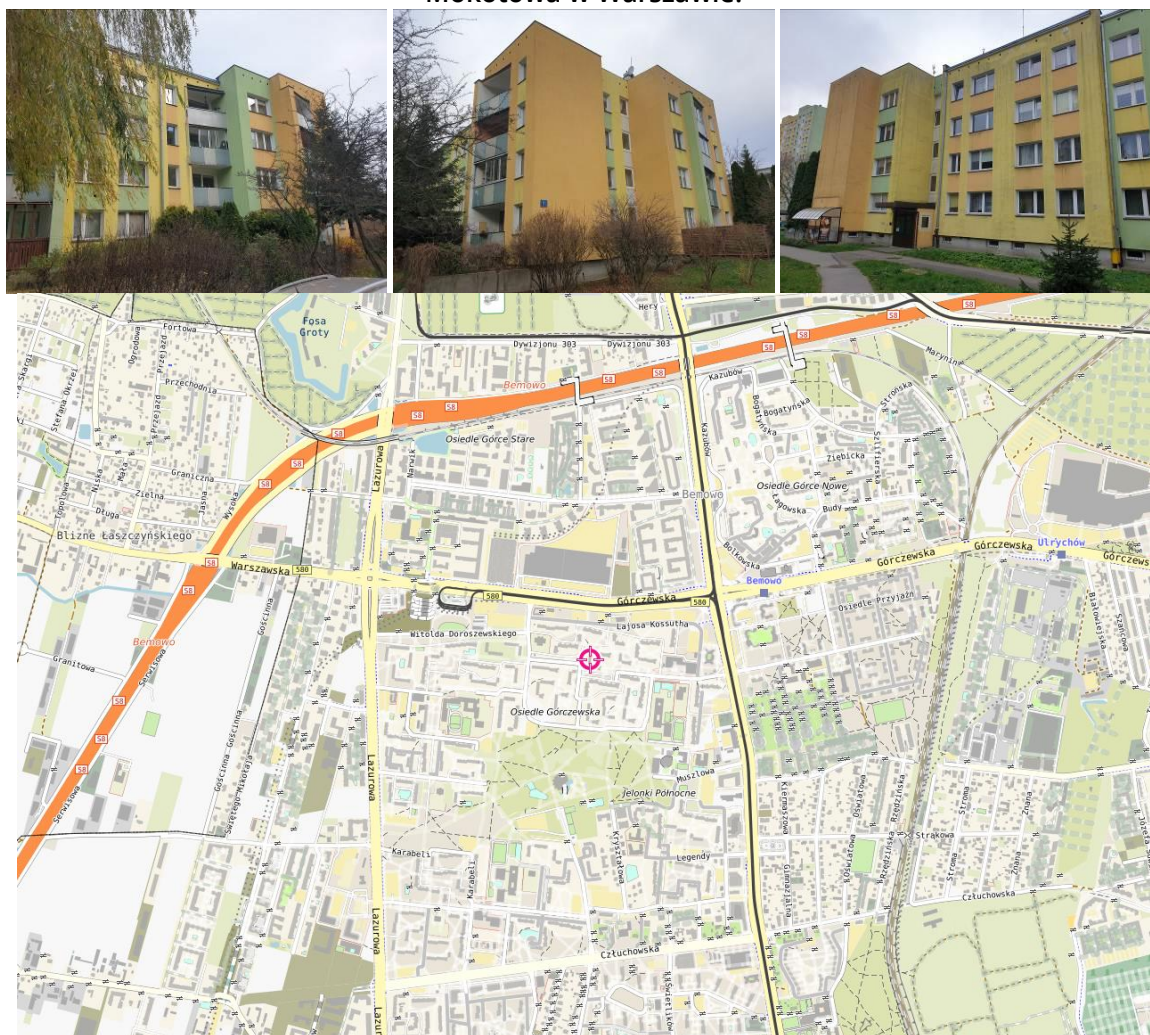


## OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 znajdującego się w budynku przy ul. Czumy 11 w Warszawie, dzielnica Bemowo, woj. mazowieckie

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00456731/8 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 19 listopada 2025 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo <b>mazowieckie</b>	Powiat <b>m. st. Warszawa</b> Ulica <b>Czumy</b>	Gmina <b>m. st. Warszawa</b> Nr domu <b>11</b>	Miejscowość <b>Warszawa</b> Nr lokalu <b>5</b>
<b>Krótki opis lokalizacji</b>	Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Czumy 13, na Bemowie – dzielnicy Miasta Stołecznego Warszawy, gdzie większą część stanowią budynki wielorodzinne. Najbliższe sąsiedztwo oraz otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w dość dobrym stanie technicznym. Dobra lokalizacja pozwala na szybki i łatwy dostęp do miejskiej infrastruktury oraz rozwiniętej sieci transportu publicznego łączącej Bemowo z innymi dzielnicami miasta. Nieopodal nieruchomości liczne przystanki autobusowe i tramwajowe, a także stacja metra.		
<b>Dostęp do nieruchomości</b>	Zapewniony dostęp do drogi publicznej.		
<b>Opis nieruchomości</b>	Rodzaj nieruchomości	Lokal mieszkalny	
	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]:	<b>50,2</b>	Rok budowy: <b>1978 r.</b>
	Kondygnacja:	<b>2</b>	Liczba pokoi: <b>2</b>
<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	Forma władania	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	
	Nr KW	WA1M/00456731/8	
	Funkcja w studium	tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
<b>Wartość nieruchomości</b>	Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny		<b>681 000 zł</b>
<b>Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku</b>	4 - 6 miesięcy		
<b>Dane dot. operatu:</b>	Cel wyceny: <b>dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym</b> Metoda wyceny: <b>zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami</b>		
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	19.11.2025 r.		
<b>Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć</b>			

