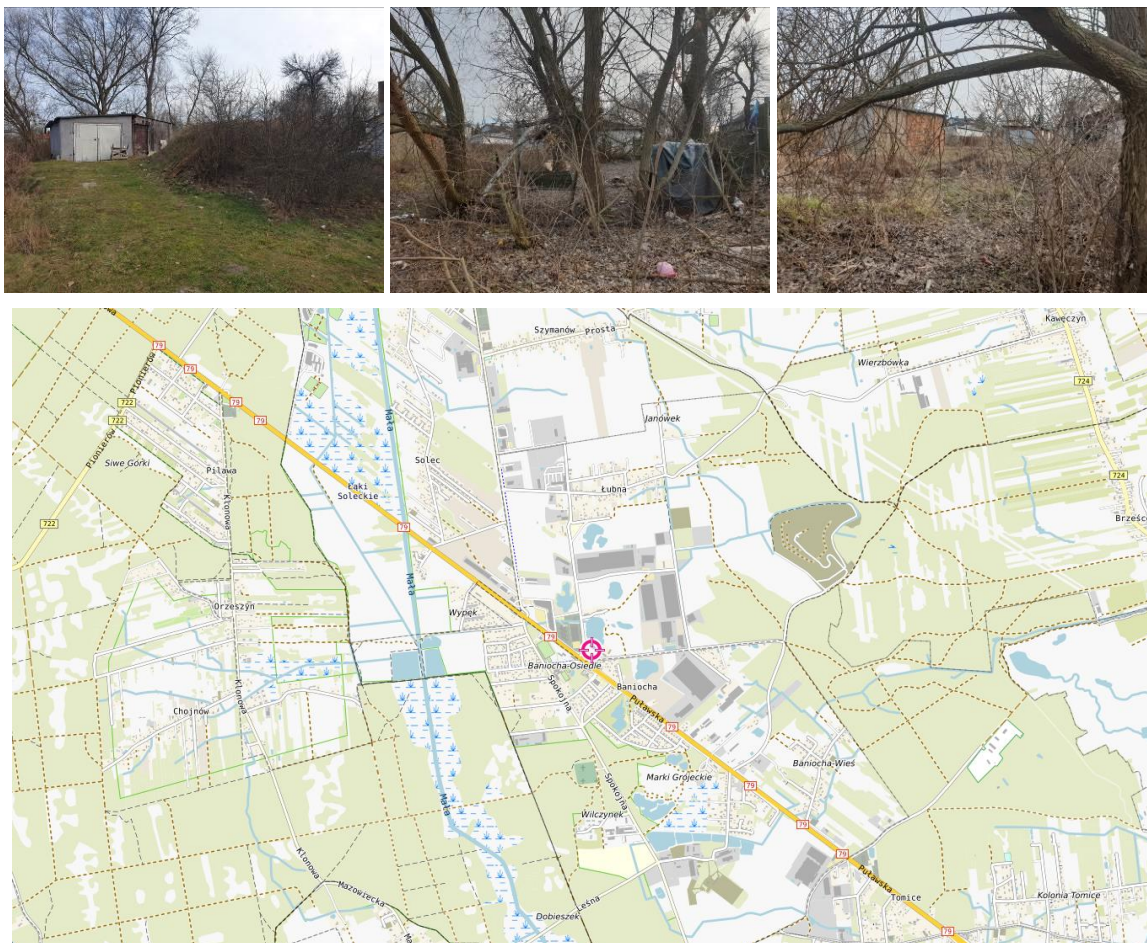


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 2/46 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej dz. ew. nr 155/17, obręb 0026, położonej w miejscowości Łubna, gm. Góra Kalwaria, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **WA5M/00379259/9** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie



Autor operatu:

Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 06 lutego 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

PRZEDMIOT OPERATU SZACUNKOWEGO			
ADRES			
Województwo	Powiat	Gmina	Miejscowość
mazowieckie	piaseczyński	Góra Kalwaria	Łubna
KRÓTKI OPIS LOKALIZACJI			
Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części gminy Góra Kalwaria, w obrębie Łubna, na pograniczu z gminą Konstancin-Jeziorna. W odległości ok. 100 m na zachód przebiega droga krajowa nr 79, (droga krajowa przebiegająca z centralnej przez południowo-wschodnią do południowej części kraju. Jeden z trzech traktów komunikacyjnych łączących Katowice i Kraków. Przez większość trasy podąża za biegiem Wisły), a w odległości ok. 13 km na zachód przebiega trasa ekspresowa S7. Do centrum miejscowości powiatowej – Piaseczna jest ok. 9 km, do miejscowości gminnej Góra Kalwaria jest ok. 8 km, a do centrum Warszawy ok. 30 km. Na południe w odległości 6 km zlokalizowana jest stacja kolejowa PKP Góra Kalwaria.			
DOSTĘP DO NIERUCHOMOŚCI			
Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Łubińskiej, dz. nr ew. 146/2			
OPIS NIERUCHOMOŚCI			
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa		Stan nieruchomości
			nie dotyczy
Powierzchnia użytkowa w m ²	brak	Powierzchnia gruntu w m ²	656
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Przeważająca forma władania	własność	Nr KW	WA5M/00379259/9
Obręb / Numer arkusza map/y	0026	Nr działki/ek w ewidencji gruntu	155/17
Przeznaczenie w MPZP/studium	- U – tereny koncentracji usług, - Mn2 - tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		
WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI			
Wartość rynkowa udziału 2/46 części w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny	4 783 zł		
Płynności nieruchomości /okres ekspozycji na rynku	3-6 miesięcy		
DANE DOT. OPERATU			
Cel wyceny	dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym		
Metoda wyceny	podejście porównawcze, metoda porównywania parami		
Specjalne założenia do wyceny	brak		
Data sporządzenia operatu	06.02.2025 r.		
Imię i nazwisko autora operatu	Beata Jarząbek		
Nr uprawnień	3725		

