ESTIM Consulting

ul. Hery 72, 01-497 Warszawa
tel: (22) 864 61 77, fax: (22) 835 18 04
operaty@estim.pl
www.estim.pl

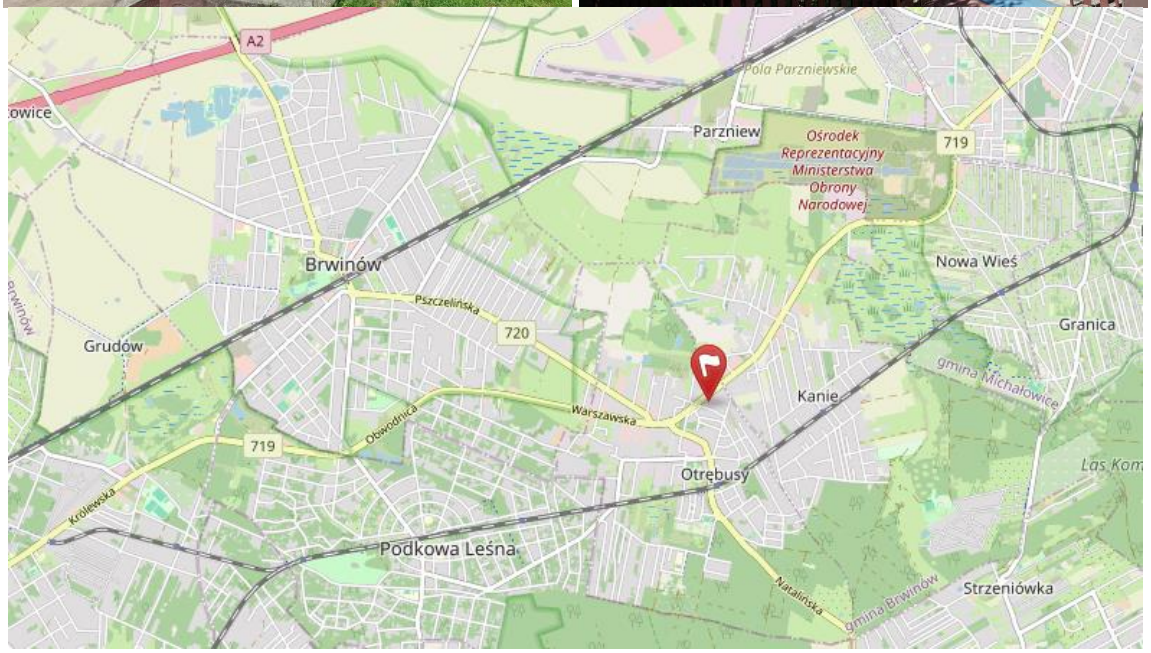
OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. **nr 219/4**, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, znajdującym się w miejscowości **Otrębusy przy ul. Toeplitza 3**,
gmina Brwinów, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **WA1P/00048800/3** przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.







Autor operatu:
Beata Jarząbek upr. 3725

Warszawa, 15 lipca 2026 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
BEATA JARZĄBEK
03-138 WARSZAWA
UPRAWNIENIA NR 3725

Dokument podpisany przez Beata Jarząbek
Data: 2026.07.23 13:44:28 CEST

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: **mazowieckie**	Powiat: **pruszkowski**	Gmina: **Brwinów**	Miejscowość: **Otrębusy**
Dzielnica: **-**	Ulica: **Toeplitza 3**	Nr obrębu: **0015**	Nr działki: **219/4**

Krótki opis lokalizacji	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Otrębusy, przy ul. Teodora Toeplitza 3, na terenie gminy Brwinów, w powiecie pruszkowskim, w województwie mazowieckim. Otrębusy stanowią miejscowość podwarszawską, położoną w zachodniej części aglomeracji warszawskiej, pomiędzy Brwinowem, Podkową Leśną i Pruszkowem. Nieruchomość znajduje się w północnej części miejscowości, w nie-wielkiej odległości od granicy z Kaniami.	
Oznaczenie nieruchomości	Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni dostęp do drogi
	Powierzchnia gruntu [m^2]: **950**	
	Powierzchnia użytkowa [m^2]: **86,57**	Rok budowy: **lata 60-te XX w.**
	Forma władania	**Prawo własności**
	Nr KW	**WA1P/00048800/3**
	Obręb/nr arkusz map/y	**0015**
	Przeznaczenie w Studium	terenie strefy mieszkaniowej zainwestowanej.
Wartość nieruchomości	Wartość rynkowa udział 1/4 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny	**113 000 zł**
	Wartość udziału 1/4 przy wymuszonej sprzedaży	**92 000 zł**
Płynność nieruchomości/okres ekspozycji na rynku	6 - 9 miesięcy	
Dane dot. operatu:	Cel wyceny: **dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym** Metoda wyceny: **zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami**	
Data sporządzenia operatu:	15.07.2026 r.	
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczątka		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4
1.1. Przedmiot wyceny 4
1.2. Zakres wyceny 5
2. CEL WYCENY 5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 5
3.1.Podstawa formalna 5
3.2. Podstawy materialno - prawne 5
3.3. Podstawy metodyczne wyceny 6
3.4. Źródła danych merytorycznych 7
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 7
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY 7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości 7
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny 11
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM 14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO 17
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY 21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ 24
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny 24
9.2. Określenie wartości dla sprzedaży wymuszonej 34
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM 36
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA 36
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA 37
13. ZAŁĄCZNIKI 37

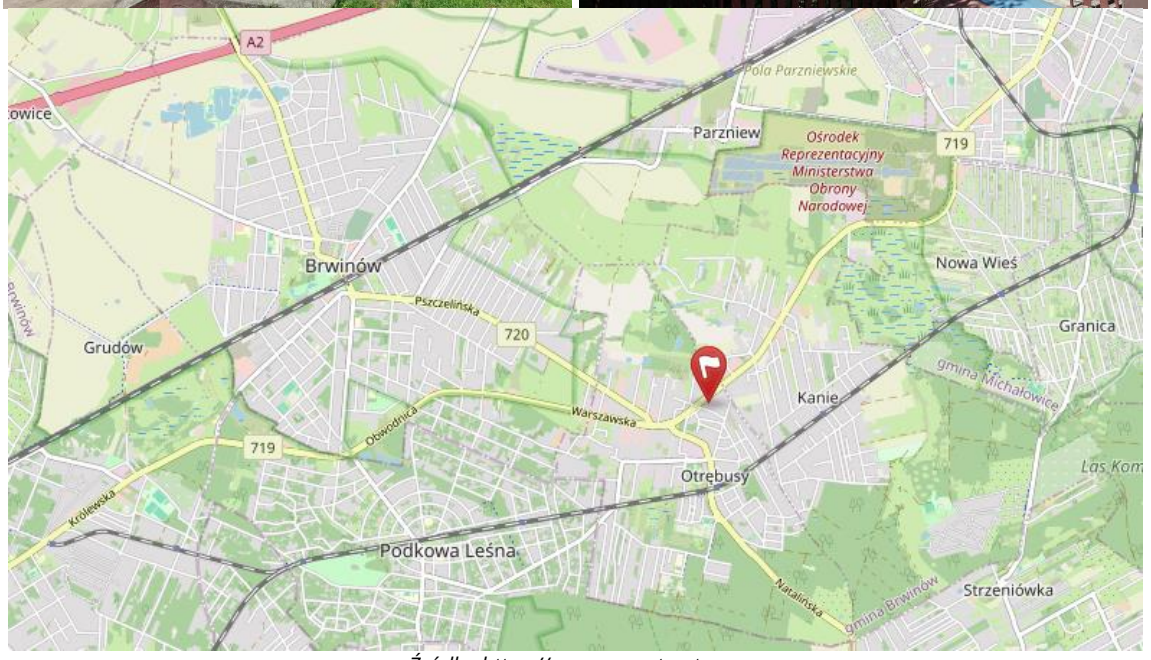
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest udział 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ew. nr 219/4 o powierzchni gruntu 950 m^2. Nieruchomość położona jest w miejscowości Otrębusy, przy ulicy Toeplitza 3, w gminie Brwinów, w powiecie pruszkowskim, w wojewódzkie mazowieckim. Przedmiot wyceny zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, jednokondygnacyjnym, o powierzchni użytkowej 86,57 m^2 + piwnica 23,04 m^2.







Źródło: https://www.openstreetmap

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA1P/00048800/3 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej w stanie na dzień wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej 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 ***Pana Adama Pasternaka – syndyka masy upadłości Angeliki Furman.***

3.2. Podstawy materialno - prawne

- 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 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 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 913.).

3.3. Podstawy metodyczne wyceny

- „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych"
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- R. Cymerman, A. Hopfer, „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury", PFSRM, Warszawa 2005.
- „Szacowanie nieruchomości", praca zbiorowa pod redakcją J. Dydenki, Wolters Kluwer, 2020.
- J. Dydenko, T. Telega, „Wycena nieruchomości", Wolters Kluwer, 2016.
- R. Cymerman, A. Hopfer, L. Kotlewski, „Zasady określania wartości nieruchomości. Metodyczne i prawne", Educaterra, 2016.
- R. Strzelczyk, „Prawo nieruchomości", C.H. Beck, 2019.
- S. Źróbek red., „Określanie wartości rynkowej nieruchomości", Wydawnictwo UWM, Olsztyn 2002.
- E. Kucharska-Stasiak, „Nieruchomość a rynek", Wydawnictwo Naukowe PWN.
- E. Kucharska-Stasiak, „Wartość rynkowa nieruchomości", Wydawnictwo Naukowe PWN.
- „Leksykon rzeczoznawcy majątkowego", Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Materiały ze szkoleń specjalistycznych z zakresu wyceny nieruchomości.
- Raporty, analizy i publikacje branżowe dotyczące rynku nieruchomości.
- Czasopisma, informacje i publikacje branżowe

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr WA1P/00048800/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 08.07.2026 r.
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 08.07.2026 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- Wizja lokalna przeprowadzone w dniu 24.06.2026 r.
- System informacji przestrzennej
- Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym utworzona w oparciu o uzyskane informacje ze Starostwa Powiatowego w Pruszkowie
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny	- 15.07.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	- 15.07.2026 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	- 15.07.2026 r.
Data oględzin wycenianej nieruchomości	- 24.06.2026 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie następujących dokumentów:

- Dla przedmiotowego prawa własności do nieruchomości założona jest księga wieczysta nr **WA1P/00048800/3** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Tabela 1

Księga Wieczysta nr WA1P/00048800/3	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa

Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, BRWINÓW, OTRĘBUSY
Działka ewidencyjna	
Działka	219/4
Ulica	Teoplitza 3
Sposób korzystania	nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z garażem
Obszar całej nieruchomości	**0,0950 ha**
Komentarz do migracji	NA PODSTAWIE DECYZJI PODZIAŁOWEJ K-8 NA WNIOSEK NR DZ.KW 1992/93 WPISANO DNIA 27.05.1993 R. NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA REFERATU BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY Z DNIA 1.10.2001 R. O UŻYTKOWANIU BUDYNKU K-15 I WNIOSKU Z DNIA 12.07.2002 R. NR DZ.KW 5401/02 WPISANO DNIA 30.01.2003 R.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością"	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/2
Osoba fizyczna	Czesława Zalewska
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	1/2
Rodzaj wspólności	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna	Angelika Klaudia Furman i Marcin Furman
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU OBEJMUJĄCA PRAWO WSTĘPU, UŻYWANIA I KORZYSTANIA Z DZIAŁKI NR 219/4, W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA, W CELACH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ WODOCIĄGU, JEGO POSADOWIENIEM, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, NAPRAWAMI ORAZ PRZYŁĄCZENIEM DO SIECI KOLEJNYCH ODBIORCÓW, POLEGAJĄCA TAKŻE NA PRAWIE DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH UPRAWNIONEGO PODMIOTU W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ SIECI WODOCIĄGOWEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBCIĄŻONYM PASIE GRUNTU, Z OBOWIĄZKIEM ZANIECHANIA PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK ZABUDOWY LUB DOKONYWANIA NASADZEŃ W PASIE GRUNTU ZAJĘTYM POD SIEĆ WODOCIĄGOWĄ ORAZ OBOWIĄZKIEM PODMIOTU UPRAWNIONEGO Z NINIEJSZEJ SŁUŻEBNOŚCI DO PRZYWRÓCENIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ DO STANU POPRZEDNIEGO W TERMINIE 14 (CZTERNASTU) DNI OD ZAKOŃCZENIA PROWADZONYCH ROBÓT
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA nr 219/4
Jednostka samorządu terytorialnego	GMINA BRWINÓW
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWOCIA POLEGAJĄCE NA ZAPEWNIENIU UPRAWNIONEJ DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA, W TYM PRZYJĘCIA JEJ JAKO DOMOWNIKA, DOSTARCZANIA JEJ WYŻYWIENIA, UBRANIA, MIESZKANIA, ŚWIATŁA I OPAŁU, ZAPEWNIENIA JEJ ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNOWANIA W CHOROBIE ORAZ SPRAWIENIA JEJ WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM
Os. fizyczna	Anna Wisławska (Edward, Czesława, 70012907187)
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2121/22 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ANGELIKA

	KLAUDIA FURMAN (UDZIAŁ 1/2, WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA) NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY WYDANY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 27-04-2022, SYGNATURA AKT VI NC-E 443526/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 19-07-2022 UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O PRZYŁĄCZENIU DO O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1435/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ANGELIKA KLAUDIA FURMAN (UDZIAŁ 1/2, WSPÓLNOSC USTAWOWA MAJATKOWA MAŁZENSKA) NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA VELOBANK S.A. ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD Z DNIA 18-01-2023, SYGNATURA AKT NC-E 1804736/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 20-03-2023
Rodzaj zmiany	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1435/23
Dział IV – „Hipoteka”	
Brak wpisów.	

Uwaga! Wniosek o ogłoszenie upadłości został złożony 11.09.2025 r., natomiast wyrok rozwodowy zapadł 02.04.2024 r., a więc ponad rok przed złożeniem wniosku. W konsekwencji, zgodnie z art. 125 ust. 3 Prawa upadłościowego, rozdzielność majątkowa wynikająca z rozwodu jest skuteczna wobec masy upadłości. Upadłej przysługuje udział 1/4 w nieruchomości, a nie udział 1/2 wynikający ze wspólności majątkowej małżeńskiej.

wypis z rejestru gruntów z dnia 08.07.2026 r.

Województwo: mazowieckie

Powiat: pruszkowski

Jednostka ewidencyjna: Brwinów

Obręb ewidencyjny: Otrębusy

Jednostka rejestrowa gruntów: G253

Własność: 1/2 małżonkowie: Furman Marcin i Furman Angelika Klaudia

1/2 Zalewska Czesława

Tabela 2

Nr działki	Adres/Położenie	Użytek	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
			Użytków w ha	Działki w ha	
219/4	Otrębusy, Toeplitza 3	B – tereny mieszkaniowe	0,0950	0,0950	WA1P/00048800/3
			0,0950	**0,0950**	

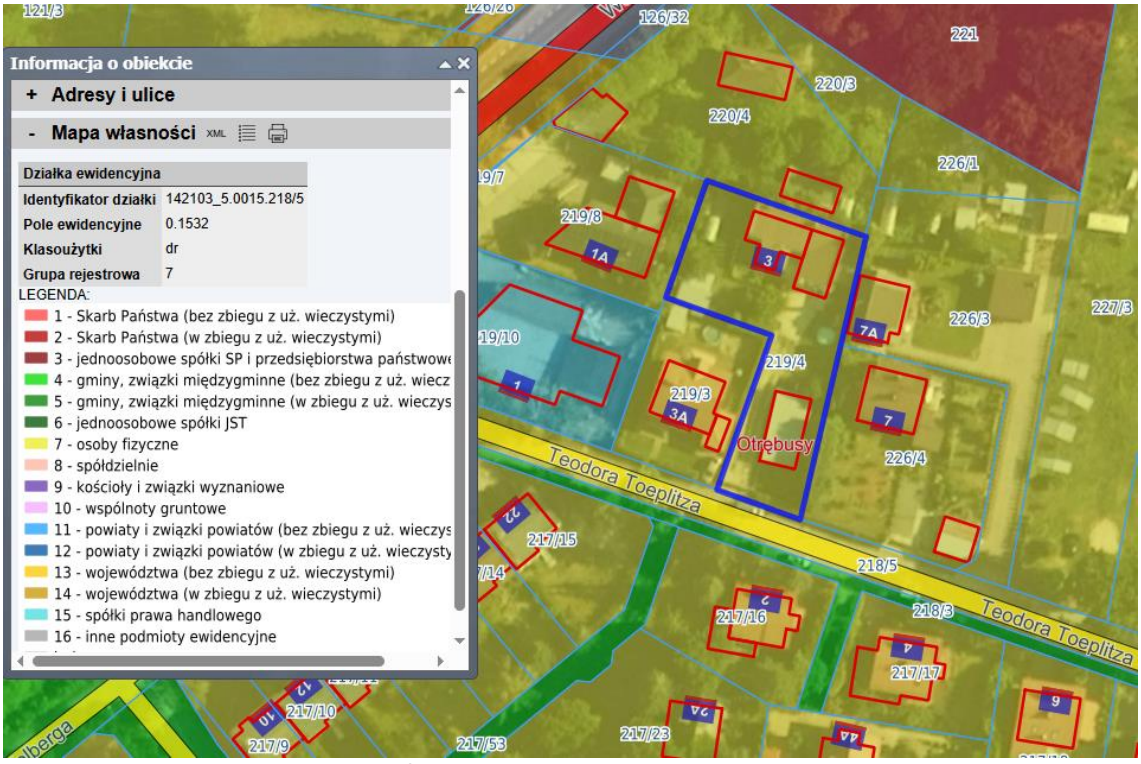
Budynek niewyodrębnione na nieruchomości

Id budynku: 140103_5.0015.975_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki mieszkalne
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 61 m2
Adres budynku: Otrębusy, Toeplitza 3

Id budynku: 140103_5.0015.976_BUD
Rodzaj wg KŚT: budynki transportu i łączności
Liczba kondyg. Nad/ podz.: 1/0
Pow. zabud.: 56 m2
Adres budynku: Otrębusy, Toeplitza 3

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi ul. Toeplitza (będącej we władaniu Gminy Brwinów).



Źródło: https://brwinow.e-mapa.net/

5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego przedmiotu wyceny

5.2.1. Położenie, lokalizacja i otoczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Otrębusy, przy ul. Teodora Toeplitza 3, na terenie gminy Brwinów, w powiecie pruszkowskim, w województwie mazowieckim. Otrębusy stanowią miejscowość podwarszawską, położoną w zachodniej części aglomeracji warszawskiej, pomiędzy Brwinowem, Podkową Leśną i Pruszkowem. Nieruchomość znajduje się w północnej części miejscowości, w niewielkiej odległości od granicy z Kaniami.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości tworzy przede wszystkim niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniona zabudową usługową, handlową i drobną działalnością gospodarczą. Przy głównych ciągach komunikacyjnych występują obiekty usługowo-handlowe, zakłady rzemieślnicze, magazynowe oraz budynki mieszkalne. W dalszym otoczeniu znajdują się również tereny niezabudowane i zadrzewione, co wpływa korzystnie na warunki środowiskowe i kameralny charakter tej części miejscowości.

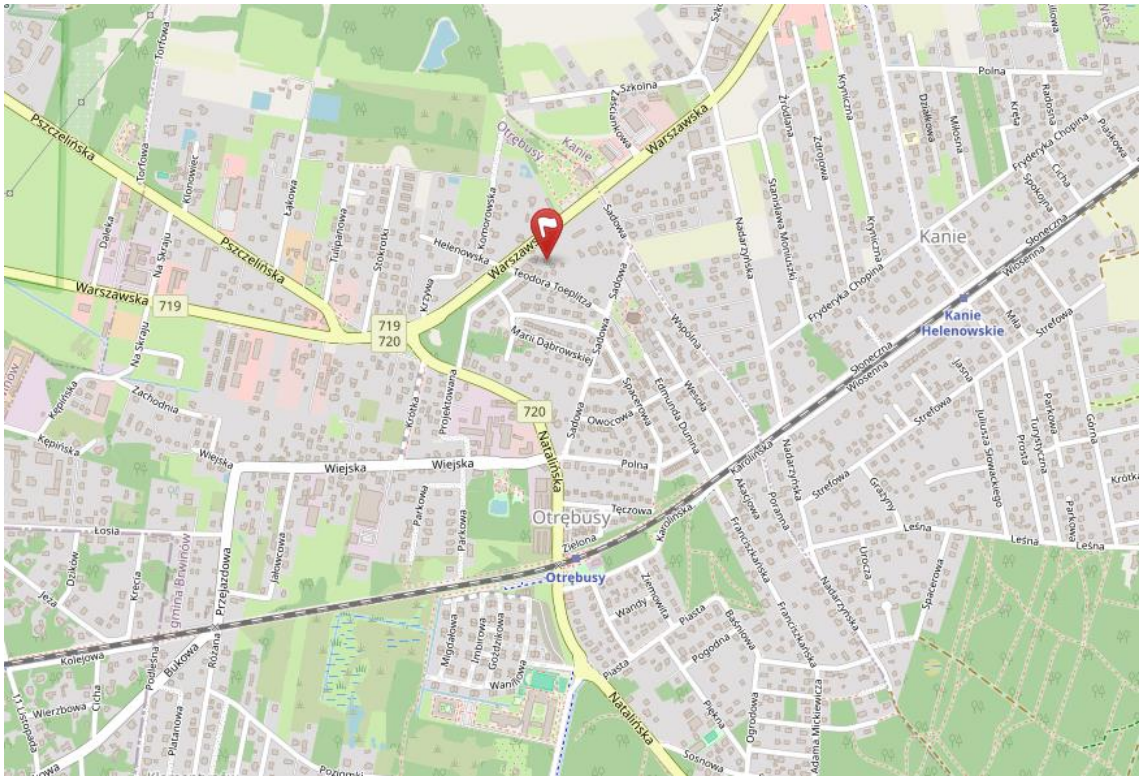
Nieruchomość usytuowana jest około 100–200 m od ul. Warszawskiej, stanowiącej odcinek drogi wojewódzkiej nr 719. Droga ta zapewnia bezpośrednie połączenie w kierunku Pruszkowa i Warszawy oraz w kierunku Brwinowa, Milanówka i Grodziska Mazowieckiego. W odległości około 0,8–1,0 km znajduje się połączenie z drogą wojewódzką nr 720, prowadzącą w kierunku Brwinowa, Błonia i Nadarzyna. Dojazd do autostrady A2 możliwy jest przez Brwinów lub Pruszków, w odległości około 6–8 km.