# 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 .....	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	5
<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 przedmiotowego lokalu .....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny .....	8
<b>6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....</b>	<b>11</b>
<b>7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....</b>	<b>11</b>
<b>8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY .....</b>	<b>13</b>
<b>9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....</b>	<b>15</b>
9.1. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny .....	15
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej.....	18
<b>10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM .....</b>	<b>20</b>
<b>11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....</b>	<b>20</b>
<b>12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA.....</b>	<b>20</b>
<b>13. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>21</b>

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1. Przedmiot wyceny

---

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 5 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Czumy 11 w Warszawie, w dzielnicy Bemowo, który znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górczewska”.

Lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 50,20 m<sup>2</sup> znajduje się na 2 kondygnacji (1 piętro) w budynku wielorodzinnym o 4 kondygnacjach nadziemnych. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Do lokalu przylega loggia.

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00456731/8 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

### 1.2. Zakres wyceny

---

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.

## 2. CEL WYCENY

---

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 Szymon Mojzesowicz - Syndyk masy upadłości Roberta Płochockiego.**

### 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, z 2025 r. poz. 1077, 1080.)

- ⊖ 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527, 680.
- ⊖ 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 2025 r. poz. 1071, 1172.)
- ⊖ 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).
- ⊖ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, oraz z 2022 r. poz. 1561 z późn. zm.)

### 3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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 WA1M/00456731/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- ⊖ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy
- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 18.11.2025 r.
- ⊖ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje z Urzędu m. st. Warszawy oraz Spółdzielni Mieszkaniowych

- ☛ Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- ☛ Własna baza danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 19.11.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 19.11.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 18.11.2025 r.
Data oględzin wycenianego lokalu	- 18.11.2025 r.

## 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Określenie stanu prawnego przedmiotowego lokalu

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ☛ księga wieczysta nr **WA1M/00456731/8** prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

<b>Księga Wieczysta nr WA1M/00456731/8</b>	
<i>(stan na 19.11.2025 r. godz. 19:21:20 a podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a>)</i>	
Typ księgi	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
<b>Lokal mieszkalny</b>	
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BEMOWO ulica <b>W. CZUMY</b> numer budynku: <b>11</b> numer lokalu: <b>5</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1
Kondygnacja	2,0
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	WA1M / 00148023/ 0
Odrębność	NIE
<b>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych</b>	<b>50,2000 m<sup>2</sup></b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Opis spółdzielni mieszkaniowej</b>	
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIENIA MIESZKANIOWA "GÓRCZEWSKA"
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWA
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00107152200000
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Uprawnieni</b>	

Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	1/1
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ROBERT MAREK PŁOCHOCKI (rodzice: ZBIGNIEW, URSZULA) MAŁGORZATA MARIA PŁOCHOCKA (rodzice: MARIAN, KRYSZYNA)
<b>Dział III - „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 97643 / 25 - 2025-06-18, 15:36:19
1. 1	DZ. KW. / WA1M / 48900 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:35:31 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	REP.C. / KOMO / 97581 / 25 - 2025-06-18, 14:48:03
2. 1	DZ. KW. / WA1M / 48883 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:24:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	REP.C. / KOMO / 87432 / 25 - 2025-06-02, 15:19:59
3. 1	DZ. KW. / WA1M / 43511 / 25 / 1 - 2025-06-02, 15:31:53 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.	REP.C. / KOMO / 87347 / 25 - 2025-06-02, 14:39:28
4. 1	DZ. KW. / WA1M / 43497 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:56:19 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
5.	REP.C. / KOMO / 87266 / 25 - 2025-06-02, 14:00:15
5. 1	DZ. KW. / WA1M / 43477 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:01:34 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
Rodzaj wpisu	INNY WPIS PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 74/23. PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 111/23
Rodzaj zmiany	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GÓRCZEWSKA" W WARSZAWIE (SPRAWA KM 305/23). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI (SPRAWA KM 106/24). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY (SPRAWA KM 169/24).
<b>Dział IV - „Hipoteka”</b>	
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	330000,00 (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT - UMOWA NR 732/303400-7656/2007 Z DNIA 29-03-2007 ROKU
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	178200,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny	ODSETKI I KOSZTY BANKU OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO HIPOTEKĄ NR 1
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	22186,20 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 20/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /)
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA
Numer hipoteki (roszczenia)	4