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	4
3.3. Podstawy metodyczne wyceny	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
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	11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	13
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 prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej	16
9.2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej	19
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	20
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	20
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	21
13. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowej działki ewidencyjnej nr 155/17, obręb 0026, o powierzchni 656 m², położonej w miejscowości Łubna, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie.

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest księga wieczysta nr **WA5M/00379259/9** przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie.

1.2. Zakres wyceny

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

2. CEL WYCENY

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

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

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

3.2. Podstawy materialno - prawne

- 🔑 Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.);

- ⊖ 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 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667, 1860, 2760);
- ⊖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360);
- ⊖ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- ⊖ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- ⊖ „Wycena nieruchomości – zasady i procedury”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005;
- ⊖ „Szacowanie nieruchomości” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2020;
- ⊖ „Wycena nieruchomości” Jerzy Dydenko, Tomasz Telega, wyd. Wolters Kluwer, 2016
- ⊖ Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski, wyd. Educaterra, 2016
- ⊖ „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2019,
- ⊖ „Określanie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002.
- ⊖ Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- ⊖ Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- ⊖ Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- ⊖ Księga wieczysta WA5M/00379259/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie,
- ⊖ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria,
- ⊖ Wypis z rejestru gruntów z dnia 22.01.2025 r.
- ⊖ Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 22.01.2025 r.
- ⊖ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 04.02.2025 r.
- ⊖ Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów aktów notarialnych;

☞ Własna baza danych.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny	- 06.02.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 06.02.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 04.02.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 04.02.2025 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie następujących dokumentów:

☞ Księgi Wieczystej nr **WA5M/00379259/9** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki: 155/17

Identyfikator działki: 141801_5.0026.155/17

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0026, Łubna

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Góra Kalwaria, Łubna

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00267215 / , 656,00 m2

Obszar całej nieruchomości: 0,0656 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁAŚNOŚĆ

Właściciele

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/46

Mariusz Mikulski (rodzice: Jan, Barbara)

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/46

Barbara Mikulska (rodzice: Wacław, Kazimiera)

Numer udziału w prawie: 5

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Stanisław Mateusz Kołodziejczak (rodzice: Stanisław, Helena)

Wiesława Irena Kołodziejczak (rodzice: Mieczysław, Daniela)

Numer udziału w prawie: 6

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Radosław Daniel Sibilski (rodzice: Janusz, Krystyna)

Beata Sibilska (rodzice: Leszek, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 1/46

Alina Wrochna (rodzice: Stanisław, Maria)

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 1/46

Piotr Mieczysław Wrochna (rodzice: Andrzej, Alina)

Numer udziału w prawie: 10

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Robert Piotr Ćwiek (rodzice: Krzysztof, Bernadeta)

Krystyna Ćwiek (rodzice: Stanisław, Helena)

Numer udziału w prawie: 11

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Andrzej Stawiarski (rodzice: Jan, Maria)

Joanna Stawiarska (rodzice: Władysław, Zofia)

Numer udziału w prawie: 12

Wielkość udziału: 2/46

Piotr Paweł Wiklak (rodzice: Stefan, Krystyna)

Numer udziału w prawie: 13

Wielkość udziału: 2/46

Anna Małgorzata Jabłońska (rodzice: Zygmunt, Wanda)

Numer udziału w prawie: 14

Wielkość udziału: 2/46

Marek Waszylewski (rodzice: Jerzy, Barbara)

Numer udziału w prawie: 15

Wielkość udziału: 2/46

Małgorzata Elżbieta Frankowska (rodzice: Ryszard, Halina)

Numer udziału w prawie: 16

Wielkość udziału: 2/46

Grzegorz Andrzej Gładecki (rodzice: Zygmunt, Michalina)

Numer udziału w prawie: 17

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Andrzej Jan Podkowa (rodzice: Tadeusz, Janina)

Mariola Podkowa (rodzice: Stanisław, Maria)

Numer udziału w prawie: 18

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Robert Piotr Ćwiek

Krystyna Ćwiek

Numer udziału w prawie: 19

Wielkość udziału: 2/46

Krzysztof Rafał Nowak

Numer udziału w prawie: 20

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Tadeusz Adam Wróblewski

Agnieszka Wróblewska (rodzice: Tadeusz, Barbara)

Numer udziału w prawie: 33

Wielkość udziału: 2/46

Agnieszka Wróblewska (rodzice: Tadeusz, Barbara)

Numer udziału w prawie: 23

Wielkość udziału: 2/46

Michał Marchewka

Numer udziału w prawie: 24

Wielkość udziału: 2/46

Adam Modelski (rodzice: Leszek, Wanda)

