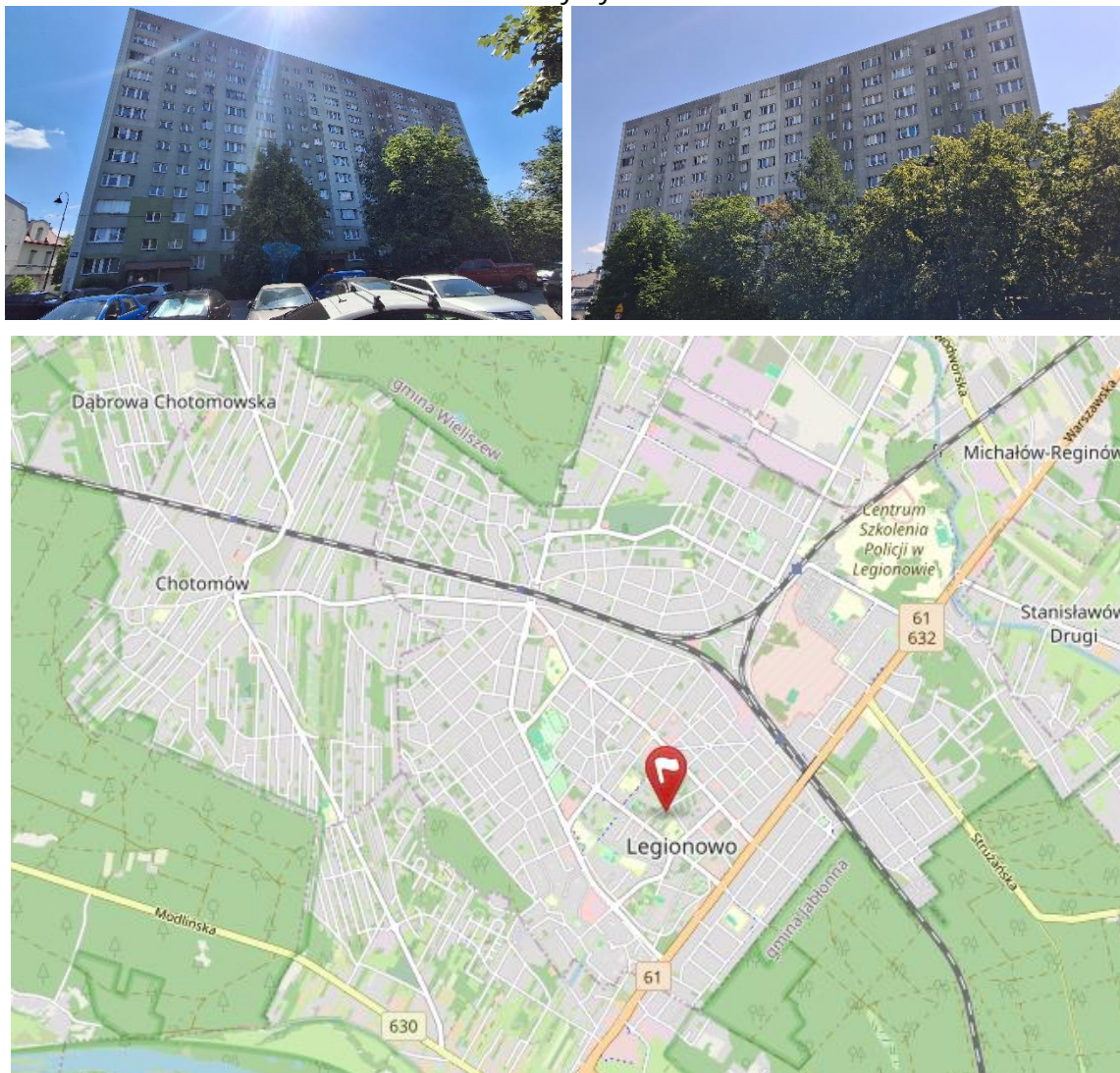


OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/4 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego **nr 29** znajdującego się w budynku wielorodzinnym przy **Al. 3 Maja 29** w **Legionowie**, województwo mazowieckie

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr **WA1L/00001465/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.