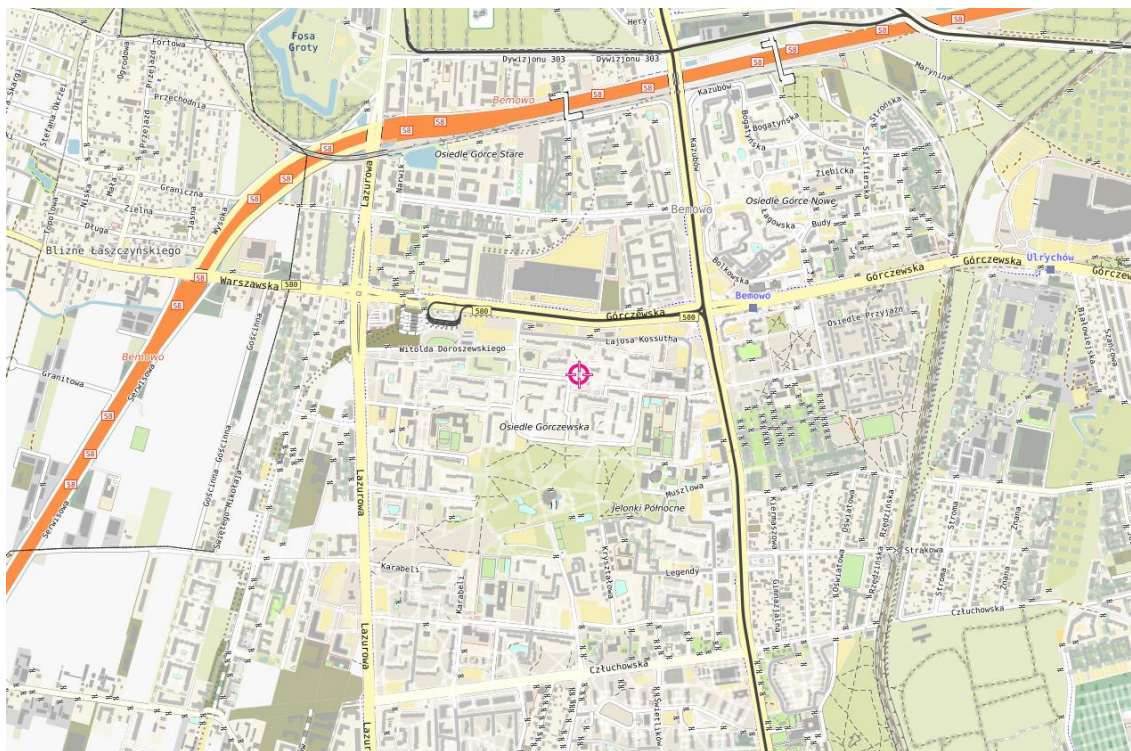
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	9319,32 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘTNAŚCIE 32/100) ZŁ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzytelność i stosunek prawny	(SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	1438,75 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 75/100) ZŁ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2017-12/2018 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzytelność i stosunek prawny	(SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

## 5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny

### Lokalizacja, otoczenie nieruchomości

Przedmiotowy lokal położony jest w budynku wielorodzinnym przy ul. Czumy 13, na Bemowie – dzielnicy Miasta Stołecznego Warszawy, gdzie większą część stanowią budynki wielorodzinne. Najbliższe sąsiedztwo oraz otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w dość dobrym stanie technicznym.

### Lokalizacja przedmiotu wyceny



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

Dobra lokalizacja pozwala na szybki i łatwy dostęp do miejskiej infrastruktury oraz rozwiniętej sieci transportu publicznego łączącej Bemowo z innymi dzielnicami miasta. Nieopodal nieruchomości liczne przystanki autobusowe i tramwajowe, a także stacja metra. Bardzo dobra dostępność do rozmaitych obiektów użyteczności publicznej. W okolicy znajdują się: Biedronka, Lidl, Wola Park, kilka przedszkoli, kilka szkół, ratusz dzielnicy, poczta, apteki, banki, itp. Dla osób uprawiających sport: w pobliżu baseny (jeden na WAT, drugi Powstańców Śl.), fitness kluby (w Wola Parku, na rogu ul. Powstańców i ul. Radiowej) i tereny do biegania i jazdy na rowerze za ulicą Łazurową i dookoła lotniska Bemowo (ścieżki rowerowe, trasy leśne). Na szczególną uwagę zasługuje sąsiedztwo rozległych terenów zielonych, zajmujących blisko połowę powierzchni dzielnicy.

zielonych zapewniających rekreację i wypoczynek, oraz z uwagi na dostępność obiektów użyteczności publicznej jak i usługowych oraz bardzo dobrze rozwiniętą sieć komunikacji miejskiej zapewniającą dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy lokalizację i otoczenie nieruchomości należy uznać za korzystne.

### Opis budynku



Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny został oddany do użytkowania w 1978 roku. Składa się z 4 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej, wykonany w technologii prefabrykowanej (wielkiej płyty).

Znajduje się na osiedlu budynków wielorodzinnych charakteryzujących się podobną architekturą oraz stanem technicznym.

Części wspólne budynku utrzymane w czystości, na ścianach znajdują się tynki pomalowane farbą w stylu lamperii, na posadzkach lastryko, na poziomie parteru - gres. Drzwi wejściowe do klatki wymienione, częściowo przeszklone. Balustrada z pochwytami stalowa. Wejście do budynku zabezpieczone instalacją domofonową. Budynek nie wyposażony w windę. W budynku regularnie prowadzona jest gospodarka remontowa. Stan techniczny budynku uznano za dobry.

Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową oraz domofonową.

Zużycie techniczne, funkcjonalne oraz środowiskowe określono na średnim poziomie.

### Opis lokalu

Lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni użytkowej 50,20 m<sup>2</sup> znajduje się na 2 kondygnacji (1 piętro) w budynku wielorodzinnym o 4 kondygnacjach nadziemnych. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Do lokalu przylega loggia.