Odległość od centralnej części Otrębus wynosi około 1–1,5 km, od centrum Brwinowa około 4 km, od centrum Pruszkowa około 7 km, natomiast od ścisłego centrum Warszawy około 22–25 km. W pobliżu dostępne są podstawowe obiekty handlowe i usługowe, w tym sklepy spożywcze, punkty gastronomiczne, placówki oświatowe, obiekty sakralne oraz obiekty kultury i rekreacji.

Dostępność komunikacji publicznej należy ocenić jako dobrą. Stacja Warszawskiej Kolei Dojazdowej Otrębusy znajduje się w odległości około 1,2–1,5 km, a alternatywnie dostępny jest również przystanek Kanie Helenowskie. Linia WKD zapewnia regularne połączenia między Grodziskiem Mazowieckim, Podkową Leśną, Pruszkowem i centrum Warszawy.

Lokalizację ogólną nieruchomości można określić jako korzystną. Łączy ona spokojne otoczenie zabudowy jednorodzinnej z bliskością drogi wojewódzkiej nr 719, dostępem do lokalnego zaplecza handlowo-usługowego oraz dogodnymi połączeniami z Pruszkowem i Warszawą.

Lokalizacja przedmiotu wyceny



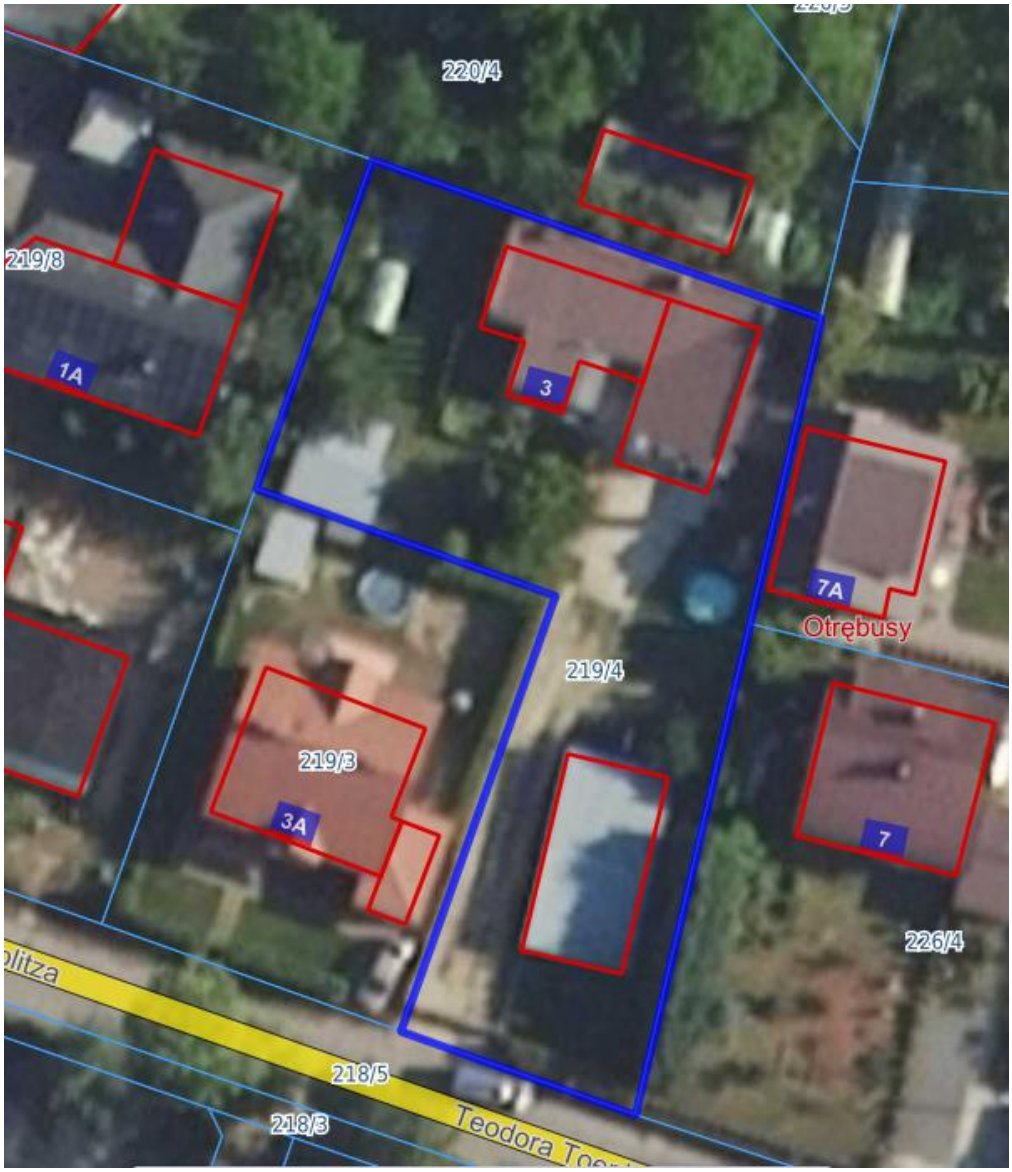
Źródło: https://www.openstreetmap.org/

5.2.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis działki

Przedmiotowa działka nr ew. 219/4 o pow. 950 m^2 posiada kształt nieregularny, lecz zwarty. Działka jest zabudowana domem jednorodzinnym, parterowym.

Nieruchomość obciążona jest nieodpłatną, ustanowioną na czas nieoznaczony służebnością przesyłu (sieć wodociągowa) oraz prawem osobistym – prawem dożywocia. Prawo dożywocia i służebność przesyłu nie wygasa na podstawie art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego. Wartości tych praw zostały uwzględnione w wycenie.



Źródło: https://brwinow.e-mapa.net/

Teren działki ogrodzony płotem z siatki na podmurówce, zagospodarowany, porośnięty trawą i krzewami ogrodowymi. Dojście do budynku utwardzone. Na nieruchomości znajduje się także garaż blaszany.

Działki posiadają dostęp do następujących mediów: elektryczność, wodociąg, kanalizacja, gaz. Na działce znajduje się słup energetyczny.



Źródło: https://brwinow.e-mapa.net/

Opis zabudowy





Na nieruchomości zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, o rozbudowanej i nieregularnej bryle, składającej się z kilku połączonych ze sobą części o zróżnicowanej wysokości. Obiekt jest zasadniczo parterowy, częściowo podpiwniczony, przykryty dachami o niewielkim

kącie nachylenia, wykończonymi pokryciem z blachy. Bryła budynku została ukształtowana etapowo, z widocznymi częściami dobudowanymi. Układ funkcjonalny wskazuje na możliwość niezależnego użytkowania dwóch części mieszkalnych, wyposażonych we własne wejścia, pomieszczenia kuchenne oraz sanitarne.

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej murowanej. Elewacje są otynkowane i pomalowane w jasnej kolorystyce, z cokołem wykończonym w kolorze brązowym. Stan elewacji można ocenić jako przeciętny do dobrego, przy czym miejscowo występują zabrudzenia, przebarwienia i ślady eksploatacyjne. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe wykonano z blachy, częściowo noszącej ślady zużycia powłok ochronnych. Stolarka okienna jest zróżnicowana – częściowo drewniana, a częściowo wykonana z profili PCV. Drzwi zewnętrzne są pełne, zabezpieczone i wykończone okładziną drewnopodobną.

Przy budynku znajdują się utwardzone dojścia i niewielkie powierzchnie tarasowe. Jedno z wejść osłonięte jest lekkim zadaszeniem o konstrukcji drewnianej, natomiast przy części ogrodowej wykonano zadaszoną przestrzeń wypoczynkową. Bezpośrednie otoczenie budynku jest zagospodarowane zielenią, trawnikami, nasadzeniami ozdobnymi i użytkowymi oraz częściowo wygrodzone drewnianymi ogrodzeniami wewnętrznymi.

Część podpiwniczona pełni funkcję techniczną i gospodarczą. Znajdują się w niej urządzenia instalacyjne, w tym kotły centralnego ogrzewania, pojemnościowy podgrzewacz wody, naczynia przeponowe, armatura oraz rozprowadzenia instalacji wodnej, kanalizacyjnej i grzewczej. Instalacje są częściowo prowadzone natynkowo. Pomieszczenia piwniczne mają niski standard użytkowy, betonowe posadzki oraz tynkowane i malowane ściany. Lokalnie widoczne są ślady zawilgocenia, przebarwienia i zużycie powłok wykończeniowych. Część pomieszczeń wykorzystywana jest do składowania przedmiotów.

Standard wykończenia

Standard wykończenia części mieszkalnej jest zróżnicowany, ogólnie przeciętny do dobrego. Pomieszczenia są wykończone i użytkowane, a część z nich została w ostatnich latach odnowiona. Ściany są tynkowane, wygładzone i malowane w zróżnicowanej kolorystyce. Sufity są przeważnie malowane, miejscami wykończone dekoracyjnymi obramowaniami lub fragmentami tynku strukturalnego.

W pokojach i ciągach komunikacyjnych zastosowano podłogi z desek drewnianych, paneli laminowanych lub wykładzin. W części pomieszczeń widoczne są drewniane listwy przypodłogowe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest zróżnicowana – występują drzwi drewniane lub drewnopodobne, częściowo starszego typu, a także nowsze skrzydła płytowe. Pomieszczenia wyposażone są w standardowe instalacje elektryczne oraz grzejniki centralnego ogrzewania.

W budynku znajdują się co najmniej dwa pomieszczenia kuchenne. Kuchnie wyposażone są w zabudowę meblową z frontami drewnianymi lub drewnopodobnymi, blaty robocze, zlewozmywaki, kuchenki, piekarniki, okapy oraz sprzęt gospodarstwa domowego. Przestrzenie pomiędzy szafkami wykończono płytkami ceramicznymi. Posadzki w kuchniach wykonano z płytek ceramicznych lub paneli. Standard kuchni jest przeciętny do dobrego, przy czym zabudowa i wyposażenie poszczególnych części różnią się wiekiem i stopniem zużycia.

