

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 173/2
niezabudowana -droga dojazdowa
położona we wsi Pilica, gmina Warka

podejście porównawcze, metoda porównywania parami,



Sygnatura sprawy **WA2M/GU/1473/2024**

Rzeczoznawca majątkowy:

Piotr Stawiński nr uprawnień 7492

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Krótki opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, działka ewidencyjna nr 173/2 niezabudowana, stanowiąca drogę dojazdową do innych nieruchomości, położona we wsi Pilica. Powierzchnia działki wynosi 0,0800 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00037859/8. <u>Nieruchomość wykorzystywana na cele komunikacyjne - droga dojazdowa.</u>
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Pauliny Jakubiak, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 3 944,00zł <i>Słownie: trzy tysiące dziewięćset czterdzieści cztery złote</i> Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 2 958,00zł <i>Słownie: dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału 4/56 w nieruchomości wynosi:</u> 281,71zł <i><u>Słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden złotych i siedemdziesiąt jeden złotych</u></i> <u>Wartość likwidacyjna udziału 4/56 w nieruchomości wynosi:</u> 211,28zł <i><u>Słownie: dwieście jedenaście złotych i dwadzieścia osiem groszy</u></i>
Data sporządzenia operatu	24 lutego 2025 roku
Autor opracowania	Piotr Stawiński Rzecznawca Majątkowy nr uprawnień: 7492 Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym w Radomiu

Spis treści

1. PRZEDMIOT I ZAKRES 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. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy prawne.....	5
3.3. Podstawy merytoryczne	5
3.4. Źródła danych o nieruchomości	6
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	6
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 21.02.2025r.).....	7
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	7
5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania.....	27
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej	29
5.4. Opis stanu zagospodarowania.	30
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	31
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	32
7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.	32
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.	32
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy	33
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	33
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	34
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	36
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.....	36
9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości. ...	37
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m ² wycenianej nieruchomości.....	38
9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 4/56 w działce nr 173/2 przysługującego Pani Paulinie Jakubiak	39
9.5. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 173/2	39
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	40
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	40
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	41
13. ZAŁĄCZNIKI	41

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - działka niezabudowana, droga dojazdowa.

1.1.1. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości)

Działka, o której mowa w punkcie 1.1.2 usytuowana jest w obrębie ewidencyjnym 0035 Pilica, jednostka ewidencyjna 140611_5 Warka – Obszar wiejski, powiat grójecki, województwo mazowieckie.

1.1.4. Oznaczenie nieruchomości wg stanu prawnego (ksiąg wieczystych)

Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00037859/8.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości gruntowej - działce niezabudowanej.

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego Pani Pauliny Jakubiak, zgodnie ze zleceniem z dnia 07.02.2025r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 07.02.2025r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2022 poz. 503 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2351 ze zm.);
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 10 czerwca 2016r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016 poz. 1034 ze zm.);
- Ustawa z 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1805 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. 2001 Nr 143 poz. 1614).

3.3. Podstawy merytoryczne

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych:
 - Nota Interpretacyjna – *„Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”*
- Literatura:
 - „Szacowanie nieruchomości” J. Dydenko, 3 wydanie, Wyd. Wolters Kluwer 2015r.
 - „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” M. Prystupa Wyd. PFSRZM 2014r.
 - „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Poltext Warszawa 2004r.
 - „Nieruchomości – Zagadnienia Prawne”, H. Kisielowska Wydanie II zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LEXISNEXIS, Warszawa 2004r.
 - „Gospodarka Nieruchomościami” R. Cymerman, G. Jesiotr, M. Jesiotr – Politechnika Koszalińska, Koszalin 2008r.

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Badanie księgi wieczystej nr RA1G/00037859/8 w dniu 21.02.2025r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 4743/2011,
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości pozyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz od rzeczoznawców majątkowych działających na terenie powiatu grójeckiego,
- Fragment mapy ewidencyjnej oraz dane z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Oględziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 21.02.2025r. *(protokół z oględzin nieruchomości stanowi załącznik)*,
- Wizja lokalna nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości przyjętych do porównań w procesie wyceny,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka, Uchwała IV/18/18 z dnia 2018-12-28,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych uzyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, Starostwa Powiatowego w Grójcu, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny
 - 24.02.2025 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 21.02.2025 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 21.02.2025 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 21.02.2025 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 21.02.2025r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00037859/8 rowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grójcu, V Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu badania KW ujawniono następujące wpisy i wzmianki:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
			Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1		1
Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	173/2		1, 5
Identyfikator działki	140611_5.0035.173/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0035, WARKA		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, GRÓJECKI, WARKA, PILICA		
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00032942 / , 0,0800 HA		
			Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0800 HA		1
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
BRAK WPISÓW			

W dziale I-SP – Spis spraw związanych z własnością – brak wpisów.

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	2 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	LESZEK MACIEJ KRAWCZYK, JÓZEF, LEOKADIA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	2 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARIANNA KRAWCZYK, JAN, APOLONIA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	2 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JANUSZ EUGENIUSZ SOWIŃSKI, EUGENIUSZ, JADWIGA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	2 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	JOLANTA MARIA SOWIŃSKA, TADEUSZ, BARBARA			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	DARIUSZ CZESŁAW SZAFRAŃSKI, ZYGMUNT, KAZIMIERA			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	1 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MARZENA SZAFRAŃSKA, KAZIMIERZ, ZENOBIA			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ALINA ZOFIA KRZYCZKOWSKA, ZYGMUNT, KAZIMIERA			
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 /14	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	ANDRZEJ KRZYCZKOWSKI, JÓZEF, MICHALINA			
Lp. 9.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	2 /14	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	MIROŚŁAWA KALINOWSKA, TADEUSZ, WACŁAWA			
Lp. 10.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	2 /14	---2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	WŁADYSŁAW STANISŁAW KALINOWSKI, WACŁAW, WERONIKA			
Lp. 11.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	9	4 /56	---4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA STANISZEWSKA, JÓZEF, LUCYNA, 45122200220			
Lp. 12.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	10	4 /56	---3

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PAULINA EWA JAKUBIAK, KRZYSZTOF, MONIKA, 85110401925		
Lp. 13.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	11	2 /14	---6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)		BEATA KWAPISZ, 66120705906		

Podstawa nabycia:

- UMOWA DAROWIZNY, 4743/2011, 2011-11-07,
- POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 116/00, 2000-05-30, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY.