### Wykończenie lokalu

- drzwi wejściowe do lokalu – wymienione, antywłamaniowe,
- podłogi – panele podłogowe, terakota,
- ściany – gładzie gipsowe, malowane farbą, w łazience, wc i częściowo w kuchni glazura,
- biały montaż w postaci sedesu, umywalki i wanny z obudową,
- okna: PCV,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna typowa, płycinowa,
- wyposażenie kuchni – zabudowa wykonana na wymiar oraz sprzęt AGD,
- wyposażenie dodatkowe – wbudowane szafy w przedpokoju.

Lokal po przeprowadzonym częściowym remoncie. Do wykończenia lokalu użyto materiałów przeciętnej i niskiej jakości. Widoczne oznaki zużycia materiałów wykończeniowych. W związku z powyższym standard wykończenia lokalu w stanie na dzień wyceny określono jako średni.

Instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralne ogrzewanie, gazowa, telewizji kablowej i domofonowa.

## 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 miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na podstawie informacji uzyskanych w Wydziale Architektury Urzędu Dzielnicy Bemowo ustalono, że dla terenu, na którym położona jest nieruchomość, brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawa Uchwała nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy wyznacza się funkcję dla terenu, na którym położony jest budynek z przedmiotowym lokalem - **tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – M1.20.**

## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ☉ obszar – dzielnica Bemowo,
- ☉ okres analizy cen transakcyjnych od lutego 2024 r. do dnia wyceny,
- ☉ rynek lokalny jako rynek lokali mieszkalnych z rynku wtórnego.

**Bemowo** to dzielnica położona u zachodnich granic Warszawy. Na powierzchni 2,5 tys. hektarów mieszka tu ponad 120 tysięcy ludzi, z czego 60% to osoby poniżej 30 roku życia. Struktura demograficzna, ogromna ilość zieleni, doskonały dojazd do centrum miasta sprawiają, że Bemowo jest przyjaznym miejscem do życia ze świetnymi perspektywami rozwoju. Najlepszym przykładem rozwoju tej dzielnicy jest budowana tutaj 2 linia metra, która napędza pobliski rynek nieruchomości, wpływając również na ceny nieruchomości położonych w miejscowościach poza granicami Bemowa (np. Stare Babice, Latchorzew, Koczargi). Na Bemowie z każdym rokiem powstają nowe inwestycje mieszkaniowe i poprawia się infrastruktura komunikacyjna. Tak dynamiczny rozwój wymaga także licznych nakładów w sektorze publicznym. Samorząd Bemowa stara się sprostać temu wyzwaniu m.in. poprzez renowację Parku Górczewska, zagospodarowanie zabytkowych Fortów Bema, gruntowne remonty boisk szkolnych czy rozbudowy przedszkoli i żłobków, których z uwagi na młodych mieszkańców często brakuje. Na Woli i Bemowie można już korzystać z dwóch nowych stacji metra – Ulrychów (położonej w ciągu ulicy Górczewskiej) i Bemowo (w pobliżu skrzyżowania ulic Górczewskiej i Powstańców Śląskich).

### LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

Dzielnica Bemowo charakteryzuje się w ostatnim okresie małą ilością transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym dotyczących lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości, szczególnie pod względem powierzchni użytkowej. Ze względu na fakt, iż nie zauważono różnic w cenach pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokali mieszkalnych oraz prawem

odrębnej własności lokali mieszkalnych, do procesu wyceny postanowiono przyjąć również transakcje dotyczące kupna-sprzedaży prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, nie różnicując ich cechą. Dodatkowo w celu odnotowania jak największej liczby transakcji nieruchomości podobnych (zarówno pod kątem lokalizacji, jak i charakteru oraz stanu technicznego budynku) zdecydowano poszerzyć okres badania rynku od lutego 2024 r.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Analiza transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych z lokalnego rynku wykazała, że ceny lokali podobnych do przedmiotowego zawierają się w przedziale od około 11 500 zł do 14 200 zł za 1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu mieszkalnego. Takie zróżnicowanie cenowe wynika głównie ze standardu wykończenia lokalu mieszkalnego. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego uzależniony jest od faktu jak lokal jest wykończony, jakie materiały zostały użyte do jego wykończenia. Niektóre lokale, z uwagi na położenie w starszych budynkach, wymagają przeprowadzenia prac remontowo-odświeżeniowych. Istotną cechą jest również wielkość powierzchni użytkowej lokalu. Zauważono, że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych osiągają wyższe ceny jednostkowe za 1 m<sup>2</sup> p. u. Cechą, która również wpływa na wartość nieruchomości jest usytuowanie lokalu w budynku. Usytuowanie w budynku związane jest z kondygnacją, na której znajduje się lokal mieszkalny. W budynkach tego typu najkorzystniejsze jest 1. piętro budynku, zaś najmniej korzystny – parter ze względu na wysokie ryzyko włamań oraz kradzieży oraz ostatnia kondygnacja.

Ponadto na cenę nieruchomości lokalowych ma również wpływ stan techniczny budynku. Starsze budynki charakteryzują się bardzo zróżnicowanym stanem technicznym, co jest następstwem sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz prowadzonej gospodarki remontowej obiektu.

W procesie wyceny do porównań przyjęto lokale mieszkalne usytuowane w budynkach położonych w bliskiej od siebie odległości, dlatego w wyliczeniach pominięto cechą rynkową „lokalizacja ogólna”.

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.