Pomieszczenia sanitarne są wykończone płytkami ceramicznymi na podłogach i ścianach. Wyposażenie obejmuje wanny, w tym wannę narożną, miski ustępowe, umywalki z szafkami, baterie oraz pralki. Zastosowano sanitariaty o standardowym standardzie użytkowym. Stan łazienek jest zróżnicowany – część została wykończona stosunkowo współcześnie, natomiast pozostałe pomieszczenia mają starszą kolorystykę i wyposażenie, lecz pozostają funkcjonalne.

Ogólny stan techniczno-użytkowy części mieszkalnej można określić jako zadowalający. Pomieszczenia nadają się do dalszego użytkowania, jednak w części budynku widoczne jest naturalne zużycie elementów wykończeniowych. Część podpiwniczona i pomieszczenia techniczne wymagają prac porządkowych, odświeżenia powłok malarskich oraz kontroli przyczyn lokalnych śladów zawilgocenia.

Instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, c.o. gazowe.

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni użytkowej budynku określone na podstawie inwentaryzacji uproszczonej przeprowadzonej na wizji lokalnej.

Tabela 3

Parter	
Rodzaj pomieszczenia	**Pow. [m^2]**
kuchnia	9,89
przedpokój	5,08
łazienka	3,44
pokój	19,10
wiatrołap	7,94
łazienka	4,79
pokój	7,31
pokój	19,26
kuchnia	7,04
wiatrołap	2,72
Razem pow. uż. [m^2]	**86,57**

Powierzchnia użytkowa: 86,57 m^2

Powierzchnia piwnicy: 23,04 m^2

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.

W stanie na dzień wyceny nieruchomość położona jest na obszarze nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istnieje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brwinów, uchwalone Uchwałą nr ***159-III*** Rady Gminy Brwinów z dnia 14 kwietnia 2000 r. Zgodnie z w/w Studium przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie **strefy mieszkaniowej zainwestowanej.**

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

- obszar – powiat pruszkowski, Gmina Brwinów
- okres analizy cen transakcyjnych od 07.2024 r. od dnia wyceny
- rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Gmina Brwinów jest gminą miejsko-wiejską położoną w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie pruszkowskim, w obrębie aglomeracji warszawskiej. Siedzibą władz samorządowych jest miasto Brwinów. Gmina zajmuje powierzchnię około 69,16 km², liczy ponad 25 tys. mieszkańców i obejmuje miasto Brwinów oraz 15 sołectw.

Położenie w strefie podmiejskiej Warszawy wpływa na rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej. Zabudowa koncentruje się przede wszystkim w Brwinowie, Otrębusach, Kaniach, Parzniewie i Żółwinie, przy czym znaczną część obszaru stanowią tereny niskiej zabudowy jednorodzinnej, grunty rolne, tereny zielone oraz kompleksy leśne. Gmina ma charakter zróżnicowany – południowa część jest bardziej mieszkaniowa i willowa, natomiast w części północnej, szczególnie w rejonie Parzniewa i Moszny, rozwijają się funkcje magazynowe, produkcyjne i logistyczne.

Dostępność komunikacyjną gminy należy ocenić jako korzystną. Przez jej teren przebiegają drogi wojewódzkie nr 719 i 720, zapewniające połączenia z Pruszkowem, Warszawą, Grodziskiem Mazowieckim, Błoniem i Nadarzynem. Istotne znaczenie ma także komunikacja kolejowa – stacja Brwinów obsługuje połączenia regionalne i aglomeracyjne, natomiast południową część gminy obsługuje Warszawska Kolej Dojazdowa, m.in. poprzez przystanek Otrębusy, zapewniający połączenia w kierunku Warszawy i Grodziska Mazowieckiego.

Na terenie gminy funkcjonuje rozwinięta infrastruktura społeczna i usługowa, obejmująca placówki oświatowe, obiekty sportowe i kulturalne, placówki ochrony zdrowia, handel oraz podstawowe usługi publiczne. Bliskość Warszawy, Pruszkowa i Grodziska Mazowieckiego umożliwia mieszkańcom korzystanie z szerokiego rynku pracy oraz ponadlokalnego zaplecza administracyjnego, handlowego i usługowego.

Gmina Brwinów jest obszarem atrakcyjnym dla budownictwa mieszkaniowego, szczególnie jednorodzinnego. Do jej głównych atutów należą dogodna komunikacja z Warszawą, stosunkowo duży udział zieleni, rozwinięta infrastruktura oraz spokojniejszy niż w centralnych częściach aglomeracji charakter zabudowy. Czynniki te wpływają korzystnie na zainteresowanie lokalnym rynkiem nieruchomości i stopniowy rozwój osadniczy gminy.

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH

Powiat pruszkowski należy do rozwiniętych podwarszawskich rynków mieszkaniowych. Popyt na domy jednorodzinne kształtowany jest przede wszystkim przez bliskość Warszawy, dostęp do rynku pracy aglomeracji oraz rozwiniętą komunikację kolejową i drogową. Szczególnie korzystnie oceniane są miejscowości obsługiwane przez kolej aglomeracyjną i WKD, w tym Otrębusy, Kanie, Brwinów, Komorów, Nowa Wieś, Michałowice i Reguły. W Otrębusach funkcjonuje przystanek WKD obsługujący połączenia w kierunku Warszawy oraz Grodziska Mazowieckiego.

Oferta domów w powiecie jest silnie zróżnicowana. Obejmuje zarówno starsze budynki z lat 50.–80. XX wieku, nowe domy wolnostojące, jak i współczesną zabudowę bliźniaczą oraz szeregową. Według danych ofertowych serwisu Adresowo w lipcu 2026 r. na terenie powiatu pruszkowskiego prezentowano około 199 ofert domów, przy średniej cenie ofertowej wynoszącej około 10 858 zł/m² i średniej cenie całkowitej około 1,9 mln zł. Dane te dotyczą jednak całego rynku, w tym nowoczesnych i dużych budynków, dlatego nie mogą być bezpośrednio utożsamiane z poziomem cen starszych domów o powierzchni około 80 m².

W gminie Brwinów podaż obejmowała około 29 ofert, a średnia cena ofertowa wynosiła około 10 513 zł/m². Dla miasta Brwinów średnia kształtowała się na poziomie około 10 428 zł/m². W Otrębusach średnia cena ofertowa wszystkich domów wynosiła około 10 123 zł/m², natomiast w odniesieniu wyłącznie do ofert z rynku wtórnego około 11 165 zł/m².

Segment starszych i niewielkich domów

Liczba ofert dotyczących małych, wolnostojących domów z lat 50.–70. XX wieku jest ograniczona. Większość aktualnej podaży stanowią domy większe niż przedmiotowy budynek albo nowe lokale w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Ograniczona liczba nieruchomości podobnych powoduje, że przy analizie należy rozszerzyć obszar badania na cały powiat pruszkowski, przy jednoczesnym różnicowaniu lokalizacji, powierzchni działki, stanu technicznego i zakresu uzbrojenia.

Dane ofertowe i opisy powyższych nieruchomości wskazują, że ceny małych starszych domów są bardzo silnie uzależnione od wartości gruntu.

Cena w przeliczeniu na powierzchnię budynku nie jest w tym segmencie w pełni miarodajna. W przypadku domu o powierzchni około 80 m² położonego na działce o powierzchni kilkuset metrów kwadratowych znaczna część wartości nieruchomości wynika z położenia i możliwości inwestycyjnych gruntu, a nie wyłącznie ze standardu budynku. Z tego względu małe domy położone na dużych działkach mogą osiągać wysokie ceny jednostkowe, mimo przeciętnego lub słabego stanu technicznego.

Czynniki kształtujące ceny

Najwyższe ceny uzyskują nieruchomości położone w Otrębusach, Komorowie, Michałowicach, Regułach oraz w atrakcyjnych częściach Brwinowa, szczególnie w pobliżu stacji WKD lub kolei, przy drogach urządzonych i pełnym uzbrojeniu. Istotne znaczenie mają także regularny kształt działki, możliwość rozbudowy budynku, korzystne ustalenia planistyczne oraz brak uciążliwości komunikacyjnych.

W przypadku starszych budynków nabywcy uwzględniają konieczność poniesienia nakładów na wymianę instalacji, docieplenie przegród, modernizację źródła ogrzewania, remont dachu, stolarki i pomieszczeń sanitarnych. Budynki z lat 60. XX wieku, które nie zostały kompleksowo zmodernizowane, są zazwyczaj przedmiotem negocjacji cenowych. W części przypadków nabywcy rozpatrują nieruchomość głównie jako działkę budowlaną, a istniejący budynek traktują jako element o niewielkiej wartości lub nawet jako obciążenie związane z kosztami rozbiórki.

Korzystnie na wartość wpływa możliwość natychmiastowego zamieszkania, dobry stan techniczny, przyłączenie do kanalizacji, wodociągu i gazu, funkcjonalny układ pomieszczeń oraz możliwość wykorzystania piwnicy lub poddasza. Negatywnie oddziałują zawilgocenie, przestarzałe instalacje, niska efektywność energetyczna, nieuregulowany stan prawny zabudowy, ograniczony dojazd oraz obciążenia ujawnione w księdze wieczystej.

Aktualna faza rynku

W I kwartale 2026 r. na szerokim rynku mieszkaniowym obserwowano stabilizację nominalnych cen i osłabienie dynamiki wzrostowej. NBP wskazywał na umiarkowany popyt, realny spadek cen po uwzględnieniu inflacji oraz większą podatność rynku wtórnego na dostosowywanie cen do możliwości nabywców. Wydłużył się również przeciętny czas sprzedaży nieruchomości na rynku wtórnym.

W odniesieniu do domów jednorodzinnych dane Cenatorium za IV kwartał 2025 r. wskazywały na stabilizację cen z lokalnymi spadkami. W Warszawie przeciętna cena transakcyjna domu wynosiła około 11 857 zł/m², przy wzroście o 0,7% w stosunku kwartalnym i 8,6% w stosunku rocznym. Dane warszawskie stanowią jedynie tło dla powiatu pruszkowskiego, lecz potwierdzają utrzymywanie się wysokiego poziomu cen w obrębie aglomeracji.

W wyniku badania aktów notarialnych zawartych w gminie Brwinów odnotowano wystarczającą ilość transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi podobnymi do wycenianej.

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

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego, wynoszą na analizowanym terenie od ok. 7 800 zł/m^2 do ok. 11 600 zł/m^2 w zależności od lokalizacji ogólnej, standardu wykończenia budynku, stanu technicznego budynku, powierzchni działki oraz wielkości p. użytkowej budynku.