Własność wycenianej nieruchomości przysługuje w udziale jak wskazano powyżej w treści księgi wieczystej. Dla potrzeb niniejszej wyceny brany jest pod uwagę udział:

- 4/56 - PAULINA EWA JAKUBIAK.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			7
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NALEŻĄCEGO DO PAULINY JAKUBIAK UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WYSOKOŚCI 4/56 (NUMER 43) W SPRAWIE KM 509/24, PROWADZONEJ Z WNIOSKU HORYZONT NIESTANDARYZOWANEGO SEKURYTYZACYJNEGO FUNDUSZU INWESTYCYJNEGO ZMKNIĘTEGO, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 5 KWIETNIA 2018 ROKU WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN - ZACHÓD W LUBLINIE, SYGN. AKT IVI NC-E 381693/18			
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 4/56 (NUMER 43)			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1.	HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 140606412, 0000258883		

Podstawą wpisów w dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia są:

-WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 509/24, 2024-08-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCU ANNA STĘPNIEWSKA.

W dziale IV Hipoteka – brak wpisów.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

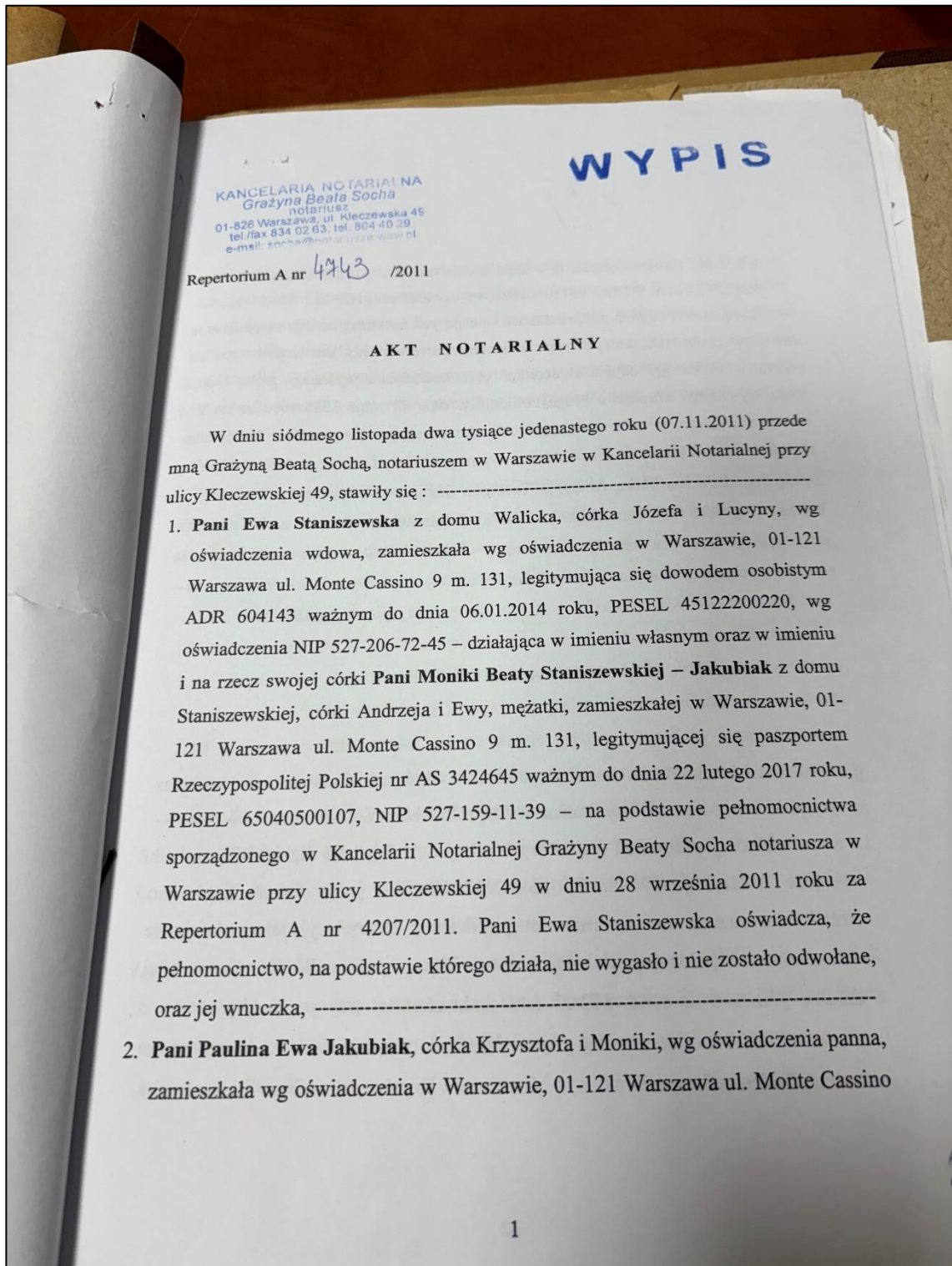
Źródło: MS- EKW

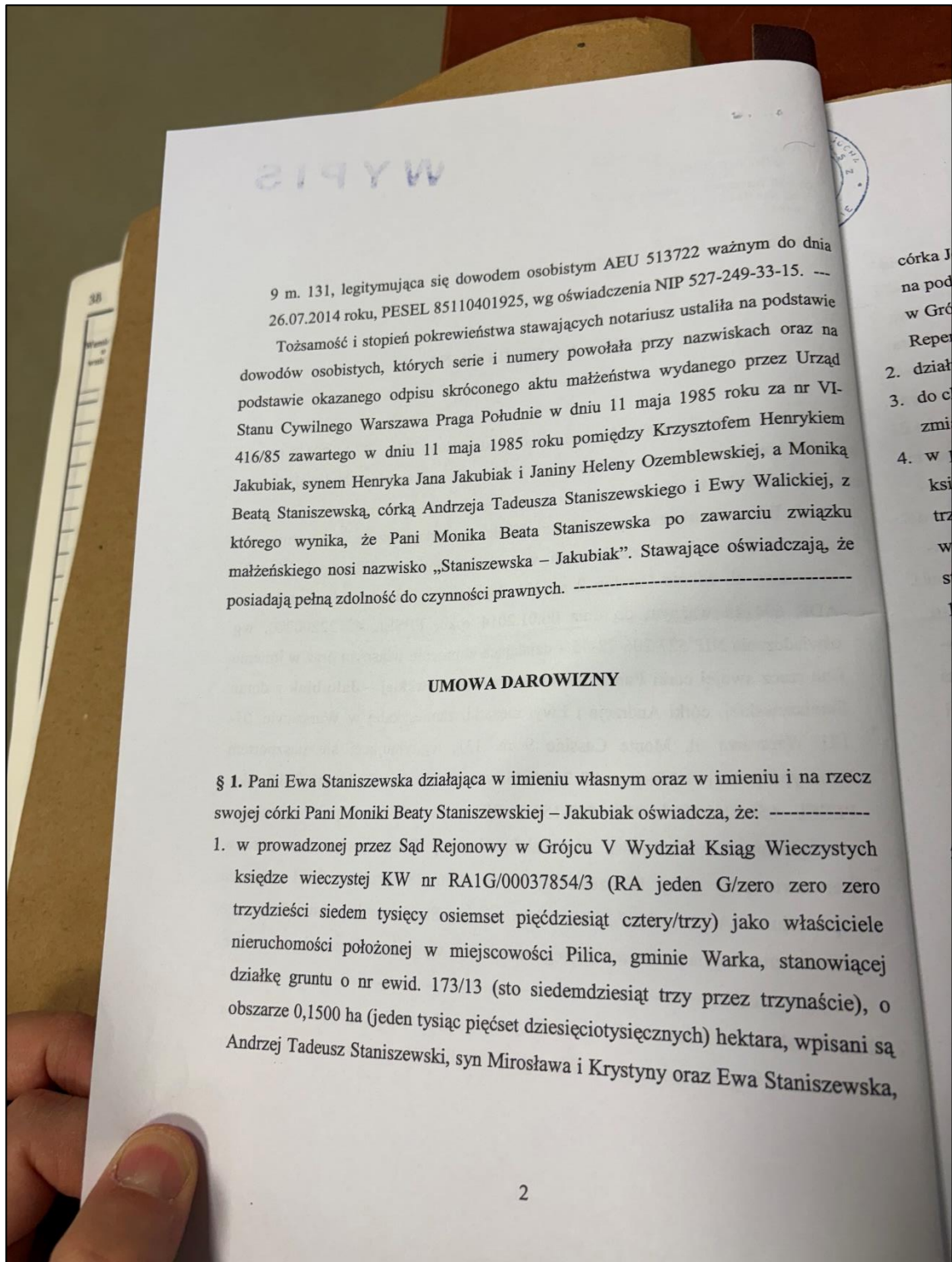
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