Odnutowano kilkanaście transakcji dotyczących kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, z czego do wyceny wyselekcjonowano najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem uwzględnionych cech rynkowych (Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Nr bud.	Kond.	P. u. [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna	Cena 1 m <sup>2</sup> p. u.
2024-03-16	Klemensiewiczza	5A	1	45,80	649 000 zł	14 170,31 zł
2024-02-14	Czумы	16A	3	50,30	707 000 zł	14 055,67 zł
2025-05-08	Czумы	12A	1	50,30	700 000 zł	13 916,50 zł
2024-08-13	Lazurowa	22	1	61,70	855 000 zł	13 857,37 zł
2025-04-04	Legendy	3	1	45,80	633 000 zł	13 820,96 zł
2024-12-18	Czумы	14B	2	60,20	830 000 zł	13 787,38 zł
2024-07-17	Szwankowskiego	10A	2	68,10	895 000 zł	13 142,44 zł

2024-06-11	Szwankowskiego	10	4	61,70	780 000 zł	12 641,82 zł
2024-07-02	Klemensiewicza	5	1	68,10	850 000 zł	12 481,64 zł
2024-08-19	Czumy	7	1	50,30	625 000 zł	12 425,45 zł
2025-04-25	Klemensiewicza	1C	3	66,30	799 000 zł	12 051,28 zł
2025-03-04	Szwankowskiego	4	4	68,20	790 000 zł	11 583,58 zł

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie 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 lokal mieszkalny. Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie funkcja mieszkalna. W związku z powyższym, określono wartość rynkową prawa do lokalu dla sposobu użytkowania jako lokal mieszkalny.

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 szacunkowa 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 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny

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

- Stan techniczny budynku,
- Wielkość p. u. lokalu,
- Usytuowanie lokalu w budynku,
- 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.	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek, w którym prowadzona jest prawidłowa gospodarka remontowa, nie wykazuje istotnych uszkodzeń. Klatki schodowe w dobrym stanie techniczno-funkcyjnym, odnowiona elewacja.
		Średni	Budynek, w średnim stanie technicznym, nie wykazuje istotnych uszkodzeń. Klatki schodowe i elewacja w przeciętnym stanie technicznym.
2.	Wielkość lokalu	Korzystna	Poniżej 60 m <sup>2</sup>
		Średnio korzystna	Od 60 m <sup>2</sup>
3.	Usytuowanie lokalu w budynku	Korzystne	I piętro.
		Średnio korzystne	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystne	Parter i ostatnie piętro w budynku.
4.	Standard wykończenia lokalu	Dobry	Lokal po przeprowadzonym remoncie generalnym, wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości.
		Średni	Lokal po przeprowadzonym częściowym remoncie, wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej, z widocznymi częściowymi oznakami zużycia.
		Słaby	Lokal wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej i niskiej jakości, z widocznymi znacznymi oznakami zużycia.

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

$$C_{max} = 14\,170,31 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 11\,583,58 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 14\,170,31 \text{ zł/m}^2 - 11\,583,58 \text{ zł/m}^2 = 2\,586,73 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny określono w drodze badania rynku. Określenie wag cech rynkowych pokazuje tabela poniżej.

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Stan techniczny budynku	10	258,67
2	Wielkość p. u. lokalu	25	646,68
3	Usytuowanie lokalu w budynku	15	388,01
4	Standard wykończenia lokalu	50	1 293,37
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>2 586,73</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	Czumy	Czumy	Czumy
Data transakcji	2024-02-14	2025-05-08	2024-08-19
Kondygnacja	3	1	1
Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	50,30	50,30	50,30
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]	14 055,67	13 916,50	12 425,45
Stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	korzystna
Usytuowanie lokalu w budynku	średnio korzystne	niekorzystne	niekorzystne
Standard wykończenia lokalu	dobry	dobry	słaby

### Obliczenie wartości 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny :

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	LOKAL WYCENIANY	LOKALE PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Czumy	Czumy	Czumy	Czumy
Data transakcji		2024-02-14	2025-05-08	2024-08-19
Kondygnacja	2	3	1	1
Pow. uż. [m <sup>2</sup> ]	50,20	50,30	50,30	50,30
Cena 1 m <sup>2</sup> p. u. [zł]		14 055,67	13 916,50	12 425,45
Stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry	dobry
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość p. u. lokalu	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	niekorzystne
		194,00 zł	388,01 zł	388,01 zł
Standard wykończenia lokalu	średni	dobry	dobry	słaby
		-646,68 zł	-646,68 zł	646,68 zł
SUMA POPRAWEK		-452,68 zł	-258,67 zł	1 034,69 zł
CENA 1 m <sup>2</sup> SKORYG.		13 602,99 zł	13 657,83 zł	13 460,14 zł
<b>CENA ŚREDNIA 1 m<sup>2</sup> p. u.</b>		<b>13 573,65 zł</b>		

Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

$$W_L = W_{1m} \times P = 13\,573,65 \text{ zł/m}^2 \times 50,20 \text{ m}^2 = 681\,397,23 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi (po zaokrągleniu): 681 000 zł**

Słownie: sześćset osiemdziesiąt jeden 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 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:

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

gdzie:

**W<sub>R</sub>** - wartość rynkowa,

**w<sub>a</sub>** - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

**w<sub>c</sub>** - 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 tą 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<sub>a</sub> = 0,90 (10% obniżenia wartości),

w<sub>c</sub> = 0,90 (10% obniżenia wartości).