Numer udziału w prawie: 25

Wielkość udziału: 2/46

Łukasz Dylewski (rodzice: Adam, Hanna)

Numer udziału w prawie: 26

Wielkość udziału: 2/46

Przemysław Dylewski (rodzice: Adam, Hanna)

Numer udziału w prawie: 27

Wielkość udziału: 2/46

Beata Jadwiga Ziemońska (rodzice: Lucjan, Bożena)

Numer udziału w prawie: 28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Krystyna Barbara Król (rodzice: Andrzej, Janina)

Sylwester Król (rodzice: Aleksander, Edwarda)

Numer udziału w prawie: 29

Wielkość udziału: 2/46

Agnieszka Myszkowska (rodzice: Jan, Barbara)

Numer udziału w prawie: 32

Wielkość udziału: 2/46

Jadwiga Maria Kowalczyk (rodzice: Bronisław, Anna)

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o

przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów.

Komentarz rzeczoznawcy: Udział Marioli Podkowy w KW opisany jest jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, jednak na podstawie art. 124 ustawy Prawo upadłościowe majątek wspólny małżonków wchodzi do masy upadłości, a jego podział jest niedopuszczalny. W związku z tym przedmiotem wyceny jest udział 2/46.

- Wypisu z rejestru gruntów z dnia 22.01.2025 r.
Identyfikator jednostki rejestrowej: 141801_5.0026.G206
Jednostka rejestrowa gruntów G206
Obręb ewidencyjny: ŁUBNA (141801_5.0026)
Jednostka ewidencyjna: GÓRA KALWARIA - OBSZAR WIEJSKI
Powiat: piaseczyński
Województwo: mazowieckie
Grupa rejestrowa: 7
Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania: własność
Udział: 2/46
Podmiot: małżonkowie: Andrzej Jan Podkowa (rodzice: Tadeusz, Janina) i Mariola Podkowa (rodzice: Stanisław, Maria)
Działka o identyfikatorze: 141801_5.0026.155/17
Numer działki: 155/17
Księga wieczysta: WA5M/00379259/9
Adres: ŁUBNA
Klasoużytki na działce: teren mieszkaniowy, B, 0.0656 ha
Powierzchnia działki: 0.0656 ha

➤ **Dostęp do drogi publicznej**

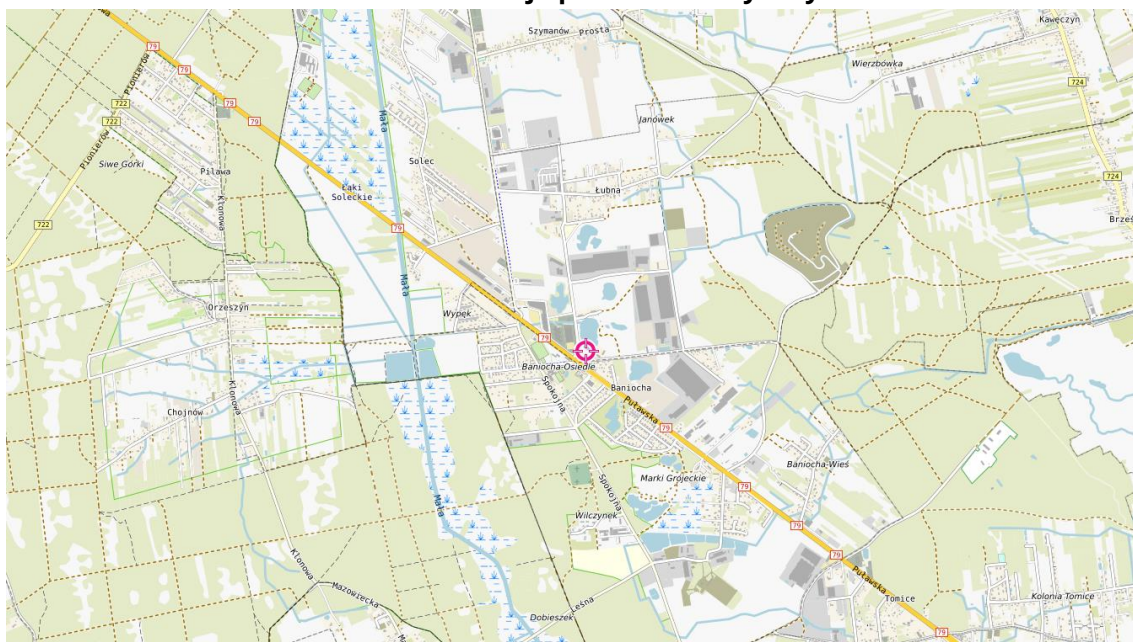
Nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej –ul. Łubińskiej, dz. nr ew. 146/2.