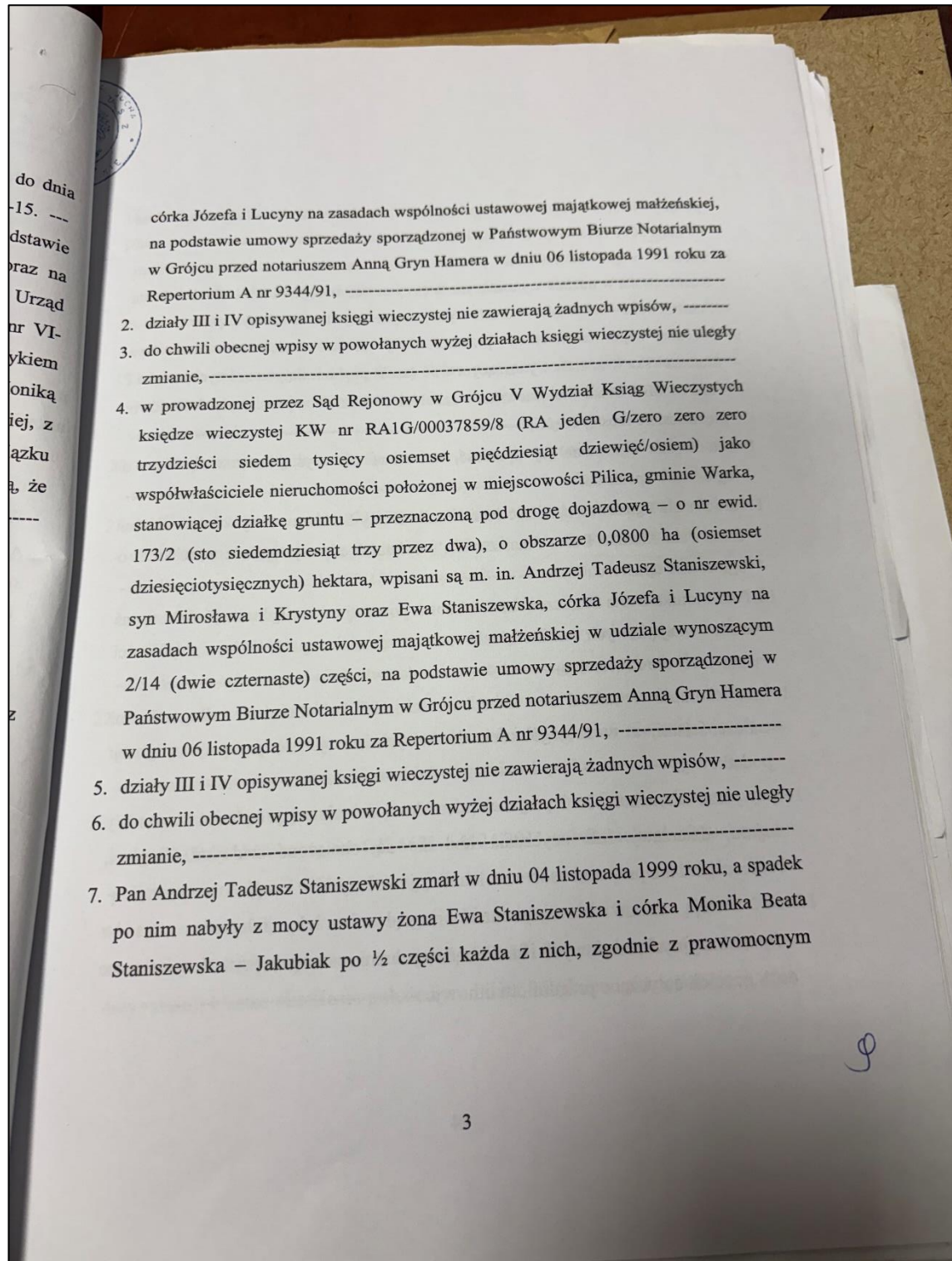
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło,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