**Wartość wymuszonej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny wynosi:**

$$W_{UW} = 681\,397,23 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 551\,931,76 \text{ zł}$$

**Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 552 000 zł**

*Słownie: pięćset pięćdziesiąt dwa tysiące złotych*

---

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

---

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny (**681 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniającą cechy nieruchomości takie jak: stan techniczny budynku, wielkość p. u. lokalu, usytuowanie lokalu w budynku oraz standard wykończenia lokalu.

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności do lokali mieszkalnych, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p.u. przedmiotowej nieruchomości określono w stanie na dzień wyceny na poziomie **13 573,65 zł/m<sup>2</sup>**.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **552 000 zł**.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego obszar rynku ograniczono do dzielnicy Bemowo. Okres monitorowania rynku od lutego 2024 roku do dnia wyceny.

---

## 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

---

- ⊖ 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach określonych 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

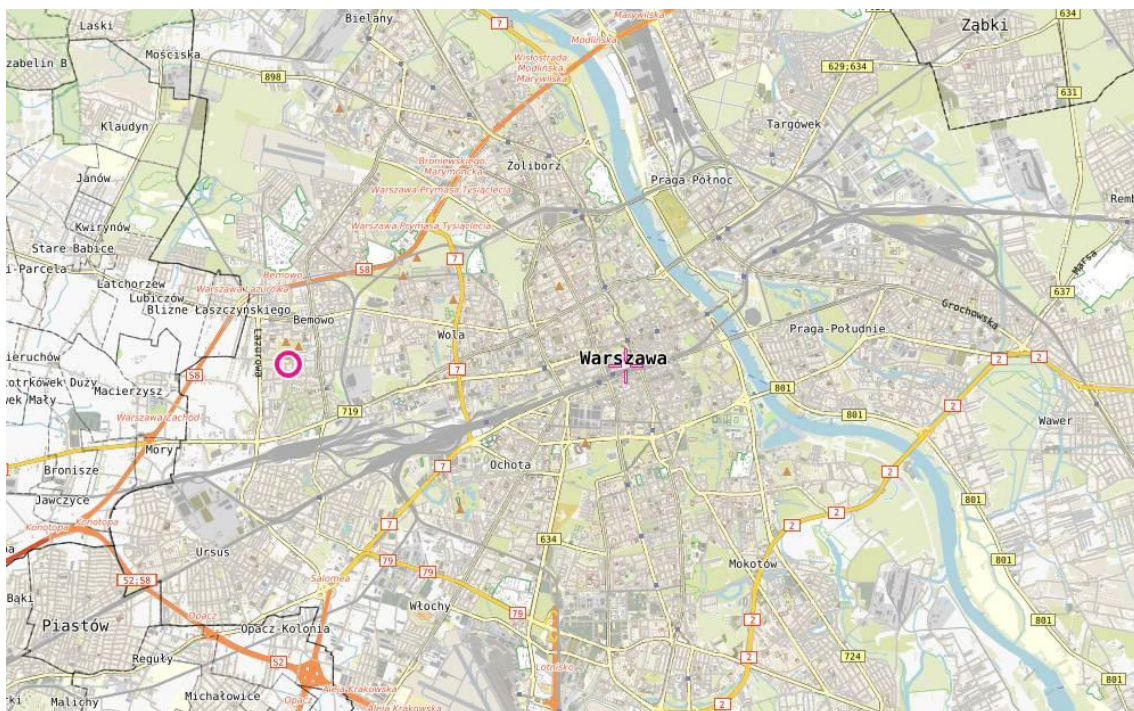
13.3. Protokół z badania KW nr WA1M/00456731/8

13.4. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

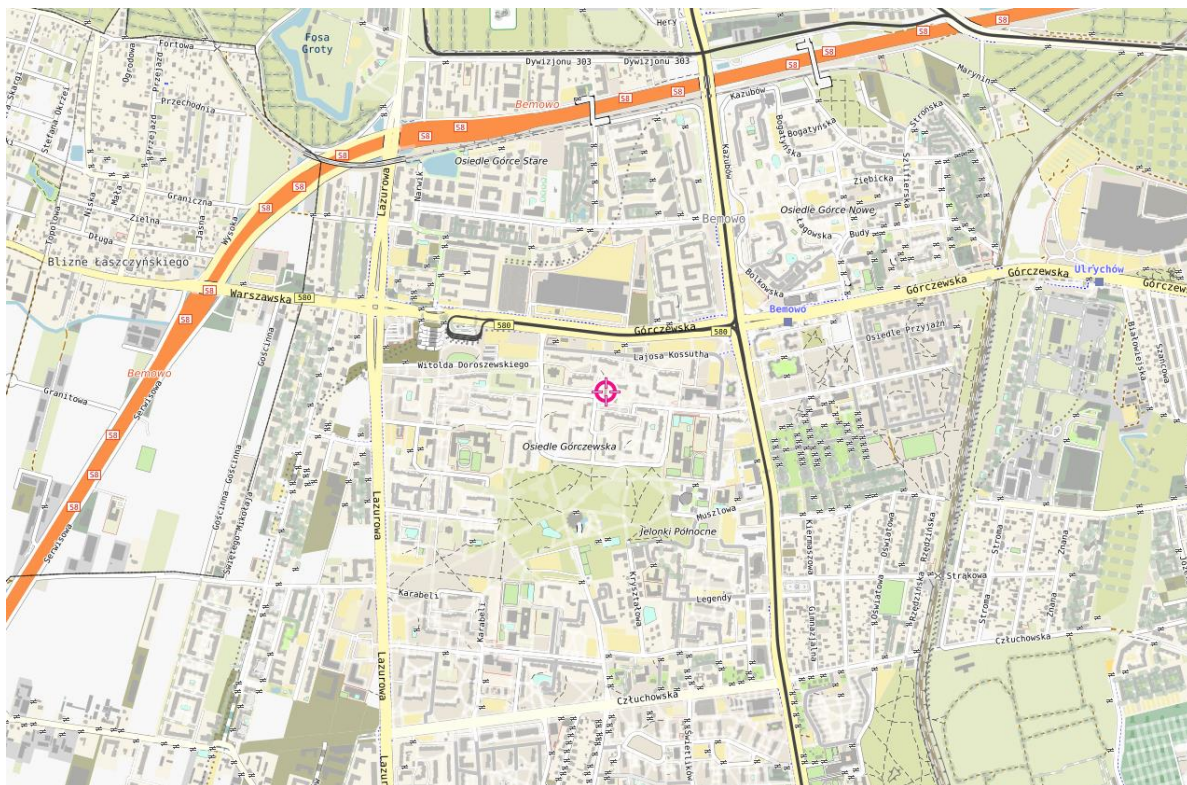
13.5. Ustalenia w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości

### Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

#### Lokalizacja ogólna nieruchomości



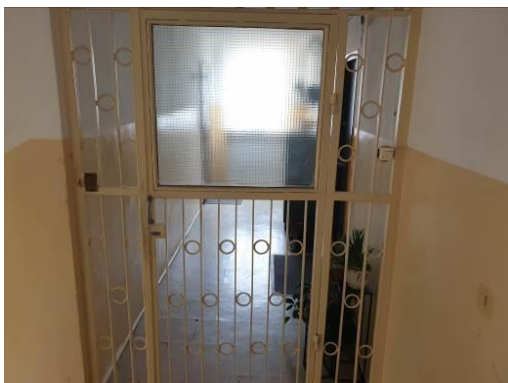
#### Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku





Widok lokalu





### Widok otoczenia i sąsiedztwa



## Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA1M/00456731/8 (stan na 19.11.2025 r. godz. 192120 a podstawie systemu elektronicznego: <a href="https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/">https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/</a> )	
Typ księgi	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
<b>Dział I – „Oznaczenie nieruchomości”</b>	
<b>Lokal mieszkalny</b>	
Położenie	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BEMOWO ulica <b>W. CZUMY</b> numer budynku: <b>11</b> numer lokalu: <b>5</b>
Przeznaczenie lokalu	LOKAL MIESZKALNY
Opis lokalu	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1
Kondygnacja	2,0
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)	WA1M / 00148023/ 0
Odrębność	NIE
<b>Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych</b>	<b>50,2000 m<sup>2</sup></b>
<b>Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością”</b>	
<b>Opis spółdzielni mieszkaniowej</b>	
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIENIA MIESZKANIOWA "GÓRCZEWSKA"
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	WARSZAWA
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00107152200000
<b>Dział II – „Własność”</b>	
<b>Uprawnieni</b>	
Numer udziału w prawie	1
Wielkość udziału	1/1
Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna	ROBERT MAREK PŁOCHOCKI (rodzice: ZBIGNIEW, URSZULA) MAŁGORZATA MARIA PŁOCHOCKA (rodzice: MARIAN, KRYSZYNA)
<b>Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”</b>	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	REP.C. / KOMO / 97643 / 25 - 2025-06-18, 15:36:19
1. 1	DZ. KW. / WA1M / 48900 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:35:31 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2.	REP.C. / KOMO / 97581 / 25 - 2025-06-18, 14:48:03
2. 1	DZ. KW. / WA1M / 48883 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:24:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3.	REP.C. / KOMO / 87432 / 25 - 2025-06-02, 15:19:59
3. 1	DZ. KW. / WA1M / 43511 / 25 / 1 - 2025-06-02, 15:31:53 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.	REP.C. / KOMO / 87347 / 25 - 2025-06-02, 14:39:28
4. 1	DZ. KW. / WA1M / 43497 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:56:19 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
5.	REP.C. / KOMO / 87266 / 25 - 2025-06-02, 14:00:15
5. 1	DZ. KW. / WA1M / 43477 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:01:34 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
Rodzaj wpisu	INNY WPIS PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 74/23. PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 111/23 DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GÓRCZEWSKA" W WARSZAWIE (SPRAWA KM 305/23). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI (SPRAWA KM 106/24). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYCIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY (SPRAWA KM 169/24).
Rodzaj zmiany	

Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	330000,00 (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT - UMOWA NR 732/303400-7656/2007 Z DNIA 29-03-2007 ROKU
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	178200,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny	ODSETKI I KOSZTY BANKU OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO HIPOTEKĄ NR 1
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	22186,20 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 20/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny	(SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /)
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	9319,32 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘTNAŚCIE 32/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny	(SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	1438,75 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 75/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2017-12/2018 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI
Wierzyciel hipoteczny	(SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)
Numer hipoteki (roszczenia)	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	
Suma (słownie), waluta	
Wierzytelność i stosunek prawny	
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

## Załącznik 13.4 Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego


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

<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia: od 20.02.2025 r. do 19.02.2026 r.</b>							
<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>	<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						
	<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							
<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. 805).	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/am 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> <b>Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.</b> 1. Reklamacja, 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 doręczeniach 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 szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia 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) niewyżyszczenia 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 organizacyjno 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 rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygania 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.						
	<b>Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa</b> 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 Ubezpieczonemu 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 Ubezpieczonemu. 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 wysła 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, Rondó Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)

1/2

DSPOCZ24F11\_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: +48228616177

**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/skłonna 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 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



### Załącznik 13.5. Ustalania w zakresie praw, które pozostają w mocy po sprzedaży nieruchomości oraz praw, które wygasają po sprzedaży nieruchomości.