Na analizowanym rynku odnotowano transakcje z analizowanego rynku (po odrzuceniu transakcji niewiarygodnych), które były najbardziej zbliżone do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej - Tabela 4).

Tabela 4

Data transakcji	Miejscowość	Adres	Nr dz.	Pow. dz. [m^2]	P.u. budynku [m^2]	Cena transakcyjna	Cena 1 m^2 p. u.
2024-08-23	Kanie	Słowackiego 19	661/1	1143	108,00	970 000 zł	8 981,48 zł
2024-07-17	Otrębusy	Tęczowa 11b	873/2	406	82,80	920 000 zł	11 111,11 zł
2025-08-13	Otrębusy	Spacerowa 20a	790	393	81,60	652 778 zł	7 999,73 zł
2026-04-17	Otrębusy	Spacerowa 31	776	181	88,00	730 000 zł	8 295,45 zł
2026-05-15	Kanie	Turystyczna 8	634	900	62,40	720 000 zł	11 538,46 zł
2024-11-28	Otrębusy	Spacerowa 18a	792	390	76,80	600 000 zł	7 812,50 zł
2025-05-26	Otrębusy	Kolberga 22	217/15	574	118,40	1 160 000 zł	9 797,30 zł
2024-12-09	Otrębusy	Spacerowa 10	842	375	67,20	700 000 zł	10 416,67 zł

2026-05-21	Otrębusy	Warszawska 49	168/16	275	100,80	1 150 002 zł	11 408,75 zł

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

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

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

LOKALNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

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. Zbliżoną cechą nieruchomości jest otoczenie i sąsiedztwo, które w bezpośredni sposób wpływa na atrakcyjność nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie zurbanizowanej, co oznacza, że lokalizacja jest atrakcyjna. Poza cechami nieruchomości związanymi z położeniem działki na tle otoczenia, istotna jest również charakterystyka działki. Działki o dużej powierzchni posiadają duże możliwości inwestycyjne, jednak ich zakup wiąże się nieodłącznie z koniecznością dysponowania dużym kapitałem lub wykazaniem się dużą zdolnością kredytową. To powoduje, że grupa potencjalnych nabywców jest mocno zawężona. W przypadku małych działek grupa nabywców jest większa, a to powoduje, że nie ma tak dużej konieczności udzielania bonifikat przy sprzedaży. Oznacza to zatem, że duże działki osiągają niższe ceny jednostkowe niż działki małe.

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest dość dobrze rozwinięty. Większość odnotowanych transakcji dotyczy gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym.

W okresie przyjętym do analizy odnotowano kilka transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o atrybutach zbliżonych do przedmiotowej działki. Nieruchomości położone bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych, łatwo dostępne, osiągają najwyższe ceny transakcyjne, im dalej, gorsza lokalizacja tym ceny niższe. Duży wpływ na ceny gruntów ma ich przeznaczenie – funkcja podstawowa, dominująca oraz ograniczenia wynikające z ustaleń planu miejscowego. Wpływ na ceny transakcyjne ma również możliwość zagospodarowania terenu, otoczenie i sąsiedztwo, wielkość powierzchni gruntu i uzbrojenie działki.

Zaobserwowano, że w okresie od 07.2024 roku do dnia wyceny, ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtowały się na poziomie od ok. 440 do ok. 8400 zł/m^2 powierzchni gruntu działki niezabudowanej. Wybrane transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

Tabela 5

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Nr Działki	Pow. gruntu	Cena netto	Cena za 1m2
2024-11-22	Kanie	ul. Kryniczna	305/21	900	760 000 zł	844,44 zł
2025-02-14	Kanie	ul. Zdrojowa	306/16	960	420 000 zł	437,50 zł
2025-03-19	Kanie	ul. Polna	164/2	806	418 000 zł	518,61 zł
2025-03-10	Kanie	ul. Baśniowa	157/46	782	550 000 zł	703,32 zł
2025-10-06	Otrębusy	ul. Jałowcowa	1116	1039	700 000 zł	673,72 zł
2025-06-03	Otrębusy	ul. Krótka	201/3	938	435 000 zł	463,75 zł
2026-03-06	Otrębusy	ul. Brzozowa	1095	1040	580 000 zł	557,69 zł
2026-04-28	Otrębusy	ul. Tulipanowa	99/15	884	620 000 zł	701,36 zł

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

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej na dzień wyceny dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu upadłościowym. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. stanowi, że wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mie-

szanym (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 – poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych.
- W podejściu porównawczym stosuje się metody:
- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W metodzie porównywania parami podstawowym założeniem jest określenie wartości poprzez porównywanie nieruchomości parami. Porównuje się parami nieruchomość wycenianą, dla której znane są cechy, ale nie znana jest wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji

rynkowych, a więc znane są ich zarówno cechy jak i ceny transakcyjne. W ten sposób otrzymuje się kilka wartości wycenianej nieruchomości z porównania w każdej parze, które powinny być zbliżone do siebie. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość przyjęto jako średnią ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie na dzień wyceny

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

- Stan techniczny i standard wykończenia budynku
- Typ zabudowy
- Powierzchnia działki
- Powierzchnie dodatkowe
- Wielkość p. u. budynku

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 6

L.p.	Cecha rynkowa	Wpływ cechy rynkowej na zróżnicowanie cen jednostkowych oraz opis cech rynkowych	
1.	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	Korzystny	Budynek z regularnie prowadzoną gospodarką remontową, bez widocznych oznak zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów dobrej jakości. Nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych.
		Średnio korzystny	Budynek z przeciętnie prowadzoną gospodarką remontową, widoczne częściowe oznaki zużycia. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej jakości.
		Niekorzystny	Budynek z doraźnie prowadzoną gospodarką remontową, wymaga przeprowadzenia remontu celowego. Budynek wykończony przy użyciu materiałów przeciętnej i niskiej jakości lub wymagający prac remontowych.
2.	Typ zabudowy	Korzystna	Zabudowa wolnostojąca
		Średnio Korzystna	Zabudowa bliźniacza
		Niekorzystna	Zabudowa szeregowa
3.	Wielkość działki	Korzystna	Powyżej 800 m^2
		Średnio korzystna	Od 400 m^2 do 800 m^2
		Niekorzystna	Poniżej 400 m^2
4.	Powierzchnie dodatkowe	Korzystne	Na nieruchomości występuje dodatkowa powierzchnia nie wliczona do p.u. budynku.
		Niekorzystne	Brak dodatkowej powierzchni.

5.	Wielkość p. zabudowy budynku	Korzystna	Poniżej 80 m^2
		Średnio korzystna	Od 80 m^2 do 100 m^2
		Niekorzystna	Powyżej 100 m^2

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości Wx znajdzie się pomiędzy Cmin a Cmax. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

C max = 11 538,46 zł/m^2 C min = 7 812,50 zł/m^2

ΔC = 11 538,46 zł/m^2 – 7 812,50 zł/m^2 = 3 725,96 zł/m^2

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

Tabela 7

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]
1	Stan techniczny i standard wykończenia budynku	30	1 117,79
2	Typ zabudowy	10	372,60
3	Powierzchnia działki	35	1 304,09
4	Powierzchnie dodatkowe	10	372,60
5	Wielkość p. u. budynku	15	558,89
	Ogółem:	**100**	**3 725,96**

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

Tabela 8

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	**B**	**C**
Adres nieruchomości	Otrębusy, Spacerowa 20a	Otrębusy, Spacerowa 18a	Otrębusy, Kolberga 22
Data transakcji	2025-08-13	2024-11-28	2025-05-26
Pow. działki [m^2]	393	390	574
Pow. uż. domu [m^2]	81,60	76,80	118,40
Cena 1 m^2 p. u. [zł]	7 999,73	7 812,50	9 797,30
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	**średnio korzystny**	**średnio korzystny**	**korzystny**
Typ zabudowy	**średnio korzystny**	**korzystny**	**niekorzystny**
Powierzchnia działki	**niekorzystna**	**niekorzystna**	**średnio korzystna**
Powierzchnie dodatkowe	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**

Wielkość p.u. budynku	**średnio korzystna**	**korzystna**	**niekorzystna**

Tabela 9 przedstawia określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego w stanie na dzień wyceny:

Tabela 9

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres nieruchomości	Otrębusy, Toeplitza 3	Otrębusy, Spacerowa 20a	Otrębusy, Spacerowa 18a	Otrębusy, Kolberga 22
Data transakcji		2025-08-13	2024-11-28	2025-05-26
Pow. działki [m²]	950	393	390	574
Pow. uż. domu [m²]	86,57	81,60	76,80	118,40
Cena 1 m² p. u. [zł]		7 999,73	7 812,50	9 797,30
Stan techniczny i standard wykończenia budynku	**średnio korzystny**	**średnio korzystny**	**średnio korzystny**	**korzystny**
		0,00 zł	0,00 zł	-558,89 zł
Typ zabudowy	**korzystny**	**średnio korzystny**	**korzystny**	**niekorzystny**
		186,30 zł	0,00 zł	372,60 zł
Powierzchnia działki	**korzystna**	**niekorzystna**	**niekorzystna**	**średnio korzystna**
		1 304,09 zł	1 304,09 zł	652,04 zł
Powierzchnie dodatkowe	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Wielkość p.u. budynku	**średnio korzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**	**niekorzystna**
		0,00 zł	-279,45 zł	279,45 zł
SUMA POPRAWEK		1 490,38 zł	1 024,64 zł	745,19 zł
CENA 1 m² SKORYG.		9 490,11 zł	8 837,14 zł	10 542,49 zł
CENA ŚREDNIA 1 m² p. u.		**9 623,25 zł**		

Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny:

$$W_N = P_z \times C_{i\ m^2} \times W = 86{,}57\ m^2 \times 9\,623{,}25\ zł/m^2 = 833\,084{,}75\ zł$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 833 000 zł
Słownie: osiemset trzydzieści trzy tysiące złotych

9.2. Określenie wartości rynkowej jako grunt niezabudowany 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 gruntowych niezabudowanych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

- lokalizacja ogólna
- uzbrojenie
- powierzchnia działki.