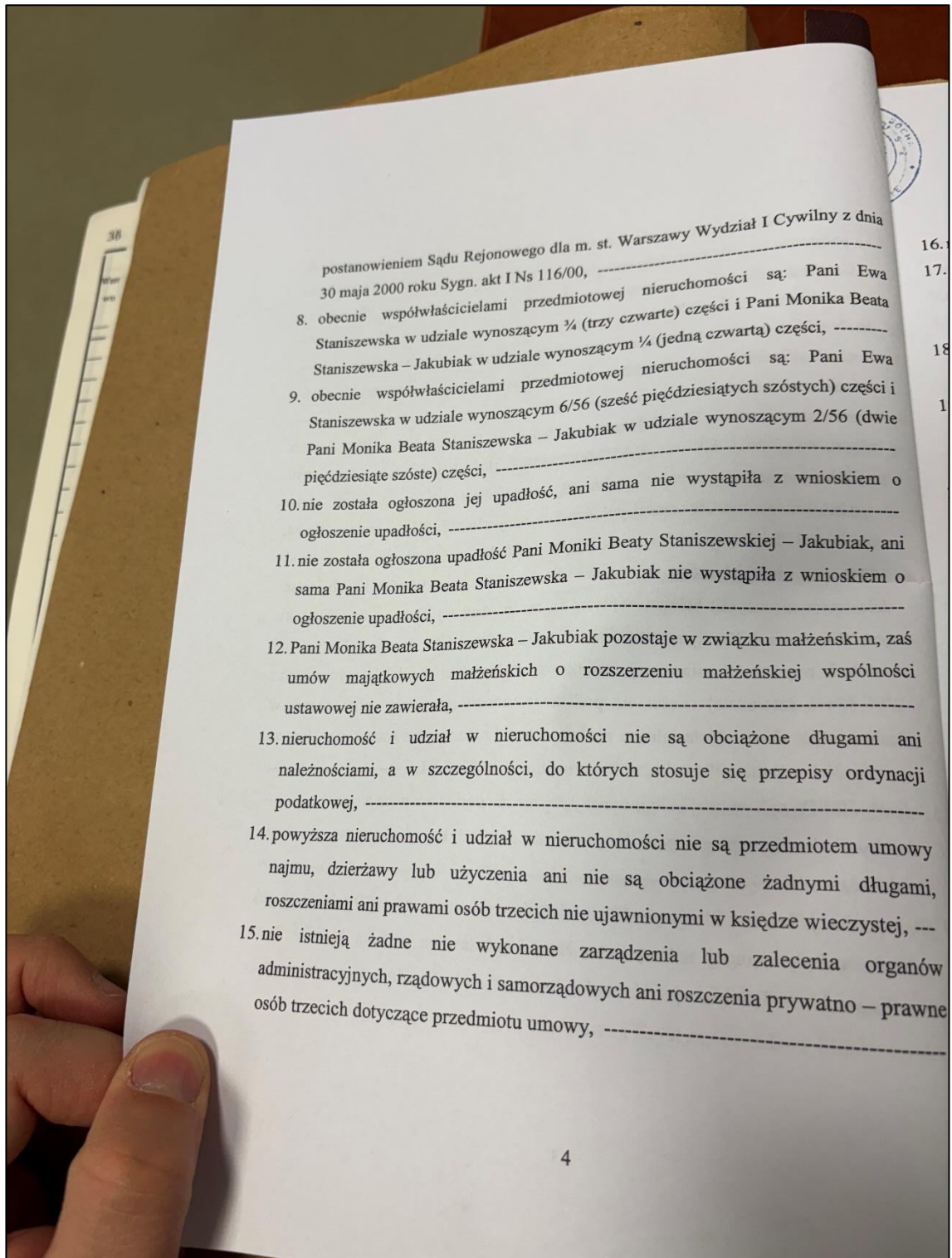
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo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