5.2. Opis stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny

Położenie i otoczenie nieruchomości

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

Lokalizacja przedmiotu wyceny



źródło: <https://mapa.szukacz.pl>

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

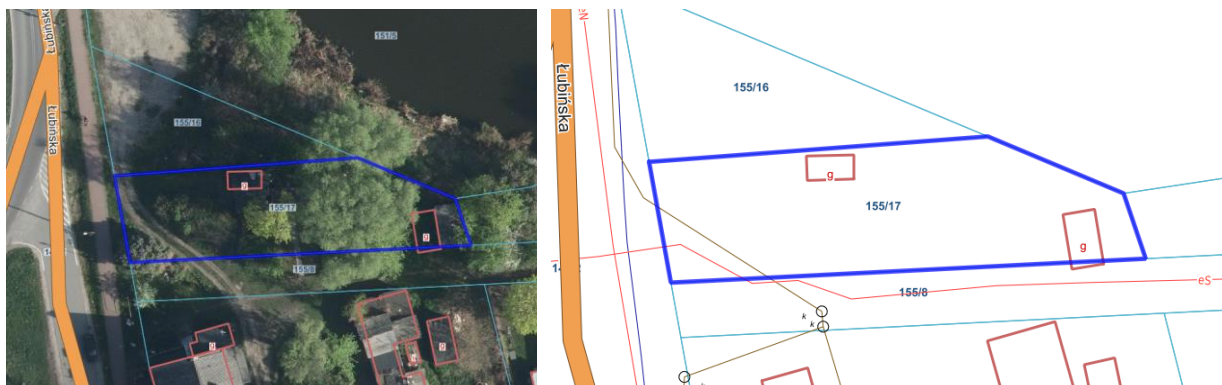
Ze względu na położenie wycenianej nieruchomości lokalizację ogólną przyjęto jako korzystną.

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy w miejscowości Łubna, składająca się z dz. ew. nr 155/17, w obrębie 0026 o powierzchni gruntu 656 m².

Działka o dość regularnym kształcie i lekko pagórkowatym ukształtowaniu terenu. Teren nieogrodzony. Działka porośnięta roślinnością drzewiastą i krzewiastą, wymagająca prac porządkowych.

Widok przedmiotowej działki



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Dodatkowo na działce znajdują się 2 budynki gospodarcze o pow. zabudowy ok. 14 m² i ok. 22 m². Budynki wykonane w technologii tradycyjnej murowanej, nieotynkowane, dachy w konstrukcji drewnianej, kryte papą. Budynki w złym stanie technicznym, z widocznymi oznakami zużycia, nie przedstawiają wartości.

Infrastruktura techniczna

W stanie na dzień wyceny działka nieuzbrojona. W ciągu drogi dojazdowej dostępna sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz energetyczna.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

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

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

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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – gmina Góra Kalwaria,
- okres analizy cen transakcyjnych od września 2023 do dnia wyceny.
- Rodzaj rynku – analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Gmina Góra Kalwaria leży w centrum województwa mazowieckiego, 19 kilometrów na południe od Warszawy. Składa się z miasta Góra Kalwaria oraz 38 sołectw. Jest częścią powiatu piaseczyńskiego. Sąsiaduje z gminami: Konstancin-Jeziorna, Piaseczno, Prażmów, Chynów, Warka oraz, przez Wisłę, Sobienie-Jeziory i Karczew. Powierzchnia tej gminy wynosi 145,1 km². Zameldowanych jest tu 26 579 osób (stan na 31 grudnia 2023 r.).

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

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Góra Kalwaria jest rynkiem średnio rozwiniętym.

W wyniku analizy odnotowano odpowiednią liczbę transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową o zbliżonych charakterystykach co przedmiot wyceny. Poziom cen nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane uzależniony jest od wielu czynników, głównie od: lokalizacji ogólnej, sąsiedztwa i otoczenia, zagospodarowania działki i wielkości działki. Najbardziej istotnym czynnikiem wpływającym na cenę jest lokalizacja, której wyznacznikiem jest dobry dostęp pod względem zarówno komunikacyjnym jak i dostępem do handlu, usług oraz obiektów użyteczności publicznej. Na ocenę lokalizacji istotny wpływ ma możliwość dojazdu do nieruchomości środkami komunikacji miejskiej, jak i samochodem a także intensywność ruchu kołowego na ulicach bezpośrednio przylegających do nieruchomości.

Zaobserwowano, że w analizowanym okresie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do przedmiotu wyceny kształtowały się na poziomie od ok. 150 do ok. 250 zł/m² powierzchni gruntu.

Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody porównywania parami do określenia wartości rynkowej prawa

własności gruntu niezabudowanego. Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono poniżej.

Tabela 1

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. dz. [m ²]	Nr dz.	Cena transakcyj- na	Cena 1 m ² grun- tu
2023-09-18	Solec	Chabrowa	1324	117/20	325 000 zł	245,47 zł
2024-01-10	Wólka Załęska	Wilanowska	945	100/12	210 000 zł	222,22 zł
2023-12-15	Kąty	Miła	953	125/3	175 000 zł	183,63 zł
2023-09-21	Łubna	Modrzewiowa	938	86/4	170 000 zł	181,24 zł
2023-10-13	Krzaki Czaplinkowskie	Główna	1000	209/15	161 000 zł	161,00 zł
2024-06-04	Sierzychów	Rubinowa	900	157/37	143 000 zł	158,89 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.

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.

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości 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.