Autor operatu:

Beata Jarząbek, nr upr. 3725

Warszawa, 6 lipca 2026 r.



Dokument podpisany
przez Beata Jarząbek
Data: 2026.07.08
12:31:10 CEST

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo mazowieckie	Powiat legionowski	Gmina Legionowo m.	Miejscowość Legionowo
	Ulica 3 Maja	Nr domu 29	Nr lokalu 29
Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w Legionowie przy Al. 3 Maja 29, w centralnej części miasta, w odległości ok. 0,4 km od centrum miasta (ustalono na podstawie położenia Urzędu Miasta Legionowo. Nie-ruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 0,8 km na południowy - wschód przebiega główna arteria komunikacyjna miasta – droga krajowa nr 61, w odległości ok. 2,5 km na południowy – zachód przebiega droga wojewódzka nr 630 łącząca DK85 w Nowym Dworze Mazowieckim z DK61 w Jabłonie. Charakteryzujące się dużym natężeniem ruchu i stanowiąca dobre połączenie z Warszawą.		
Dostęp do nieruchomości	Zapewniony dostęp do drogi publicznej.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Lokal mieszkalny	
	Powierzchnia użytkowa [m ²]:	42,30	Rok budowy: lata 80-te XX w.
	Kondygnacja:	1	Liczba pokoi: 2
Oznaczenie nieruchomości	Forma władania	Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego	
	Nr KW	WA1L/00001465/7	
	Obręb	65	
	Przeznaczenie w MPZP	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udziału 1/4 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego		92 000 zł
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	4 - 6 miesięcy		
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Metoda wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami		
Data sporządzenia operatu:	06.07.2026 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć			

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
1.1. Przedmiot wyceny	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialnoprawne.....	5
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 nieruchomości.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	10
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	13
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	17
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	18
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	18
13. ZAŁĄCZNIKI	18

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oznaczonego **nr 29**. Lokal położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w **Legionowie** przy **Al. 3 Maja 29**, w województwie mazowieckim.

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 29 o łącznej powierzchni użytkowej 42,30 m² składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc. Lokal usytuowany jest na 1 kondygnacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym 12-kondygnacyjnym.

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta nr **WA1L/00001465/7** prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Pana Przemysława Furmanka – syndyka masy upadłości Grzegorza Koćmierowskiego**.

3.2. Podstawy materialnoprawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399)
- 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, 1668)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 795)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558, z 2025 r. poz. 1077, z 2026 r. poz. 39)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 614, 1085, 1170, 1172, z 2026 r. poz. 331, 340).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”
- „Wycena nieruchomości (wydanie II), Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, 2025, wyd MTM Digital
- „Szacowanie nieruchomości wyd. 4” praca zbiorowa pod redakcją naukową Jerzego Dydenko wyd. Wolters Kluwer, 2024;
- „Prawo nieruchomości”, Ryszard Strzelczyk, wyd. C.H. Beck, 2024,
- Gospodarka nieruchomościami. Komentarz , red. nauk. Elżbieta Klat-Górska, Wyd. Wolters Kluwer Polska, 2024
- Europejskie Standardy Wycen wyd.7 , wyd PFSRM, 2013
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych,
- Czasopisma, informacje i publikacje branżowe
- Raporty i analizy rynku nieruchomości.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr WA1L/00001465/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Legionowie
- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 26.06.2026 r.
- Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego

- ➔ Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Legionowie.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 06.07.2026 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 06.07.2026 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 26.06.2026 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 26.06.2026 r. |

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- ➔ księga wieczysta nr **WA1L/00001465/7** prowadzona przez IV WKW Sądu Rejonowego w Legionowie