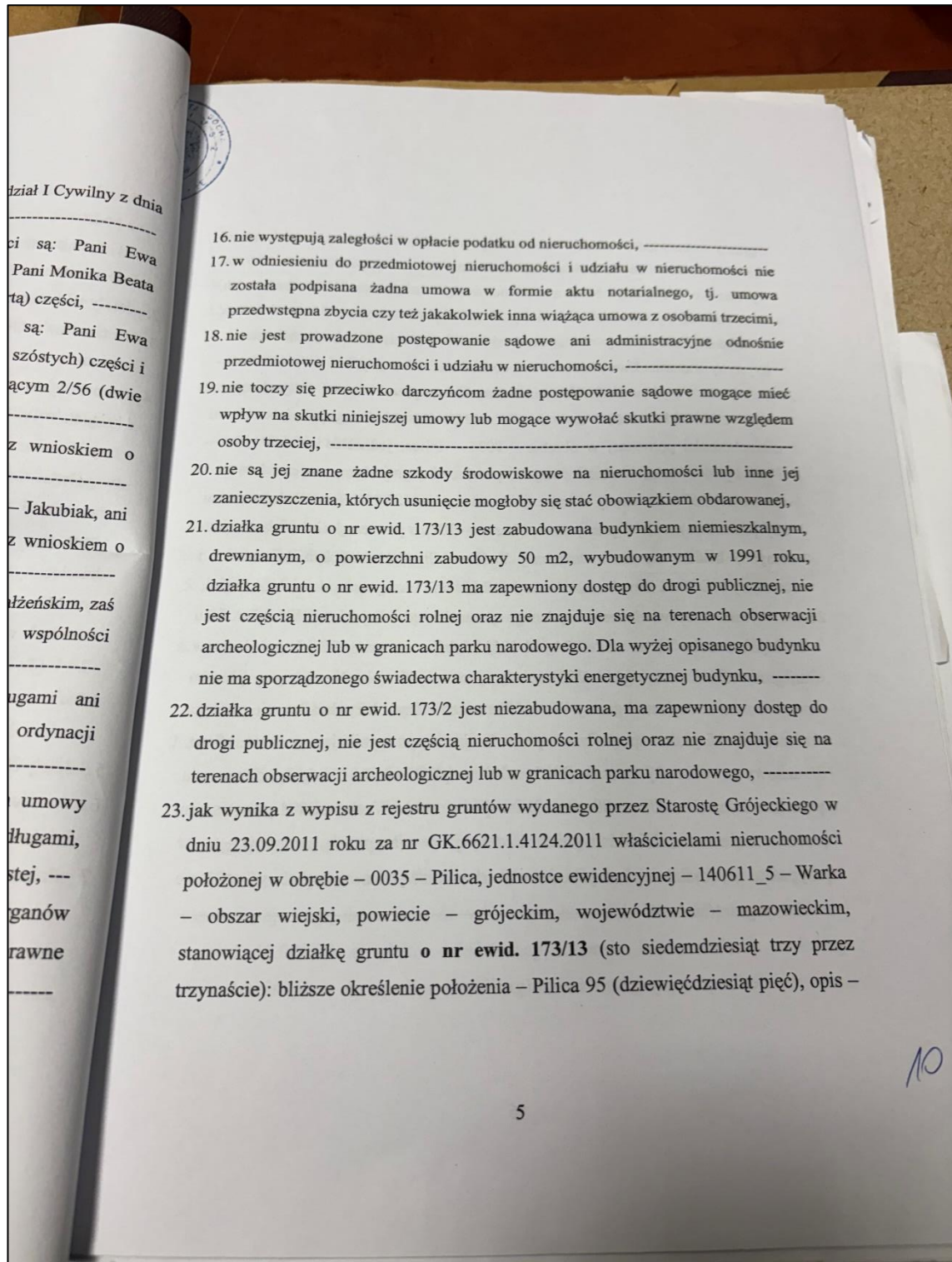
Akt notarialny nr 4743/2011

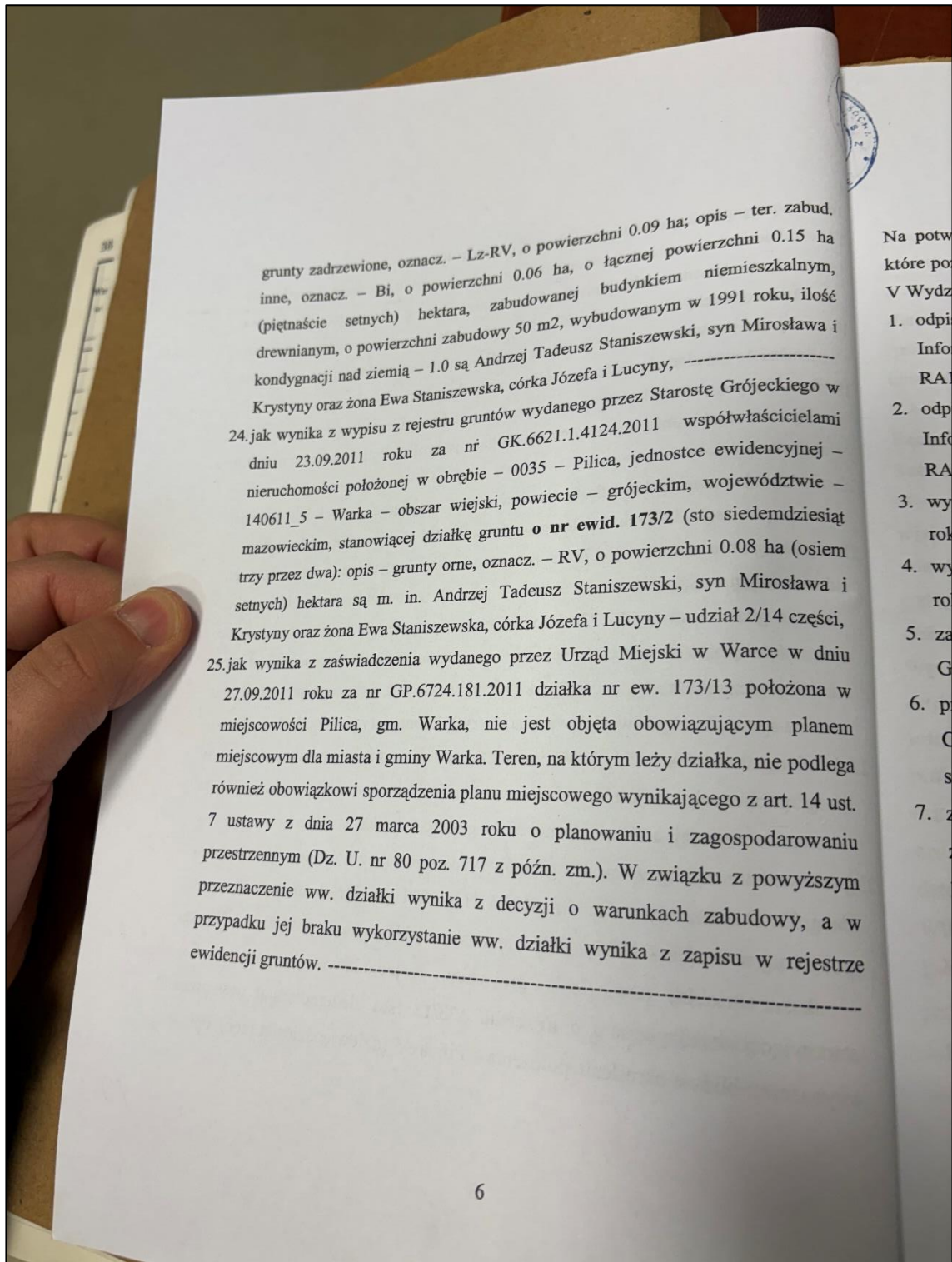






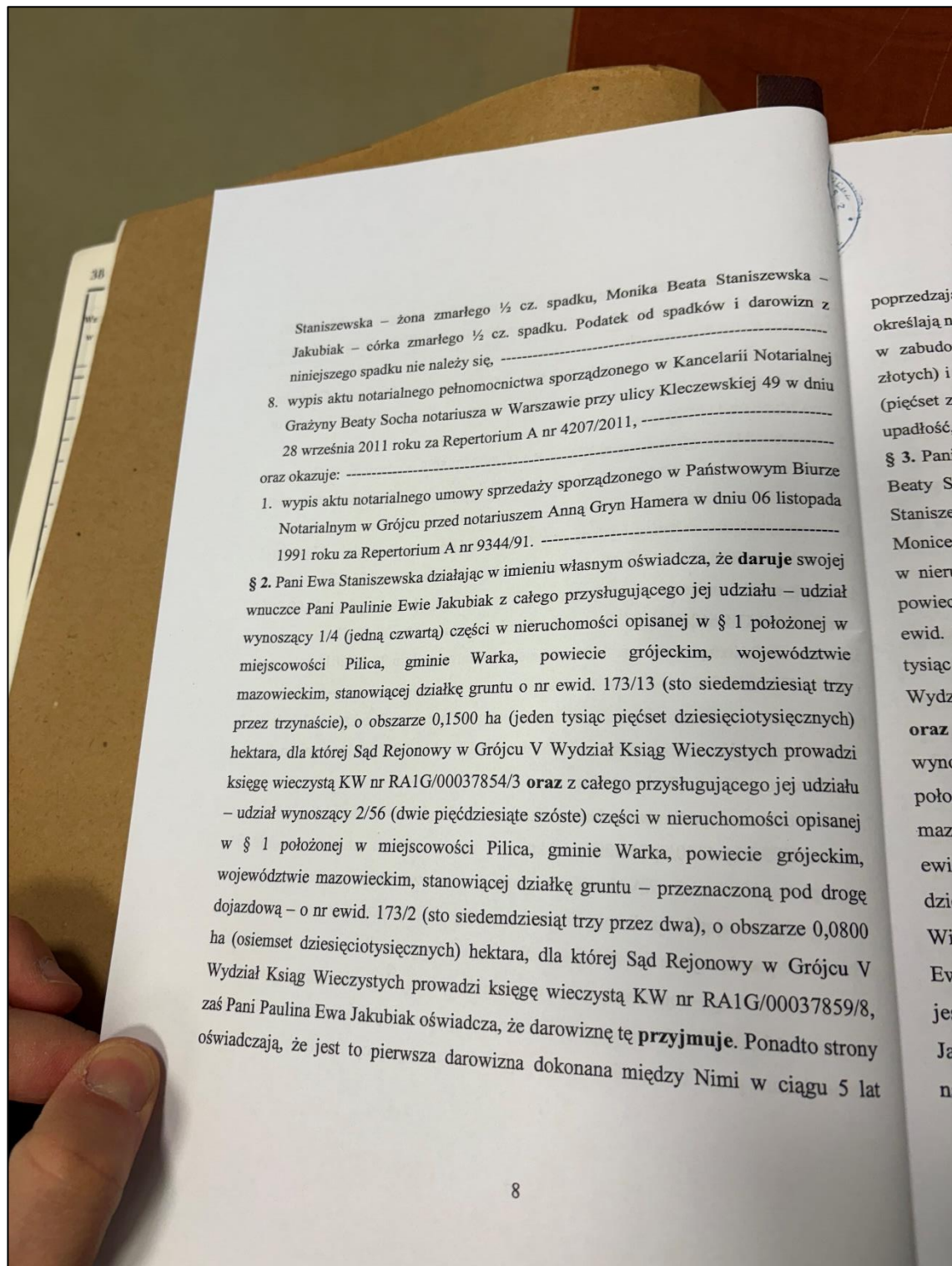