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 **podjęcia porównawczego, metody porównywania parami** dla określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 rozeznanie 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.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej

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

- Lokalizacja ogólna
- Sąsiedztwo i otoczenie,
- Zagospodarowanie działki
- Powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 2

Lp.	Cecha rynkowa	Opis cechy rynkowej
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna Nieruchomości położone w bliższej odległości od miejscowości gminnej i powiatowej oraz przy głównych drogach.
		Średnio korzystna Nieruchomości położone w dalszej odległości od miejscowości gminnej i powiatowej, w pośredniej odległości głównych dróg.
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne Położenie wśród zabudowy jednorodzinnej, w bliskiej odległości lasów, brak uciążliwości.
		Średnio korzystne Położenie wśród zabudowy mieszanej, w pośredniej odległości lasów, brak uciążliwości.
		Niekorzystne Położenie wśród zabudowy mieszanej, w tym produkcyjnej i magazynowej, w dalszej odległości lasów.
3.	Zagospodarowanie działki	Korzystne Działka nie wymagająca prac porządkowych.
		Niekorzystne Działka wymagająca przeprowadzenia prac porządkowych, np. silnie zadrzewiona, zabudowana niewielkimi budynkami wymagającymi rozbiórki.
4.	Powierzchnia działki	Korzystna Mniejsze niż 1000 m ²
		Średnio korzystna Od 1000 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:

$$C_{max} = 245,47 \text{ zł/m}^2; C_{min} = 158,89 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 245,47 \text{ zł/m}^2 - 158,89 \text{ zł/m}^2 = 86,58 \text{ zł/m}^2$$

Wagi cech rynkowych jako mierniki wpływu tych cech na ceny i wartość rynkową działki gruntu określono w drodze badania rynku.

Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja ogólna	20	17,32
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	12,99
3	Zagospodarowanie działki	15	12,99
4	Powierzchnia działki	50	43,29
Razem		100	86,58

Za podstawę określenia prawa użytkowania wieczystego gruntu, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych 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	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Wólka Załęska	Kąty	Łubna
Data transakcji	2024-01-10	2023-12-15	2023-09-21
Pow. działki [m ²]	945	953	938
Cena 1 m ² gruntu [zł]	222,22	183,63	181,24
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna
Sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	korzystne	średnio korzystne
Zagospodarowanie działki	korzystne	korzystne	korzystne
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	średnio korzystna

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m² pow. gruntu w stanie na dzień wyceny:

Tabela 5

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Łubna	Wólka Załęska	Kąty	Łubna
Data transakcji		2024-01-10	2023-12-15	2023-09-21
Pow. działki [m ²]	656	945	953	938
Cena 1 m ² gruntu [zł]		222,22	183,63	181,24
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne	korzystne	korzystne	średnio korzystne
		-12,99 zł	-12,99 zł	-6,49 zł
Zagospodarowanie działki	niekorzystne	korzystne	korzystne	korzystne
		-12,99 zł	-12,99 zł	-12,99 zł
Powierzchnia działki	korzystna	korzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	43,29 zł
SUMA POPRAWEK		-25,97 zł	-25,97 zł	23,81 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		196,25 zł	157,66 zł	205,05 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ²		186,32 zł		

$$W_G = W_{1m} \times P = 186,32 \text{ zł/m}^2 \times 656 \text{ m}^2$$

$$W_G = 122\,225,92 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi (po zaokrągleniu): 122 226 zł

Słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście dwadzieścia sześć złotych

Ze względu na wycenę udziału w nieruchomości lokalowej, który wiąże się z szeregiem niedogodności w zarządzaniu oraz możliwości obciążania nieruchomości hipoteką, przy określaniu wartości nieruchomości, za zasadne uznano zastosowanie współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,90.

Wartość rynkowa udziału w wysokości 2/46 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UN} = 122\,225,92 \text{ zł} * 2/46 * 0,90 = 4\,782,75 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 4 783 zł

Słownie: cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy złote.

9.2. Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. 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. 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 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. 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 mieszkań w nowych budynkach jest rynkiem dość aktywnym – współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

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

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

Wartość przy wymuszonej sprzedaży w stanie na dzień wyceny:

$$W_w = 4\,782,75 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 3\,874,03 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu: 3 874 zł

Słownie: trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt cztery złote

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu mieszanym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny, wynosi **122 226 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja ogólna, sąsiedztwo i otoczenie, zagospodarowanie działki, powierzchnia działki. W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży praw własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych zlokalizowanych na badanym obszarze stwierdzona, że określona wartość rynkowa w odniesieniu do 1 m² gruntu zawiera się w przedziale cen jednostkowych zarejestrowanych na rynku pomiędzy ceną maksymalną a minimalną.

Dodatkowo oszacowano wartość rynkową udziału w wysokości 2/46 części w przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny została oszacowana poziomie **4 783 zł**.

Wartość udziału w wysokości 2/46 części w przedmiotowej nieruchomości w warunkach sprzedaży wymuszonej w stanie na dzień wyceny wynosi **3 874 zł**.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny, biorąc pod uwagę rynek podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu gminy Góra Kalwaria. Okres badania cen transakcyjnych od września 2023 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.