Księga wieczysta nr WA1L/00001465/7	
Z dnia 06.07.2026 roku (na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”	
Lokal	
Położenie	LEGIONOWO
Ulica	3-go Maja
Numer budynku	29
Numer lokalu	29
Opis lokalu	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA – 1
Kondygnacja	1,0
Odrębność:	Nie
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	42,3000 m ²
Komentarz do migracji	Podstawą oznaczenia lokalu jest zaświadczenie SML-W w Legionowie k. Nr 2
Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”	
Opis spółdzielni mieszkaniowej	
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	LEGIONOWO
Dział II – „Własność”	
Uprawnieni	
numer udziału w prawie	1
wielkość udziału	3/4
Osoba fizyczna	Genowefa Koćmierowska
numer udziału w prawie	1

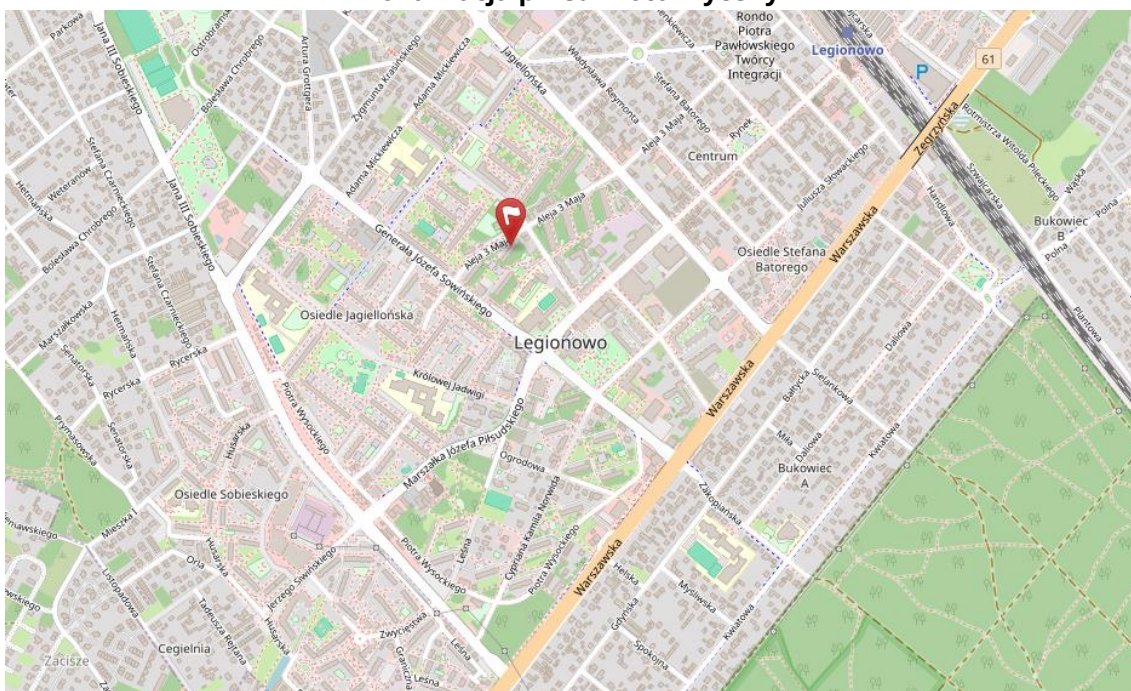
wielkość udziału	1/4
Osoba fizyczna	Grzegorz Piotr Koćmierowski
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów.	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	1
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma	15 000,00 ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT
Wierzyciel hipoteczny	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY ODDZIAŁ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja, otoczenie nieruchomości

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w Legionowie przy Al. 3 Maja 29, w centralnej części miasta, w odległości ok. 0,4 km od centrum miasta (ustalono na podstawie położenia Urzędu Miasta Legionowo). Nieruchomość położona jest w zasięgu dróg o znaczeniu ponadlokalnym. W odległości ok. 0,8 km na południowy - wschód przebiega główna arteria komunikacyjna miasta – droga krajowa nr 61, w odległości ok. 2,5 km na południowy – zachód przebiega droga wojewódzka nr 630 łącząca DK85 w Nowym Dworze Mazowieckim z DK61 w Jabłonie. Charakteryzujące się dużym natężeniem ruchu i stanowiąca dobre połączenie z Warszawą.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



Źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

W odległości około 1 km na wschód znajduje się stacja kolejowa Legionowo. Z kolei w odległości ok. 2 km znajduje się droga wojewódzka nr 632, łącząca Płońsk z podwarszawskimi Markami.