Cechy te mają następujące charakterystyki:

Tabela 10

Lp.	Cecha rynkowa	Opis cechy rynkowej	
1.	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Kryterium ocenia położenie nieruchomości w kontekście atrakcyjności inwestycyjnej na obszarze miasta. Najwyżej oceniane są grunty atrakcyjnie położone względem dróg o znaczeniu ponadlokalnym, odległości od punktów handlowych, usługowych i obiektów użyteczności publicznej, a także w pobliżu głównych węzłów komunikacyjnych i tras transportu publicznego oraz w otoczeniu o podobnym przeznaczeniu i braku uciążliwości.
		Średnio korzystna	
2.	Uzbrojenie	Korzystne	Działka posiada dostęp do co najmniej trzech mediów.
		Średnio korzystne	Działka posiada dostęp do jednego lub dwóch mediów.
3.	Powierzchnia działki	Korzystna	Mniejsze niż 1000 m^2
		Średnio korzystna	Większe lub równe 1000 m^2

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości Wx znajdzie się pomiędzy Cmin a Cmax. W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono:

- cenę maksymalną Cmax = **844,44 zł/m^2**

- cenę minimalną Cmin = **437,50 zł/m^2**

ΔC = Cmax - Cmin = 844,44 zł/m^2 – 437,50 zł/m^2 = 406,94 zł/m^2

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

Tabela 11

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]
1	Lokalizacja ogólna	40	162,78
2	Uzbrojenie	30	122,08

3	Wielkość działki	30	122,08
	Razem	**100**	**406,94**

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 12

RODZAJ CECH RYNOWYCH	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
	A	B	C
	Otrębusy	**Otrębusy**	**Otrębusy**
Adres nieruchomości	ul. Jałowcowa	ul. Krótka	ul. Tulipanowa
Data transakcji	2025-10-06	2025-06-03	2026-04-28
Powierzchnia działki[m^2]	1039	938	884
Cena 1 m^2 pow. [zł]	673,72	463,75	701,36
Lokalizacja ogólna	**korzystne**	**korzystne**	**korzystne**
Uzbrojenie	**korzystna**	**średnio korzystna**	**korzystna**
Wielkość działki	**średnio korzystna**	**korzystna**	**korzystna**

Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m^2 powierzchni gruntu przedmiotowej nieruchomości:

Tabela 13

RODZAJ CECH RYNOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
	Otrębusy	**Otrębusy**	**Otrębusy**	**Otrębusy**
Adres nieruchomości	**Toeplitza**	ul. Jałowcowa	ul. Krótka	ul. Tulipanowa
Data transakcji		2025-10-06	2025-06-03	2026-04-28
Powierzchnia działki[m^2]	**950**	1039	938	884
Cena 1 m^2 pow. [zł]		673,72	463,75	701,36
Lokalizacja ogólna	**korzystne**	**korzystne** 0,00 zł	**korzystne** 0,00 zł	**korzystne** 0,00 zł
Uzbrojenie	**korzystna**	**korzystna** 0,00 zł	**średnio korzystna** 122,08 zł	**korzystna** 0,00 zł
Wielkość działki	**korzystna**	**średnio korzystna** -122,08 zł	**korzystna** 0,00 zł	**korzystna** 0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		**-122,08 zł**	**122,08 zł**	**0,00 zł**
CENA 1 m^2 SKORYG. [zł]		**551,64 zł**	**585,84 zł**	**701,36 zł**
CENA ŚREDNIA 1 m^2 pow. działki		**612,94 zł**		

Wartość rynkowa części nieruchomości gruntowej niezabudowanej:

$$W_G = 612{,}94 \text{ zł/m}^2 \text{ x } 950 \text{ m}^2 = 582\,293{,}00 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto: W_G = 582 000 zł.

Słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych.

9.3. Określenie wartości rynkowej prawa dożywocia

Wpis w dziale III księgi wieczystej obejmuje prawo dożywocia, a więc zakres szerszy niż sama służebność mieszkania. Oprócz prawa zamieszkiwania obejmuje ono również wyżywienie, ubranie, światło i opał, pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz obowiązek sprawienia pogrzebu. Do obciążenia nieruchomości prawem dożywocia stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych.

Zgodnie z § 31 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości wartość służebności osobistej można określić jako obecną wartość korzyści uzyskiwanych przez uprawnionego albo utraconych przez właściciela, z zastosowaniem techniki dyskontowania dochodów i bez uwzględniania wartości rezydualnej.

Przyjęte założenia

Na dzień 15 lipca 2026 r. uprawniona, urodzona 29 stycznia 1970 r., ma ukończone 56 lat i 5 miesięcy. Z tablicy GUS ogłoszonej 25 marca 2026 r. wynika dla tego wieku średnie dalsze trwanie życia wynoszące **304,2 miesiąca**, tj.:

$$n = \frac{304{,}2}{12} = 25{,}35\ roku$$

Wobec braku określenia w treści wpisu konkretnego pokoju lub wyodrębnionej części budynku przyjęto, że uprawnionej przysługuje możliwość zamieszkiwania w nieruchomości jako domownik, ze współkorzystaniem z kuchni, łazienki i pozostałych pomieszczeń wspólnych. Aktualne oferty wynajmu całych mieszkań w gminie Brwinów kształtują się przeważnie na poziomie około 2 000–3 500 zł miesięcznie. Uwzględniając, że budynek mieszkalny ma powierzchnię około 86 m², został wzniesiony w latach 60. XX wieku i reprezentuje przeciętny standard techniczno-użytkowy, zasadne jest obniżenie wartości świadczenia mieszkaniowego. Uprawniona ma prawo do przyjęcia jej jako domownika, co nie jest równoznaczne z wyłącznym korzystaniem z całego budynku. Dlatego dla współzamieszkiwania jednej osoby przyjęto ekwiwalent mieszkaniowy w wysokości **850 zł miesięcznie**. Jest to założenie eksperckie uwzględniające brak wyłączności korzystania z całego lokalu.

Przyjęto następującą miesięczną wartość świadczeń:

Rodzaj świadczenia	Wartość miesięczna
zapewnienie mieszkania i współkorzystania z budynku	850 zł
wyżywienie	900 zł
ubranie i podstawowe potrzeby bytowe	100 zł
światło, opał, woda i pozostałe media	250 zł
pomoc i pielęgnowanie w chorobie – wartość uśredniona	300 zł

Rodzaj świadczenia	Wartość miesięczna
Łączna wartość świadczeń	**2 400 zł**

Roczna wartość świadczeń wynosi:

$$D = 2\,400\ zł \times 12 = 28\,800\ zł$$

Przyjęto stopę dyskontową:

$r = 6{,}0\%$

Współczynnik dyskontujący rentę okresową wynosi:

$$\frac{1-(1+r)^{-n}}{r} = \frac{1-(1{,}+006)^{-25{,}35}}{0{,}06} = 12{,}8618$$

Wartość bieżąca świadczeń okresowych:

$$W_1 = 28\,800\ zł \times 12{,}8618$$

$$W_1 = 370\,418\ zł$$

Koszt pogrzebu

Przyjęto przewidywany koszt pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym w wysokości 15 000 zł. Wartość bieżąca tego świadczenia wynosi:

$$W_2 = \frac{15\,000}{(1{,}+006)^{25{,}35}}$$

$$W_2 = 3\,424\ zł$$

Łączna wartość prawa dożywocia wynosi:

$$W_D = W_1 + W_2$$

$$W_D = 370\,418 + 3\,424$$

$$W_D = 373\,842\ zł$$

Po zaokrągleniu:

$$\boxed{W_D = 375\,000\ zł}$$

Do dalszych obliczeń proponuje się przyjąć wartość rynkową prawa dożywocia w wysokości 375 000 zł.

Przyjęta wartość uwzględnia niewielką powierzchnię i wiek budynku, współdzielony sposób korzystania z nieruchomości oraz fakt, że świadczenia związane z pomocą i pielęgnowaniem w chorobie mają charakter przyszły i warunkowy. Metoda oparta na wartości bieżącej korzyści uzyskiwanych przez osobę uprawnioną odpowiada zasadom określania wartości praw obciążających nieruchomość przewidzianym w obowiązującym rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości.

9.4. Określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – służebności przesyłu

Przedmiotem oszacowania jest nieodpłatna służebność przesyłu ustanowiona na czas nieoznaczony, obciążająca działkę ewidencyjną nr 219/4 o powierzchni 950 m², położoną w Otrębusach. Służebność związana jest z podziemną siecią wodociągową i obejmuje prawo wstępu, korzystania z pasa gruntu, eksploatacji, konserwacji, naprawy i modernizacji sieci, a także przyłączania kolejnych odbiorców. Treść prawa przewiduje również zakaz zabudowy i dokonywania nasadzeń w pasie służebności.

Zgodnie z § 32 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, w przypadku braku odpowiednich danych rynkowych wartość służebności przesyłu określa się jako iloczyn powierzchni pasa służebności, wartości rynkowej jednostki porównawczej nieruchomości w tym pasie oraz współczynnika korzystania z pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego. Dla urządzeń podziemnych współczynnik ten może zostać przyjęty na poziomie nieprzekraczającym 0,30.

1. Ustalenie powierzchni pasa służebności

Zgodnie z treścią wpisu w księdze wieczystej szerokość pasa służebności wynosi:

$$S = 1{,}00\ m$$

Długość sieci wodociągowej przebiegającej przez działkę przyjęto na poziomie:

$$L = 59{,}00\ m$$

Powierzchnię pasa służebności obliczono jako iloczyn długości i szerokości pasa:

$$P = L \times S$$

$$P = 59{,}00\ m \times 1{,}00\ m$$

$$\boxed{P = 59{,}00\ m^2}$$

Pas służebności zajmuje około 6,21% powierzchni całej działki:

$$\frac{59{,}00}{950{,}00} \times 100\% = 6{,}21\%$$

2. Ustalenie wartości jednostkowej gruntu

Wartość rynkową prawa własności gruntu działki nr 219/4 przyjęto na poziomie:

$$w = 612{,}94\ zł/m^2$$

Wartość gruntu znajdującego się w granicach pasa służebności, przed uwzględnieniem stopnia ingerencji przedsiębiorcy przesyłowego, wynosi:

$$W_p = P \times w$$

$$W_p = 59{,}00\ m^2 \times 612{,}94\ zł/m^2$$

$$\boxed{W_p = 36\,163{,}46\ zł}$$

3. Ustalenie współczynnika korzystania z pasa

Współczynnik korzystania z pasa służebności przyjęto na poziomie:

$$K = 0{,}20$$

Przyjęty współczynnik mieści się w przedziale przewidzianym dla urządzeń podziemnych, dla których — przy braku danych rynkowych — rozporządzenie dopuszcza zastosowanie współczynnika nieprzekraczającego 0,30.

Przyjęcie współczynnika 0,20 uzasadniono podziemnym charakterem wodociągu oraz możliwością dalszego powierzchniowego korzystania z gruntu przez właściciela. Jednocześnie uwzględniono bezterminowy charakter prawa, konieczność zapewnienia przedsiębiorcy dostępu do sieci oraz zakaz zabudowy i dokonywania nasadzeń w pasie służebności. Na poziom współczynnika wpływa również obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu robót. Przyjęto, że pas służebności nie znajduje się w całości w terenie przeznaczonym do przejścia lub przejazdu.

4. Obliczenie wartości służebności

Wartość służebności przesyłu określono według wzoru:

$$W_{SP} = P \times w \times K$$

gdzie:

W_{SP} – wartość służebności przesyłu,

P – powierzchnia pasa służebności,

w– wartość rynkowa 1 m² gruntu,

K– współczynnik korzystania z pasa przez przedsiębiorcę przesyłowego.