- ⊖ 11.6. 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.
- ⊖ 11.7. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- ⊖ 11.8. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

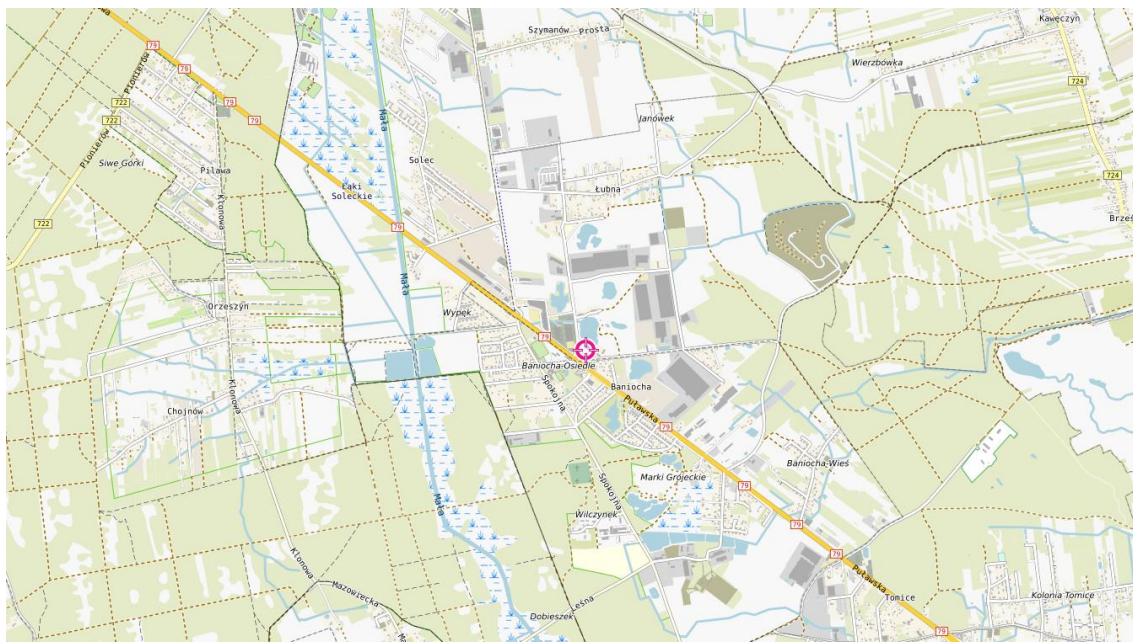
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

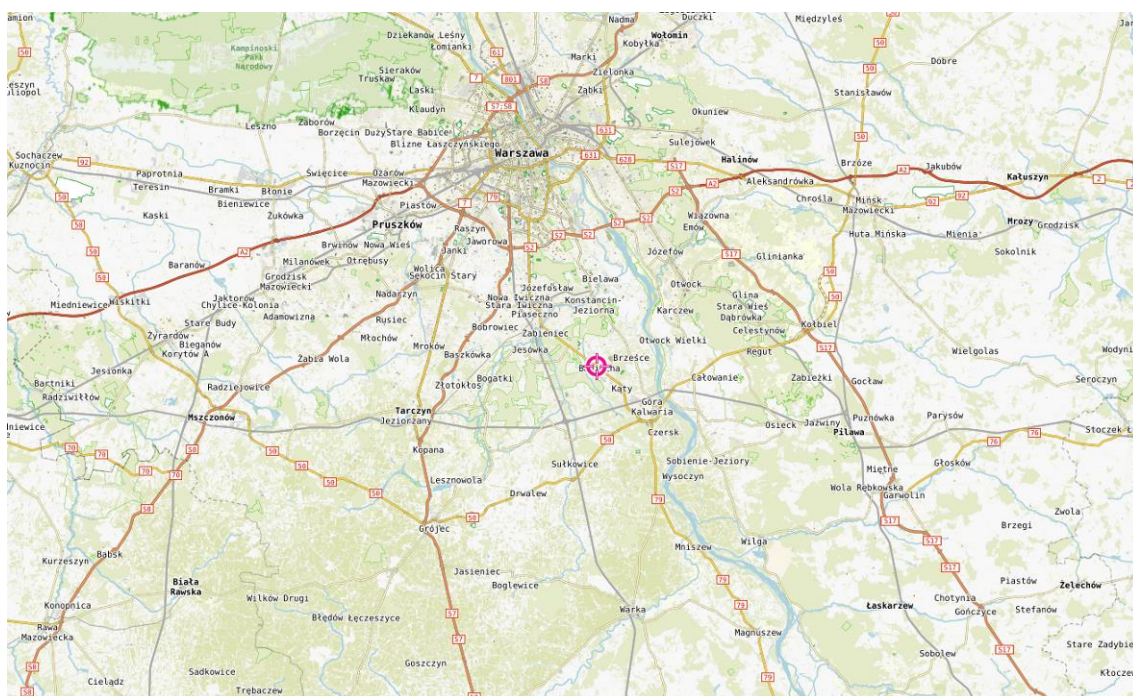
- 13.1. Mapa lokalizacyjna
- 13.2. Dokumentacja fotograficzna
- 13.3. Protokół z badania księgi wieczystej nr WA5M/00379259/9
- 13.4. Kopie dokumentów
- 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Lokalizacja ogólna nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

PROTOKÓŁ

- z badania księgi wieczystej nr **WA5M/00379259/9** prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piasecznie

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne

Numer działki: 155/17

Identyfikator działki: 141801_5.0026.155/17

Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0026, Łubna

Położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): mazowieckie, piaseczyński, Góra Kalwaria, Łubna