Lokalizacja nieruchomości charakteryzuje się dobrym dostępem do punktów handlowo-usługowych oraz punktów użyteczności publicznej. W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zróżnicowanym stanie technicznym oraz tereny komercyjne.

Opis budynku



Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, został wybudowany na początku lat 80-tych XX w. w konstrukcji żelbetowej. Budynek posiada 12 kondygnacji naziemnych i jest wyposażony w windę. Drzwi wejściowe metalowe, przeszkolone. Klatki schodowe zadbane, gospodarka remontowa prowadzona prawidłowo. Stropodach płaski.

Podejścia do budynku utwardzone, betonowe.

Budynek wyposażony w przyłącza: elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne.

Opis lokalu

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 29 o powierzchni użytkowej 42,30 m² składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, wc. Lokal posiada balkon. Lokal usytuowany jest na 1 kondygnacji w budynku.

Elementy wykończeniowe

Standard wykończenia określa się jako średni/ dobry.

Ściany w pokojach, przedpokoju oraz kuchni wykończone są gładzią gipsową i malowane farbami emulsyjnymi. W łazience i toalecie ściany do wysokości ok. 2/3 pomieszczenia wyłożone są płytkami ceramicznymi, powyżej malowane, natomiast podłogi wykończone są płytkami gresowymi. W kuchni ściany częściowo wyłożone są płytkami ceramicznymi w pasie roboczym, pozostałe powierzchnie malowane.

Na podłogach w pokojach ułożono panele podłogowe, natomiast w przedpokoju, kuchni, łazience i toalecie zastosowano płytki ceramiczne. Sufity są tynkowane i malowane.

Stolarka okienna wykonana jest z profili PCV z parapetami wewnętrznymi. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest płytowa, natomiast drzwi wejściowe do lokalu są antywłamaniowe. Lokal posiada zabudowany balkon wykończony płytkami gresowymi.

Kuchnia wyposażona jest w zabudowę meblową oraz podstawowy sprzęt AGD, obejmujący kuchnię gazową z piekarnikiem, okap oraz zlewozmywak stalowy. W łazience znajduje się wanna z baterią i natryskiem, umywalka z szafką oraz miejsce na pralkę. Toaleta stanowi odrębne pomieszczenie wyposażone w miskę ustępową.

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania z grzejnikami płytowymi oraz instalację domofonową. Całość sprawia wrażenie zadbanej, zapewniającej możliwość użytkowania bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów remontowych, poza ewentualnym odświeżeniem wynikającym z indywidualnych preferencji nabywcy.

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.

W stanie na dzień wyceny teren, na którym położona jest nieruchomość, objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIII/291/2008 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 03 września 2008 r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem **12 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – miasto Legionowo,
- okres analizy cen transakcyjnych – od 2025 r. do dnia wyceny,
- rynek lokalny jako wtórny rynek prawa własności do nieruchomości lokalowych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych.

Legionowo – miasto powiatowe w województwie mazowieckim, położone w Kotlinie Warszawskiej, w odległości ok. 22 km na północ od centrum stolicy. Miasto należy do aglomeracji warszawskiej. W latach 1975–1998 należało administracyjnie do województwa stołecznego warszawskiego. Legionowo leży na szlakach komunikacyjnych łączących Warszawę z Gdańskiem (Linia kolejowa nr 9) i Pojezierzem Mazurskim (droga krajowa nr 61). 7 km dzieli miasto od Zalewu Zegrzyńskiego – m.in. miejsca wypoczynku mieszkańców Warszawy i okolic. Znajduje się w centrum województwa mazowieckiego.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH

W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Biorąc pod uwagę cechy przedmiotowego obiektu przeprowadzono selekcję zgromadzonych danych, przyjmując do bazy transakcje dotyczące lokali wykazujących duże podobieństwo do przedmiotowej nieruchomości, usytuowanych w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych. W procesie analizy stwierdzono, że ceny lokali mieszkalnych uzależnione są od cech charakteryzujących dany lokal. W przedmiotowym przypadku należą do nich przede wszystkim: lokalizacja, wielkość p.u. lokalu, standard wykończenia lokalu. Nie odnotowano różnic między spółdzielczym własnościowym a prawem odrębnej własności do lokali.

Na podstawie analizy rynku określono, iż w zależności od oceny ww. cech rynkowych ceny jednostkowe lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach jednorodzinnych, wahały się w przedziale od ok. 8 400 zł/m² do ok. 13 400 zł/m². Aktualne ceny lokali mieszkalnych nie wykazują znaczącej zmienności w stosunku do cen zaobserwowanych na badanym rynku i w badanym okresie – w procesie wyceny zastosowano trend czasowy zmiany cen transakcyjnych na poziomie 0% w skali roku. Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku wtórnego (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 1).

Tabela 1

Data transakcji	Ulica	Nr budynku	Pow. użytkowa	kondygnacja	Cena 1 m2 p.u.	Cena
2025-01-07	ul. Cypriana Kamila Norwida	11	42,10	12	12 589,07 zł	530 000,00 zł
2025-10-27	ul. Cypriana Kamila Norwida	13	52,90	Brak danych	10 548,20 zł	558 000,00 zł
2025-10-16	ul. Cypriana Kamila Norwida	13	30,90	11	13 430,42 zł	415 000,00 zł
2025-10-03	ul. Hubala	1	42,30	3	13 238,77 zł	560 000,00 zł
2025-08-29	ul. Cypriana Kamila Norwida	15	52,90	1	8 884,69 zł	470 000,00 zł
2025-08-28	ul. Hubala	1	30,90	Brak danych	11 974,08 zł	369 999,00 zł

2025-06-26	ul. Cypriana Kamila Norwida	11	56,10	Brak danych	8 377,90 zł	470 000,00 zł
2025-12-10	ul. Marysieńki	2	42,30	Brak danych	10 401,89 zł	440 000,00 zł
2026-05-13	ul. Sobieskiego	8	56,10	8	9 215,69 zł	517 000,00 zł
2025-06-13	ul. Cypriana Kamila Norwida	13	30,90	11	9 061,49 zł	280 000,00 zł

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności lokalu mieszkalnego dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do 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.

Wartość rynkowa nieruchomości

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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). Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze

względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- ① Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- ① Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- ① Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- ① Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ① Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- ① Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- ① Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- ① Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- ① Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- ① Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- ① Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie na dzień wyceny

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

- usytuowanie lokalu w budynku,
- wielkość p.u. lokalu,
- standard wykończenia lokalu.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 1

Lp.	RODZAJ CECHY RYNKOWEJ	WPŁYW CECHY RYNKOWEJ NA ZRÓŻNICOWANIE CEN JEDNOSTKOWYCH ORAZ OPIS CECH RYNKOWYCH	
1.	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	Od 6 kondygnacji wzwyż.
		Średnio korzystne	Kondygnacje pośrednie, ostatnie piętro lub brak informacji.
		niekorzystne	Parter
2.	Wielkość p.u. lokalu	korzystny	Poniżej 40 m ² .
		Średnio korzystny	Od 40 m ² do 50 m ²
		niekorzystny	Od 50 m ² .
3.	Standard wykończenia lokalu	korzystny	Pomieszczenia lokalu wykończone materiałami bardzo dobrej jakości, gotowy do zamieszkania.
		Średnio korzystny	Pomieszczenia lokalu wykończone materiałami standardowej jakości lub częściowo wykończone. Wymagane dodatkowe nakłady na prace odświeżeniowe.