Po podstawieniu przyjętych danych:

$$W_{SP} = 59{,}00\ m^2 \times 612{,}94\ zł/m^2 \times 0{,}20$$

$$W_{SP} = 36\,163{,}46\ zł \times 0{,}20$$

$$W_{SP} = 7\,232{,}69\ zł$$

Po zaokrągleniu:

$$\boxed{W_{SP} = 7\,200\ zł}$$

Wartość rynkową służebności przesyłu obciążającej działkę nr 219/4 określono na poziomie 7 200 zł.

Wartość ta odpowiada ekonomicznemu ograniczeniu prawa własności w pasie o powierzchni 59 m² i nie oznacza całkowitej utraty wartości gruntu objętego służebnością. Wartość nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym może zostać pomniejszona o wartość tego prawa, o ile ustanowione obciążenie wpływa na wartość nieruchomości.

9.5. Określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny z uwzględnieniem prawa dożywocia i służebności przesyłu

Określenie wartości rynkowej udziału 1/4 w prawie własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny z uwzględnieniem wartości rynkowej prawa dożywocia i służebności przesyłu:

W_N = (833 000 zł – 375 000 zł – 7200 zł) x 1/4 = 112 700 zł

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 113 000 zł
Słownie: sto trzynaście tysięcy złotych

9.6. 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 dojrzalszym 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 samodzielne 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:

$$W_W = W_R \times wa \times wc$$

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 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny wynosi:

$$W_{UW} = 113\,000 \text{ zł} * 0{,}90 * 0{,}90 = 91\,530 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: 92 000 zł
Słownie: dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa udziału 1/4 w prawie własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej po uwzględnieniu prawa dożywocia w stanie na dzień wyceny wynosi **113 000 zł** i jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, uwzględniają atrybuty takie jak: lokalizacja ogólna, standard wykończenia budynku, stan techniczny budynku, powierzchnia działki oraz wielkość p. u. budynku.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/4 przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny kształtuje się na poziomie **92 000 zł.**

Do określenia wartości prawa własności do nieruchomości przeanalizowano rynek lokalny powiat legionowski (gmina Brwinów). Okres monitorowania rynku przyjęto od 07.2024 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

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

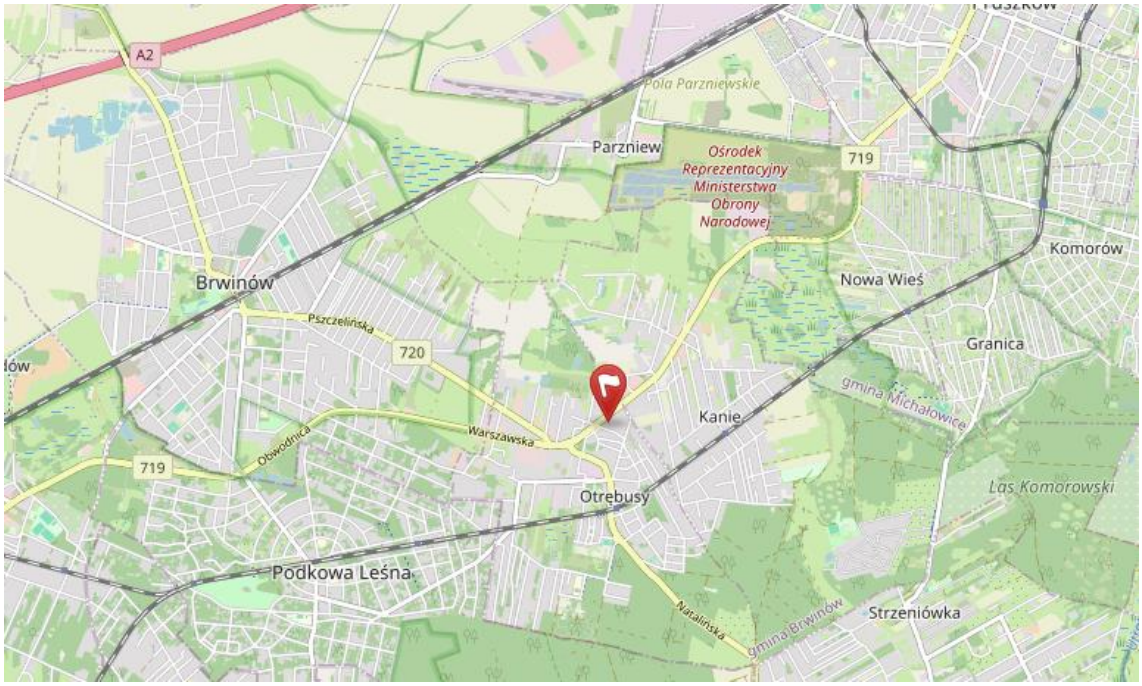
13.3. Protokół z badania KW

13.4. Dokumenty

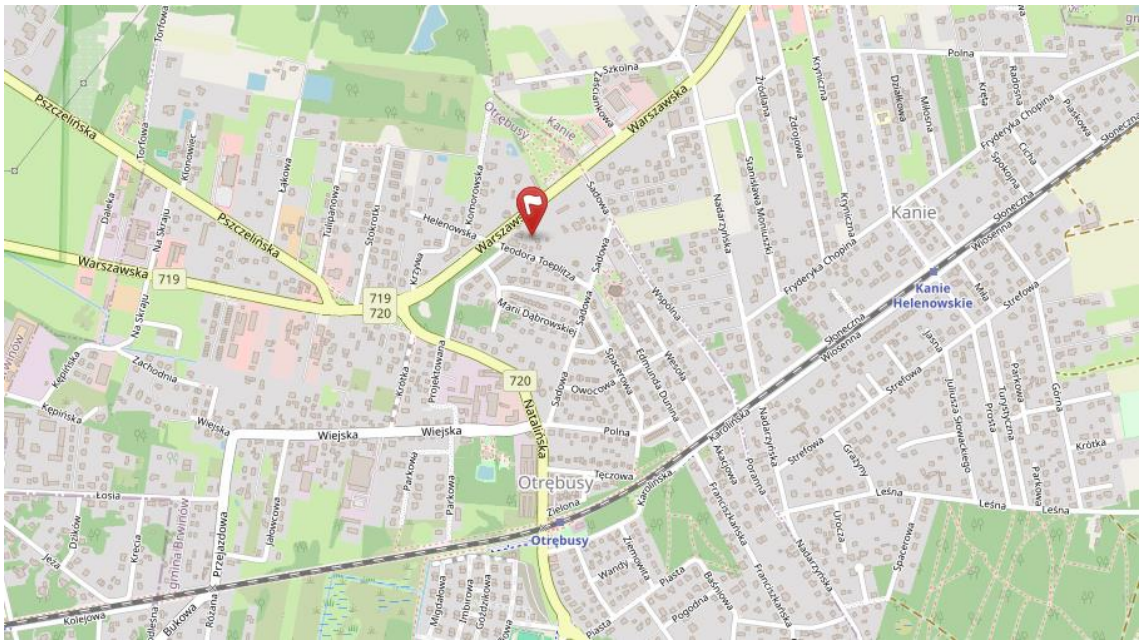
13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

Załącznik 13.1. Mapa lokalizacyjna nieruchomości

Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



Załącznik 13.2. Dokumentacja fotograficzna

Widok przedmiotowej nieruchomości



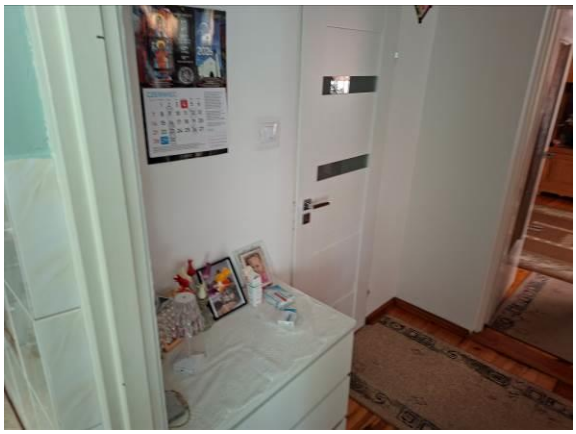
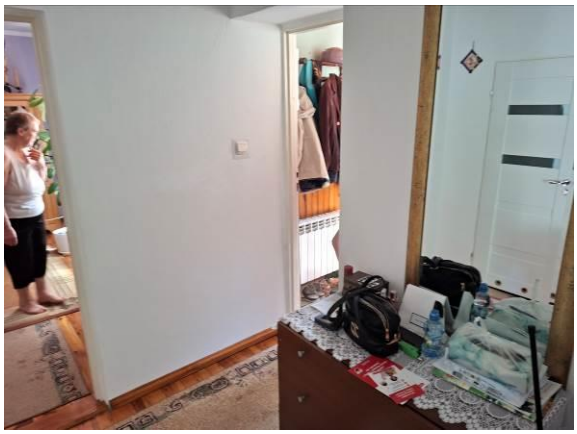