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar): / 00267215 / , 656,00 m²

Obszar całej nieruchomości: 0,0656 ha

Dział I-Sp – SPIS PRAW ZAWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

Dział II – WŁAŚNOŚĆ

Właściciele

Numer udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 1/46

Mariusz Mikulski (rodzice: Jan, Barbara)

Numer udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 1/46

Barbara Mikulska (rodzice: Wacław, Kazimiera)

Numer udziału w prawie: 5

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Stanisław Mateusz Kołodziejczak (rodzice: Stanisław, Helena)

Wiesława Irena Kołodziejczak (rodzice: Mieczysław, Daniela)

Numer udziału w prawie: 6

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Radosław Daniel Sibilski (rodzice: Janusz, Krystyna)

Beata Sibilska (rodzice: Leszek, Jadwiga)

Numer udziału w prawie: 7

Wielkość udziału: 1/46

Alina Wrochna (rodzice: Stanisław, Maria)

Numer udziału w prawie: 8

Wielkość udziału: 1/46

Piotr Mieczysław Wrochna (rodzice: Andrzej, Alina)

Numer udziału w prawie: 10

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Robert Piotr Ćwiek (rodzice: Krzysztof, Bernadeta)

Krystyna Ćwiek (rodzice: Stanisław, Helena)

Numer udziału w prawie: 11

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Andrzej Stawiarski (rodzice: Jan, Maria)

Joanna Stawiarska (rodzice: Władysław, Zofia)

Numer udziału w prawie: 12

Wielkość udziału: 2/46

Piotr Paweł Wiklak (rodzice: Stefan, Krystyna)

Numer udziału w prawie: 13

Wielkość udziału: 2/46

Anna Małgorzata Jabłońska (rodzice: Zygmunt, Wanda)

Numer udziału w prawie: 14

Wielkość udziału: 2/46

Marek Waszylewski (rodzice: Jerzy, Barbara)

Numer udziału w prawie: 15

Wielkość udziału: 2/46

Małgorzata Elżbieta Frankowska (rodzice: Ryszard, Halina)

Numer udziału w prawie: 16

Wielkość udziału: 2/46

Grzegorz Andrzej Gładecki (rodzice: Zygmunt, Michalina)

Numer udziału w prawie: 17

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Andrzej Jan Podkowa (rodzice: Tadeusz, Janina)

Mariola Podkowa (rodzice: Stanisław, Maria)

Numer udziału w prawie: 18

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Robert Piotr Ćwiek

Krystyna Ćwiek

Numer udziału w prawie: 19

Wielkość udziału: 2/46

Krzysztof Rafał Nowak

Numer udziału w prawie: 20

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Tadeusz Adam Wróblewski

Agnieszka Wróblewska (rodzice: Tadeusz, Barbara)

Numer udziału w prawie: 33

Wielkość udziału: 2/46

Agnieszka Wróblewska (rodzice: Tadeusz, Barbara)

Numer udziału w prawie: 23

Wielkość udziału: 2/46

Michał Marchewka

Numer udziału w prawie: 24

Wielkość udziału: 2/46

Adam Modelski (rodzice: Leszek, Wanda)

Numer udziału w prawie: 25

Wielkość udziału: 2/46

Łukasz Dylewski (rodzice: Adam, Hanna)

Numer udziału w prawie: 26

Wielkość udziału: 2/46

Przemysław Dylewski (rodzice: Adam, Hanna)

Numer udziału w prawie: 27

Wielkość udziału: 2/46

Beata Jadwiga Ziemońska (rodzice: Lucjan, Bożena)

Numer udziału w prawie: 28

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Wielkość udziału: 2/46

Krystyna Barbara Król (rodzice: Andrzej, Janina)

Sylwester Król (rodzice: Aleksander, Edwarda)

Numer udziału w prawie: 29

Wielkość udziału: 2/46

Agnieszka Myszkowska (rodzice: Jan, Barbara)

Numer udziału w prawie: 32

Wielkość udziału: 2/46

Jadwiga Maria Kowalczyk (rodzice: Bronisław, Anna)

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Dział IV – HIPOTEKA

Brak wpisów.

Załącznik 13.4. Kopia dokumentów

Starosta Piaseczyński
ul. Czajewicza 20
05-500 Piaseczno
GEK.6621.2.477.2025

Piaseczno, dnia 22.01.2025r.

Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **141801_5.0026.G206**
Jednostka rejestrowa gruntów **G206**
Obręb ewidencyjny: **ŁUBNA (141801_5.0026)**
Jednostka ewidencyjna: **GÓRA KALWARIA - OBSZAR WIEJSKI**
Powiat: **piaseczyński**
Województwo: **mazowieckie**
Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

udziały własności ograniczono do wybranych pozycji

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

Działki

1.	Działka o identyfikatorze: 141801_5.0026.155/17		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 155/17	Jednostka rejestrowa: G206	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA5M/00379259/9		teren mieszkaniowy	B	0.0656
	Adres: ŁUBNA				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
			Powierzchnia działki		0.0656
		Powierzchnia klasoużytków		0.0656	

Suma powierzchni działek: **0.0656 ha**

Suma powierzchni użytków: **0.0656 ha**



Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Sylwia Jankowska
INSPEKTOR
Wydział Geodezji i Katastru