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, po skorygowaniu o trend czasowy zmiany cen transakcyjnych:

$$C_{max} = 13\,430,42 \text{ zł/m}^2; \quad C_{min} = 8\,377,90 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 13\,430,42 \text{ zł/m}^2 - 8\,377,90 \text{ zł/m}^2 = 5\,052,52 \text{ zł/m}^2$$

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

Tabela 2

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Usytuowanie w budynku	20	1 010,50
2	Wielkość lokalu mieszkalnego	35	1 768,38
3	Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	45	2 273,64
Ogółem:		100	5 052,52

Za podstawę określenia prawa do lokalu mieszkalnego, przyjęto transakcje dotyczące nieruchomości o podobnych cechach w obrocie wtórnym. Do porównania wzięto trzy transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych 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 3

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
Adres nieruchomości	Norwida 11	Norwida 13	Marysieńki 2
Data transakcji	2025-01-07	2025-10-27	2025-12-10
Kondygnacja	12	Brak danych	Brak danych
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	42,10	52,90	42,30
Cena 1 m ² p.u. [zł]	12 589,07	10 548,20	10 401,89
Usytuowanie w budynku	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne
Wielkość lokalu mieszkalnego	średnio korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	korzystny	korzystny	korzystny

Obliczenie wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 4

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Al. aleja 3 Maja 29	Norwida 11	Norwida 13	Marysieńki 2
Data transakcji		2025-01-07	2025-10-27	2025-12-10
Kondygnacja	1	12	Brak danych	Brak danych
Powierzchnia użytkowa lokalu [m ²]	42,30	42,10	52,90	42,30
Cena 1 m ² p.u. [zł]		12 589,07	10 548,20	10 401,89
Usytuowanie w budynku	niekorzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne	Średnio korzystne
		-505,25 zł	-505,25 zł	-505,25 zł
Wielkość lokalu mieszkalnego	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	884,19 zł	0,00 zł
Standard wykończenia lokalu mieszkalnego	średnio korzystny	korzystny	korzystny	korzystny
		-2 273,64 zł	-2 273,64 zł	-2 273,64 zł
SUMA POPRAWEK		-2 778,89 zł	-1 894,70 zł	-2 778,89 zł
CENA 1 m ² SKORYG.		9 810,19 zł	8 653,51 zł	7 623,00 zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² p.u. lokalu		8 695,57 zł		

Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 do spółdzielczego własnościowego prawa lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

$$W_R = W_{1m^2} \times P_U = 8\,695,57 \text{ zł/m}^2 \times 42,30 \text{ m}^2 \times 1/4 = 91\,955,65 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału 1/4 prawa do lokalu mieszkalnego wynosi (po zaokrągleniu): 92 000 zł.

Słownie: *dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.*

9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej

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

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

Wartość ta również:

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

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

Na polskim rynku brak jest bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację 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_R - wartość rynkowa,

wa - współczynnik ogólnej atrakcyjności,
wc - 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:

wa = 0,90 (10% obniżenia wartości),

wc = 0,90 (10% obniżenia wartości).

Wartość wymuszonej sprzedaży udział 1/4 przedmiotowego lokalu w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{uw} = 91\,955,65 \text{ zł} * 0,90 * 0,90 = 74\,484,08 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 74 000 zł

Słownie: siedemdziesiąt cztery tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/4 do spółdzielczego własnościowego prawa lokalu mieszkalnego w stanie na dzień wyceny (**92 000 zł**) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniającą cechy nieruchomości takie m.in. jak: standard wykończenia lokalu, wielkość p.u. lokalu, lokalizację, usytuowanie w budynku.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/4 przedmiotowego lokalu w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **74 000 zł**