Prawo upadłościowe z dnia 28 lutego 2003 r. (z póź. zm.)

#### Art. 313 Prawa upadłościowego

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.

2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy art. 1004, art. 1005, art. 1007, art. 1009, art. 1012 i art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego.

#### Art. 319 Prawa upadłościowego

4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa. \*

\*tutaj chodzi w sumie o wpisy w dziale III, np. jeżeli mamy np. niewygasające dożywocie, to musimy wiedzieć, ile zaliczyć na poczet ceny, z kolei, jeżeli będzie np. wygasająca służebność mieszkania, to też ją musimy wycenić, żeby znać wartość roszczenia uprawnionego. To są rzadkie przypadki, ale się zdarzają. Stosunek wartości do przedsiębiorstwa nas nie interesuje, bo mówimy o wycenach nieruchomości.

Kodeks postępowania cywilnego:

Art. 1004 [Odesłanie] Do egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, jak również do egzekucji z użytkowania wieczystego, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości z zachowaniem przepisów poniższych.

Art. 1005 [Zajęcie] O zajęciu ułamkowej części nieruchomości komornik zawiadamia także pozostałych współwłaścicieli, a o zajęciu użytkowania wieczystego także właściciela nieruchomości oraz właściwy organ administracji rządowej lub właściwą gminę.

Art. 1007 [Zarząd ułamkową częścią] Gdy przedmiotem zarządu jest ułamkowa część nieruchomości, zarządca działa tylko w granicach uprawnień dłużnika jako współwłaściciela.

Art. 1009 [Opis i oszacowanie części ułamkowej] W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Art. 1012 [Skutki zbycia ułamkowej części] Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest ułamkowa część nieruchomości, pozostają w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia obciążenia tej części ułamkowej nieruchomości ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru oraz nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, jeżeli zostały ustanowione przed powstaniem współwłasności.

Art. 1013 [Utrzymanie w mocy obciążeń hipotecznych wpisanych przed powstaniem współwłasności] Postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

#### **Prawa pozostające w mocy po sprzedaży nieruchomości:**

Na podstawie informacji, jakich udzielono biegłemu oraz analizie księgi wieczystej nr WA1M/00456731/8 jest możliwe stwierdzenie, że żadne prawa, ani obciążenia w dziale III i IV nie pozostaną, wygasną one pod kątem art. 313 Prawo upadłościowe po sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

#### **Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości:**

##### **Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 97643 / 25 - 2025-06-18, 15:36:19
1. 1 DZ. KW. / WA1M / 48900 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:35:31 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 97581 / 25 - 2025-06-18, 14:48:03
2. 1 DZ. KW. / WA1M / 48883 / 25 / 1 - 2025-06-23, 09:24:07 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 87432 / 25 - 2025-06-02, 15:19:59
3. 1 DZ. KW. / WA1M / 43511 / 25 / 1 - 2025-06-02, 15:31:53 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4. REP.C. / KOMO / 87347 / 25 - 2025-06-02, 14:39:28
4. 1 DZ. KW. / WA1M / 43497 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:56:19 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

5.	REP.C. / KOMO / 87266 / 25 - 2025-06-02, 14:00:15
5. 1	DZ. KW. / WA1M / 43477 / 25 / 1 - 2025-06-02, 14:01:34 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
Rodzaj wpisu	INNY WPIS PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 74/23. PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZycIELA: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 111/23
Rodzaj zmiany	DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "GÓRCZEWSKA" W WARSZAWIE (SPRAWA KM 305/23). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROTEGAT 1 NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI (SPRAWA KM 106/24). DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY (SPRAWA KM 169/24).

**Dział IV – „Hipoteka”**

Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma (słownie), waluta	330000,00 (TRZYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT - UMOWA NR 732/303400-7656/2007 Z DNIA 29-03-2007 ROKU
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	178200,00 (STO SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE
Wierzytelność i stosunek prawny	ODSETKI I KOSZTY BANKU OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO HIPOTEKĄ NR 1
Termin zapłaty	2037-04-03
Wierzyciel hipoteczny	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, KRAKÓW
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	22186,20 (DWADZIEŚCIA DWA TYSIĄCE STO OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 20/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. / DZ.U. Z 2017 R. POZ. 1007 /)
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	9319,32 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA DZIEWIĘTNAŚCIE 32/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 12/2017-04/2019 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)
Wierzyciel hipoteczny	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA
Numer hipoteki (roszczenia)	5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	1438,75 (JEDEN TYSIĄC CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI OSIEM 75/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA: FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES OD 12/2017-12/2018 WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI (SUMA HIPOTEKI WSKAZANA ZGODNIE Z ART. 110(1) USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 06.07.1982R. DZ.U.2023.1984 T.J. Z DNIA 2023.09.25)  
ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE, WARSZAWA

Wierzyciel hipoteczny

**Zgodnie z Ustawą Prawo Upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Wobec powyższego żadne obciążenia nie pozostają w mocy po sprzedaży.**