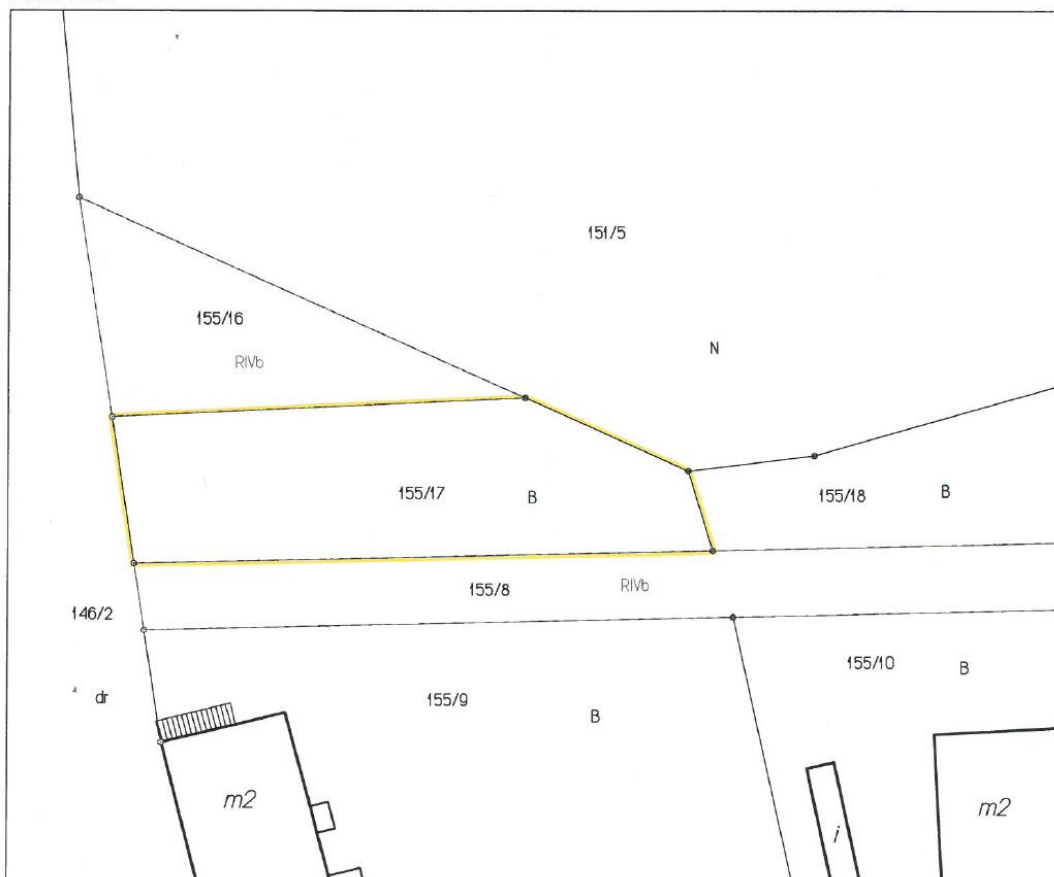
2025-01-23

STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Czajewicza 20 05-500 Piaseczno

Województwo: mazowieckie
Powiat: piaseczyński
Jednostka ewidencyjna: 141801_5, Góra Kalwaria - obszar wiejski
Obręb: 0026- Łubna
Numer działki: 155/17

Nr kancelaryjny: GEK.6621.2.477.2025
Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:500



Opracowano systemem GEO-MAP. Sporządził(a) Barbara Przybylska według stanu na dzień 2025.01.22.



Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księgę wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego

Sylvia Markowska
INSPEKTOR
Wydział Geodezji i Katastru

2025-01-23

Załącznik 13.5. Polisa OC

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1028404026

1	Okres ubezpieczenia: od 20.02.2024 r. do 19.02.2025 r.	
2	Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL Telefon: +48228646177	REGON: 015721162
3	Ubezpieczony: BEATA JARZABEK Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM Telefon: 606785524	PESEL: 76051814309
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		
4	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: 134,10 PLN Kwota w PLN Termin płatności	Jednorazowo 134,10 22.02.2024
6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 44 1240 6960 3014 0110 1357 6921 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1028404026	
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. 805). 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/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.	
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 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 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) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń. 9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta. 12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu 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. Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa 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 Ubezpiezonego 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 Ubezpiezonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności: www.rf.gov.pl. 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/pc:100000539260868/BE20 PIN: 5279

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) DŚPOCZA/23G11_01/20240208.1632/prodppu04-305509058.3/FILE:pc:100000539260868

1/2

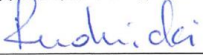


Potwierdzam dane kontaktowe
ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL
Telefon: +48228646177

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

Data zawarcia umowy: 08.02.2024 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.


Pieczeń i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING - RUDNICCY, SPÓŁKA JAWNA
Ubezpieczający


Pieczeń i podpis ubezpieczającego do polisy

POŚREDNICTWO UBEZPIECZENIOWE
Wiesław Majda
01-493 Warszawa, ul. Szadkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469
REGON 018377240, NIP 537-015-40-81
Pieczeń 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/pc:100000539260868/BE20 PIN: 5279

 **801 102 102 pzu.pl**

2/2