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego obszar rynku ograniczono do miasta Legionowo biorąc pod uwagę transakcje kupna-sprzedaży praw do lokali mieszkalnych na rynku wtórnym usytuowanych w wysokich wielorodzinnych budynkach mieszkalnych. Okres monitorowania rynku: od 2025 roku do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa w granicach zakreślonych stanem faktycznym i prawnym szacowanej nieruchomości oraz stanem rynku nieruchomości w dacie wyceny.
- 11.2. Określenia wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień wyceny.
- 11.3. Określona wartość nie uwzględnia podatków i opłat oraz obciążenia hipoteką.
- 11.4. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za zmianę przeznaczenia nieruchomości wynikającą ze zmiany koncepcji wykorzystania jej przez właściciela lub z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego i jego przyszłych zapisów.
- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.8. Zalecana jest stała kontrola wartości rynkowej nieruchomości.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

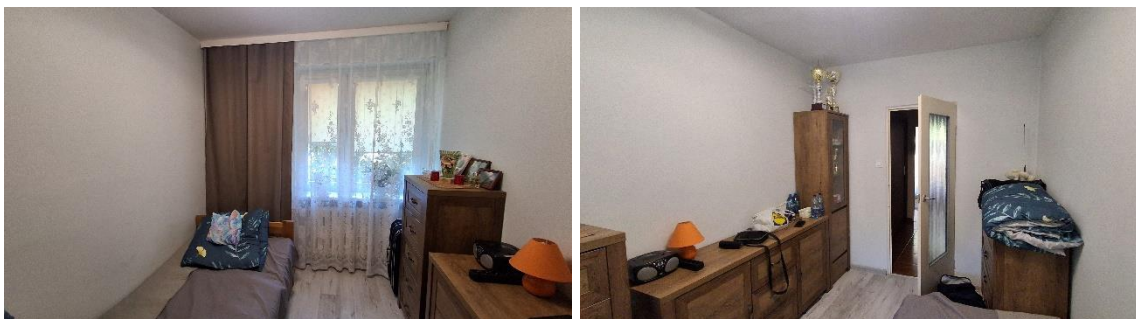
- 13.1 Mapa lokalizacyjna nieruchomości
- 13.2 Dokumentacja fotograficzna
- 13.3 Protokół badania księgi wieczystej
- 13.4 Polisa ubezpieczeniowa rzeczoznawcy majątkowego

Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok nieruchomości



Widok pomieszczeń lokalu





Widok otoczenia i sąsiedztwa



Załącznik 13.3. Badanie księgi wieczystej

Księga wieczysta nr WA1L/00001465/7	
Z dnia 06.07.2026 roku (na podstawie systemu elektronicznego: https://przegladarka-kw.ms.gov.pl/)	
Typ księgi	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”	
Lokal	
Położenie	LEGIONOWO
Ulica	3-go Maja
Numer budynku	29
Numer lokalu	29
Opis lokalu	POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1, ŁAZIENKA - 1
Kondygnacja	1,0
Odrębność:	Nie
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych	42,3000 m²
Komentarz do migracji	Podstawą oznaczenia lokalu jest zaświadczenie SML-W w Legionowie k. Nr 2
Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”	
Opis spółdzielni mieszkaniowej	
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	LEGIONOWO
Dział II – „Własność”	
Uprawnieni	
numer udziału w prawie	1
wielkość udziału	3/4
Osoba fizyczna	Genowefa Koćmierowska
numer udziału w prawie	1
wielkość udziału	1/4
Osoba fizyczna	Grzegorz Piotr Koćmierowski
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”	
Brak wpisów.	
Dział IV – „Hipoteka”	
Numer hipoteki	1
Rodzaj hipoteki	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
Suma	15 000,00 ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny	KREDYT
Wierzyciel hipoteczny	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK PAŃSTWOWY ODDZIAŁ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM



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

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

Data zawarcia umowy: 05.02.2026 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, którą jestem skłonny/wskazana zapłacić.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Wiesław Majda
01-493 Warszawa, Al. Szadkowskiego 2A
tel. 22 861 91 00, kom. 509719469

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

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

1028404026/14740675-7137-49b4-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

801 102 102 pzu.pl

2/2