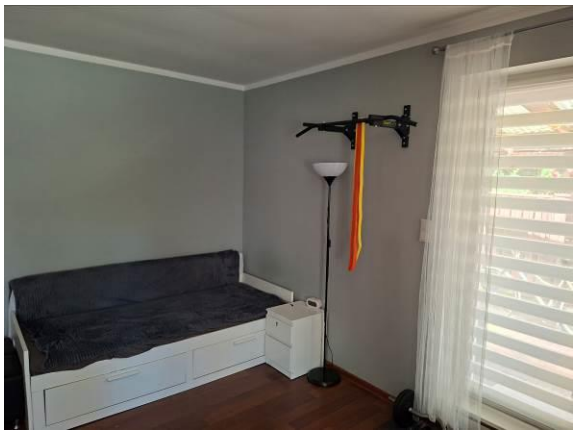




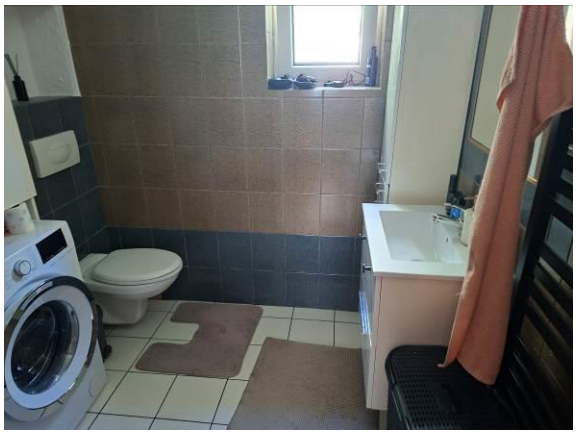


















Widok otoczenia i drogi dojazdowej











Załącznik 13.3. Protokół z badania KW

Księga Wieczysta nr WA1P/00048800/3	
Typ księgi	nieruchomość gruntowa
Dział I – „Oznaczenie nieruchomości"	
Położenie	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, BRWINÓW, OTRĘBUSY
Działka ewidencyjna	
Działka	219/4
Ulica	Teoplitza 3
Sposób korzystania	nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym z garażem
Obszar całej nieruchomości	**0,0950 ha**
Komentarz do migracji	NA PODSTAWIE DECYZJI PODZIAŁOWEJ K-8 NA WNIOSEK NR DZ.KW 1992/93 WPISANO DNIA 27.05.1993 R. NA PODSTAWIE ZAŚWIADCZENIA REFERATU BUDOWNICTWA I ARCHITEKTURY Z DNIA 1.10.2001 R. O UŻYTKOWANIU BUDYNKU K-15 I WNIOSKU Z DNIA 12.07.2002 R. NR DZ.KW 5401/02 WPISANO DNIA 30.01.2003 R.
Dział I-Sp „Spis praw związanych z własnością"	
BRAK WPISÓW	
Dział II – „Własność"	
Właściciele	
Numer udziału w prawie	2
Wielkość udziału	1/2
Osoba fizyczna	Czesława Zalewska
Numer udziału w prawie	4
Wielkość udziału	1/2
Rodzaj wspólności	Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
Osoba fizyczna	Angelika Klaudia Furman i Marcin Furman
Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia"	
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, USTANOWIONA NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU OBEJMUJĄCA PRAWO WSTĘPU, UŻYWANIA I KORZYSTANIA Z DZIAŁKI NR 219/4, W PASIE GRUNTU O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA, W CELACH ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ WODOCIĄGU, JEGO POSADOWIENIEM, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, NAPRAWAMI ORAZ PRZYŁĄCZENIEM DO SIECI KOLEJNYCH ODBIORCÓW, POLEGAJĄCA TAKŻE NA PRAWIE DOSTĘPU SŁUŻB EKSPLOATACYJNYCH UPRAWNIONEGO PODMIOTU W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ, NAPRAWĄ, KONSERWACJĄ, MODERNIZACJĄ SIECI WODOCIĄGOWEJ ZNAJDUJĄCEJ SIĘ W OBCIĄŻONYM PASIE GRUNTU, Z OBOWIĄZKIEM ZANIECHANIA PRZEZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK ZABUDOWY LUB DOKONYWANIA NASADZEŃ W PASIE GRUNTU ZAJĘTYM POD SIEĆ WODOCIĄGOWĄ ORAZ OBOWIĄZKIEM PODMIOTU UPRAWNIONEGO Z NINIEJSZEJ SŁUŻEBNOŚCI DO PRZYWRÓCENIA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ DO STANU POPRZEDNIEGO W TERMINIE 14 (CZTERNASTU) DNI OD ZAKOŃCZENIA PROWADZONYCH ROBÓT
Przedmiot wykonania	DZIAŁKA nr 219/4
Jednostka samorządu terytorialnego	GMINA BRWINÓW
Rodzaj wpisu	PRAWO OSOBISTE
Treść wpisu	PRAWO DOŻYWOCIA POLEGAJĄCE NA ZAPEWNIENIU UPRAWNIONEJ DOŻYWOTNIEGO UTRZYMANIA, W TYM PRZYJĘCIA JEJ JAKO DOMOWNIKA, DOSTARCZANIA JEJ WYŻYWIENIA, UBRANIA, MIESZKANIA, ŚWIA-

	TŁA I OPAŁU, ZAPEWNIENIA JEJ ODPOWIEDNIEJ POMOCY I PIELĘGNOWANIA W CHOROBIE ORAZ SPRAWIENIA JEJ WŁASNYM KOSZTEM POGRZEBU ODPOWIADAJĄCEGO ZWYCZAJOM MIEJSCOWYM
Os. fizyczna	Anna Wisławska
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2121/22 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ANGELIKA KLAUDIA FURMAN (UDZIAŁ 1/2, WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA) NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY WYDANY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 27-04-2022, SYGNATURA AKT VI NC-E 443526/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 19-07-2022 UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O PRZYŁĄCZENIU DO O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1435/23 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA ANGELIKA KLAUDIA FURMAN (UDZIAŁ 1/2, WSPÓLNOSC USTAWOWA MAJATKOWA MAŁZENSKA) NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA VELOBANK S.A. ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD Z DNIA 18-01-2023, SYGNATURA AKT NC-E 1804736/22 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 20-03-2023
Rodzaj zmiany	W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYCIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1435/23
Dział IV – „Hipoteka”	
Brak wpisów.	

Załącznik 13.4. Kopie dokumentów

Starosta Pruszkowski
WG.6621.6484 .2026

Pruszków, dnia 08.07.2026r.

Wypis i wyrys z rejestru gruntów

I. Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **142103_5.0015.G253**
Jednostka rejestrowa gruntów **G253**
Obręb ewidencyjny: **OTRĘBUSY (142103_5.0015)**
Jednostka ewidencyjna: **BRWINÓW**
Powiat: **pruszkowski**
Województwo: **mazowieckie**
Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/2	małżonkowie: **FURMAN MARCIN** Adres zameldowania na pobyt stały: 08-106, RÓWCE 61 Rodzice: JAN , URSZULA Status osoby: żyjąca **FURMAN ANGELIKA KLAUDIA** Adres zameldowania na pobyt stały: TEODORA TOEPLITZA 3, 05-805 OTRĘBUSY Rodzice: TADEUSZ , ANNA Status osoby: żyjąca		
2.	własność	1/2	**ZALEWSKA CZESŁAWA** Adres zameldowania na pobyt stały: TEODORA TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY Płeć: żeńska Rodzice: CZESŁAW , LEOKADIA Status osoby: żyjąca		

Działki

	Działka o identyfikatorze: 142103_5.0015.219/4		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: **219/4**	Jednostka rejestrowa: **G253**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: **WA1P/00048800/3**		teren mieszkaniowy	B	0.0950
	Adres: **TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY**				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
			Powierzchnia działki Powierzchnia klasoużytków		**0.0950** **0.0950**

Suma powierzchni działek: **0.0950 ha** (słownie: dziewięć arów, pięćdziesiąt metrów kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.0950 ha** (słownie: dziewięć arów, pięćdziesiąt metrów kwadratowych)

*data sporządzenia: **2026-07-08**, sporządził(a): Monika Kaczmarek, wygenerowano z: pruszkowski.egib.pl* *strona 1/2*

Budynek/i niewyodrębniony na nieruchomości

1.	**Budynek o identyfikatorze: 142103_5.0015.975_BUD**		KŚT: **budynki mieszkalne (m)**
	Adres: **TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY**		Powierzchnia zabudowy: **61 m²**
	Działki na których znajduje się budynek: 142103_5.0015.219/4		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: -
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G253**, dz. nr 219/4		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

2.	**Budynek o identyfikatorze: 142103_5.0015.976_BUD**		KŚT: **budynki transportu i łączności (t)**
	Adres: **TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY**		Powierzchnia zabudowy: **56 m²**
	Działki na których znajduje się budynek: 142103_5.0015.219/4		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: -
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G253**, dz. nr 219/4		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

z up. STAROSTY
Monika Kaczmarek
KIEROWNIK
Zespołu Ewidencji Gruntów i Budynków

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 08.07.2026r.

STAROSTA PRUSZKOWSKI * 11 *

Starosta Pruszkowski
WG.6621.6484.2026

Pruszków, dnia 08.07.2026r.

Wypis z kartoteki budynków

Pozycja kartoteki: **142103_5.0015.G253**
Identyfikator jednostki rejestrowej gruntów: **142103_5.0015.G253**
Obręb ewidencyjny: **OTRĘBUSY (142103_5.0015)**
Jednostka ewidencyjna: **BRWINÓW**
Powiat: **pruszkowski**
Województwo: **mazowieckie**

1.	**Budynek o identyfikatorze: 142103_5.0015.975_BUD**		KŚT: **budynki mieszkalne (m)**
	Adres: **TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY**		Powierzchnia zabudowy: **61 m²**
	Działki na których znajduje się budynek: 142103_5.0015.219/4		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: -
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G253**, dz. nr 219/4		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

2.	**Budynek o identyfikatorze: 142103_5.0015.976_BUD**		KŚT: **budynki transportu i łączności (t)**
	Adres: **TOEPLITZA 3, OTRĘBUSY**		Powierzchnia zabudowy: **56 m²**
	Działki na których znajduje się budynek: 142103_5.0015.219/4		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: -
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G253**, dz. nr 219/4		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

z up. STAROSTY
Monika Kaczmarek
KIEROWNIK
Zespołu Ewidencji Gruntów i Budynków
(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 08.07.2026r.

STAROSTA PRUSZKOWSKI * 11 *

*data sporządzenia: **2026-07-08**, sporządził(a): Monika Kaczmarek, wygenerowano z: pruszkowski.egib.pl* *strona 1/1*

WYPIS I WYRYS
II. WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1: 500
woj. mazowieckie
pow. pruszkowski
Jednostka ewidencyjna : Brwinów
Obręb: 142103_5.0015 Otrębusy
Działka : 219/4

STAROSTA PRUSZKOWSKI

WG.6621.6484.2026



STAROSTA PRUSZKOWSKI * 11 *

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ
z up. STAROSTY
Monika Kaczmarek
KIEROWNIK
Zespołu Ewidencji Gruntów i Budynków

Sporządził(a): 2026.07.08 Monika Kaczmarek

Załącznik 13.5. Polisa OC Rzeczoznawcy Majątkowego

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1028404026

1 **Okres ubezpieczenia: od 20.02.2026 r. do 19.02.2027 r.**

2 **Ubezpieczający: ESTIM CONSULTING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**
Adres siedziby: HERY 72, 01-497 WARSZAWA REGON: 015721162
E-mail: SEKRETARIAT@ESTIM.PL Telefon: +48228646177

3 **Ubezpieczony: BEATA JARZĄBEK**
Adres zamieszkania: TOPOLOWA 28A, 03-138 WARSZAWA PESEL: 76051814309
E-mail: JARZABEKBEATA1@GMAIL.COM Telefon: 606785524

4 **Zakres ubezpieczenia obowiązkowego**

	Suma gwarancyjna	
	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	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: 130,16 PLN**

	Jednorazowo
Kwota w PLN	130,16
Termin płatności	19.02.2026

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. Reklamacje, skargi lub zażalenia 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) albo osobiście w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej;
2) na piśmie – na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA: AE:PL-87870-55695-FHIPV-22, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o którym mowa w ustawie o doręczeniach 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 przyczyny 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 przekazana 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. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
13. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rach.nek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uzyskania zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych 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.

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770/BE20 PIN: 3027

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) 1/2
OSPOCZA/24F11_01/20260205.1244/prodcppu01-40/395523.3/FILE/14740b75-7137-49bf-859a-756316781770

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

Dodatkowych informacji udzieli:
Majda Wesław
02-972 WARSZAWA
E-mail: bernowo@tuubezpiecz.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, 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. 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)

1028404026/14740b75-7137-49bf-859a-75631678177O/BE20 PIN: 3027

801 102 102 pzu.pl 2/2