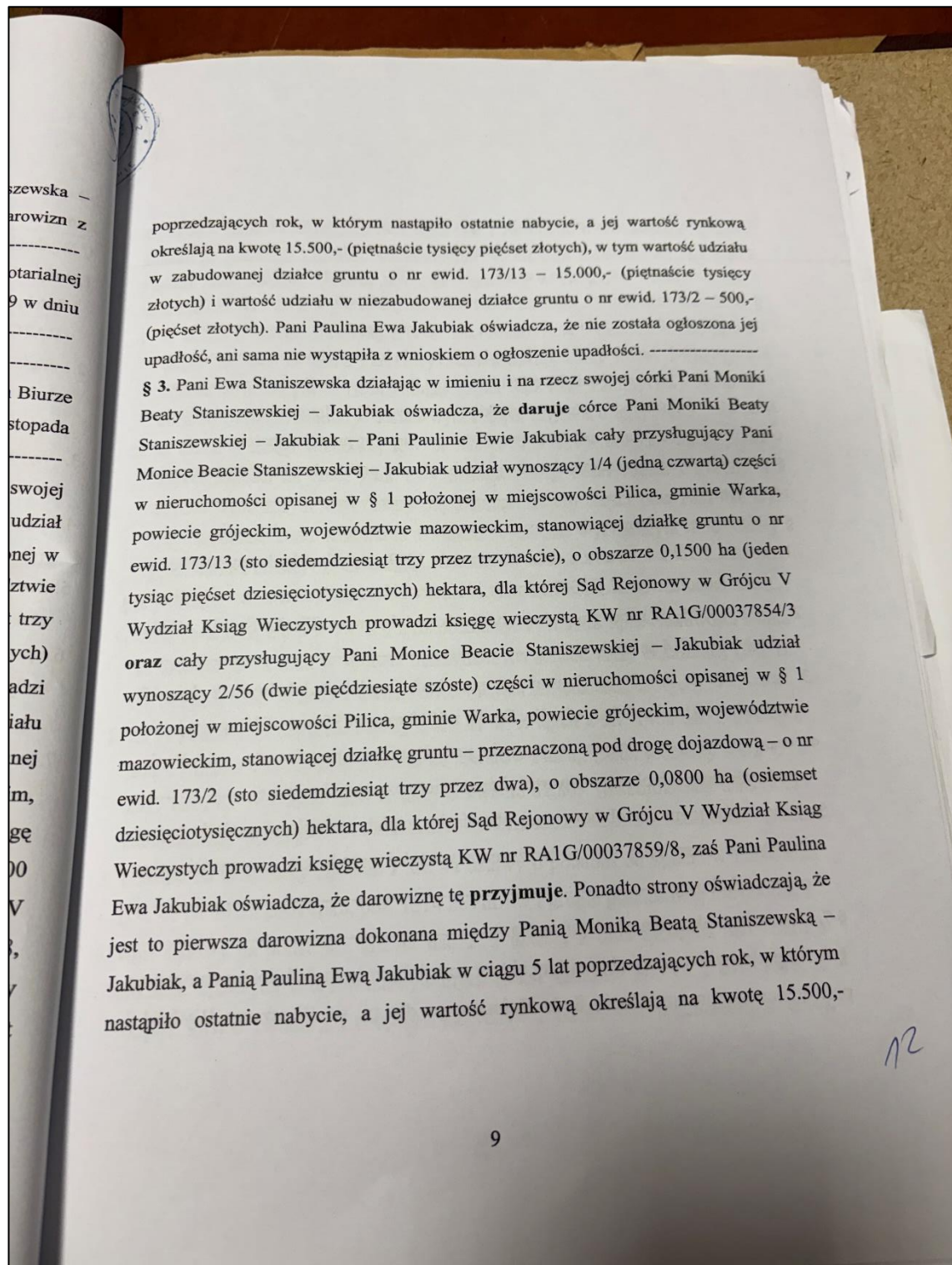


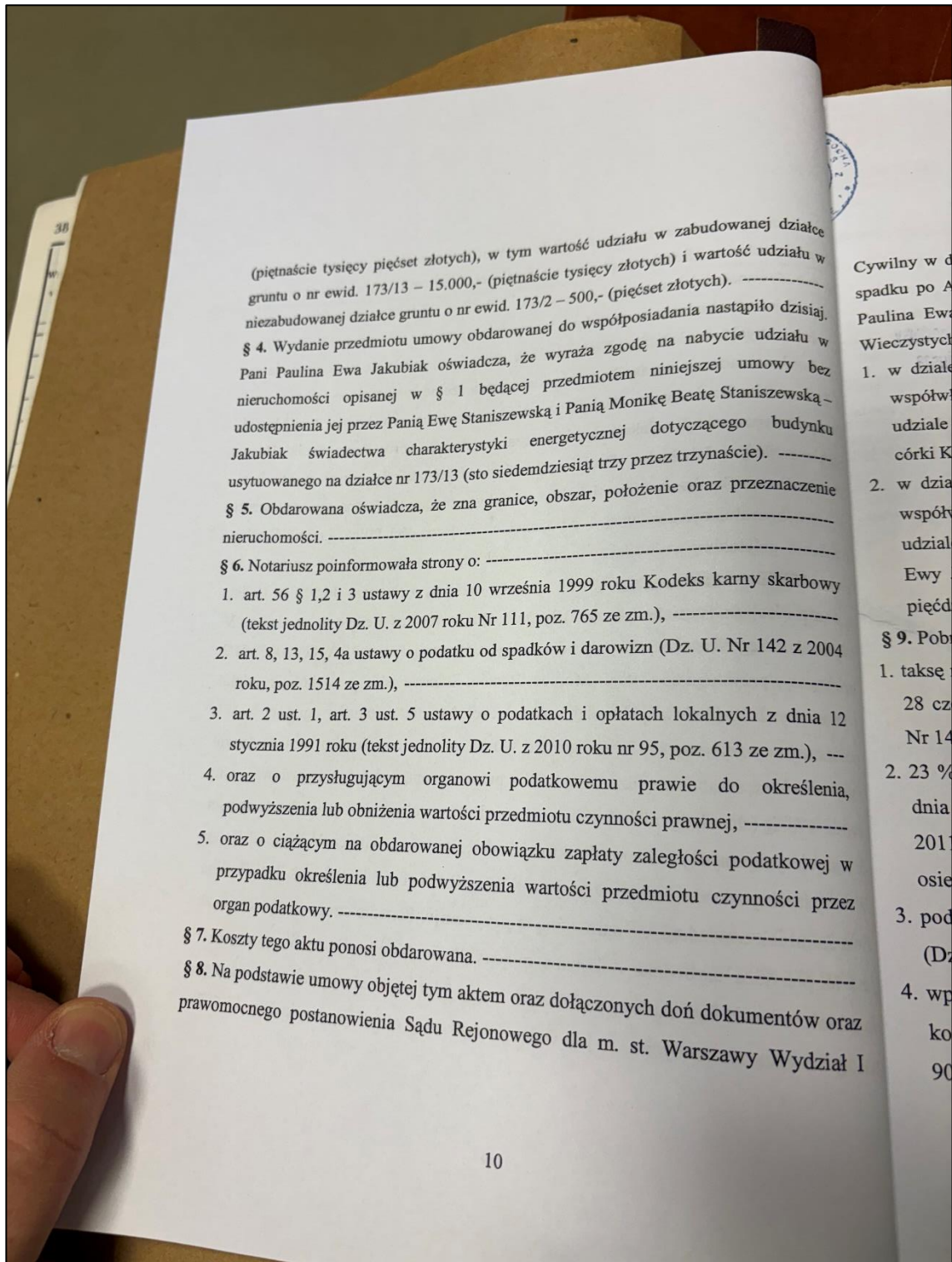


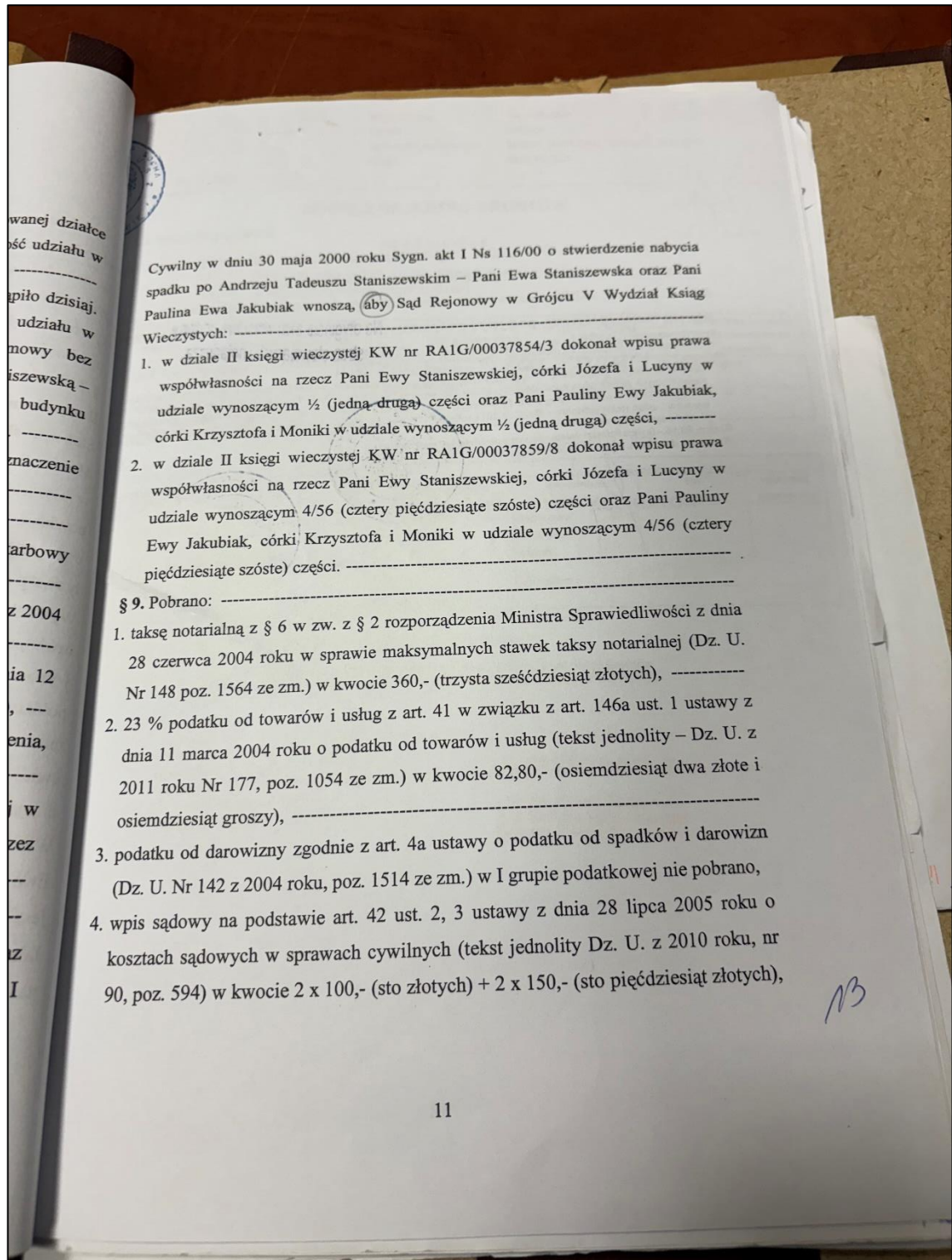
Na potwierdzenie złożonych oświadczeń stawająca składa następujące dokumenty, które poza opisanymi w pkt 1, 2, 7 zostaną przesłane do Sądu Rejonowego w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych: -----

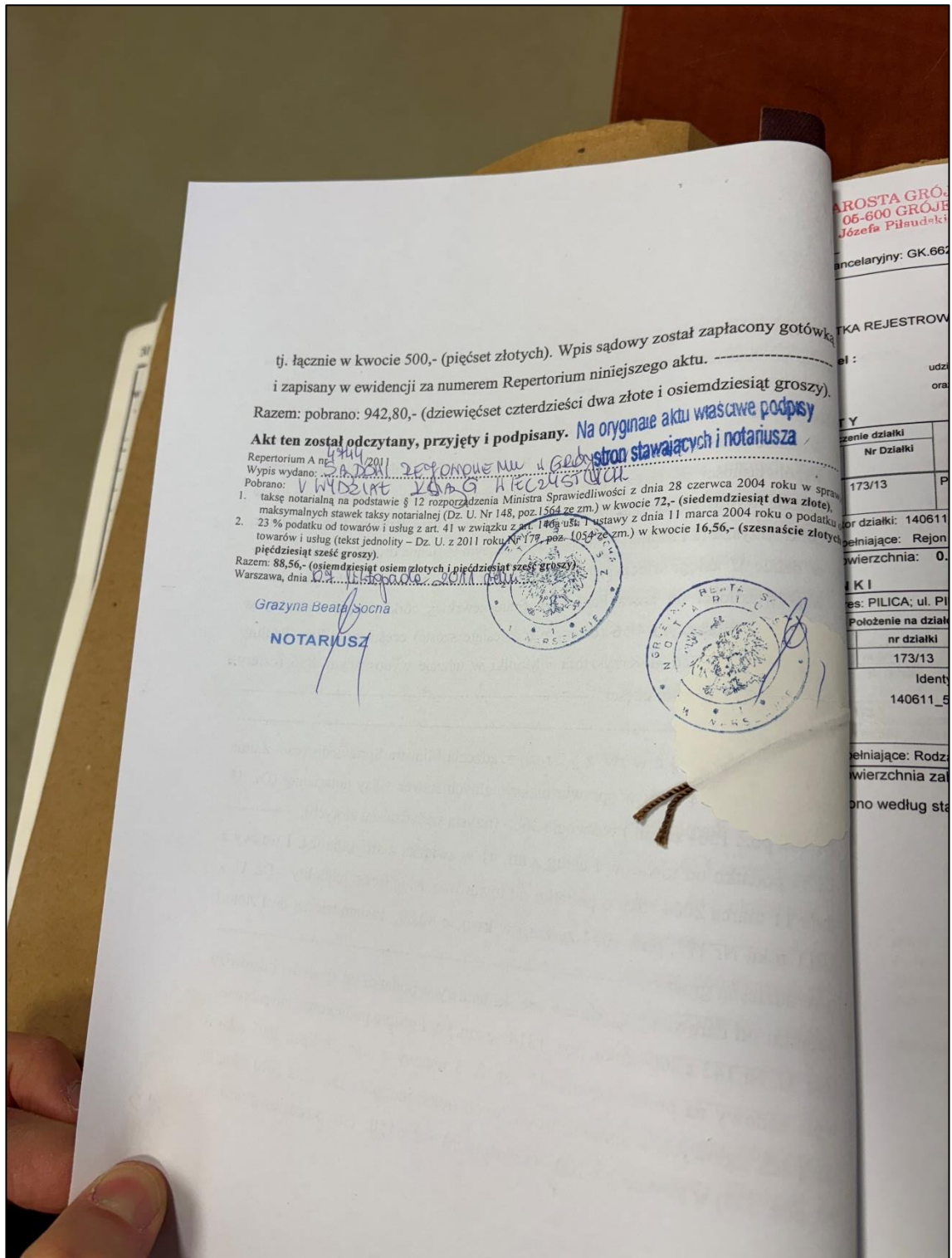
1. odpis zwykły księgi wieczystej KW nr RA1G/00037854/3 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura Grójec w dniu 12.10.2011 roku za nr RA1G/29.09/111/2011, -----
2. odpis zwykły księgi wieczystej KW nr RA1G/00037859/8 wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura Grójec w dniu 29.09.2011 roku za nr RA1G/29.09/110/2011, -----
3. wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Grójeckiego w dniu 23.09.2011 roku za nr GK.6621.1.4124.2011 – dla działki gruntu o nr ewid. 173/13, -----
4. wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Grójeckiego w dniu 23.09.2011 roku za nr GK.6621.1.4124.2011 – dla działki gruntu o nr ewid. 173/2, -----
5. zaświadczenie wydane przez Urząd Miejski w Warce w dniu 27.09.2011 roku za nr GP.6724.181.2011, -----
6. prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział I Cywilny w dniu 30 maja 2000 roku Sygn. akt I Ns 116/00 o stwierdzenie nabycia spadku po Andrzeju Tadeuszu Staniszewskim, -----
7. zaświadczenie wydane przez Urząd Skarbowy w Grójcu w dniu 11.01.2002 roku za nr US7-PM-4350/Sp718/2001, z którego wynika, że po zmarłym w dniu 04 listopada 1999 roku Andrzeju Tadeuszu Staniszewskim został zgłoszony następujący majątek spadkowy: ½ zabudowanej działki letniskowej o pow. cał. 1500 m2 położonej we wsi Pilica gm. Warka, 1/14 cz. działki o pow. cał. 800 m2 stanowiącej drogę dojazdową do w/w nieruchomości. Wartość masy spadkowej wynosi 10.000,00 zł. Jako dziedziczący z praw i po złożeniu sądowego stwierdzenia praw do spadku zostali zgłoszeni następujący spadkobiercy: Ewa











Postanowienie I Ns 116/00

Postanowienie

Dnia 30 maja 2000

Wydział I Cywilny

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Beata Janusz

Sędziowie *)

Protokółant apl.sąd. Agnieszka Żukowska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2000 r. w Warszawie

przy udziale *)

(Wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej jeśli brał udział)

na rozprawie

sprawy - z powodzenia - wniosku

Ewy Staniszewskiej

przeciwko

o stw.nab.spadku

postanawia:

Stwierdzić, iż spadek po Andrzeju Tadeuszu Staniszewskim, zmarłym 4 listopada 1999r, ostatnio zamieszkałym w Warszawie przy ul.Monte Cassino 9 m.131 nabyły z mocy ustawy żona Ewa Staniszevska i córka Monika Beata Staniszevska-Jakubiak po 1/2 części każda z nich.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli
w Warszawie
II WYDZIAŁ CYWILNY
stwierdza, że orzeczenie niniejsze
jest prawomocne i wykonalne.

Warszawa, dnia 21.09.2000

Sędzia

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

Anna Popławska-Zerwińska

Za zgodność z oryginałem
stwierdza
Krzysztof Piórowski

Źródło: Akta KW

5.1.1 Informacje na temat nieruchomości ujawnione w Ewidencji Gruntów i Budynków – Katastrze Nieruchomości

Działka 173/2



Źródło: Geoportal Grójec

Grunt (działka 173/2)

Identyfikator działki: 140611_5.0035.173/2,

Działka gruntu nr ew. 173/2,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140611_5 WARKA - OBSZAR WIEJSKI,

Obręb: 0035 PILICA,

JRG: G.145,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,800 [ha],

Klasoużytek RV: pow. 0,0800 [ha] (RV – Grunty rolne, Gleby orne słabe),

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_5.0035.UG.1176

Oznaczenie użytku: R

Numer użytku: 1021

Numer obrębu: 0035

Nazwa obrębu: PILICA

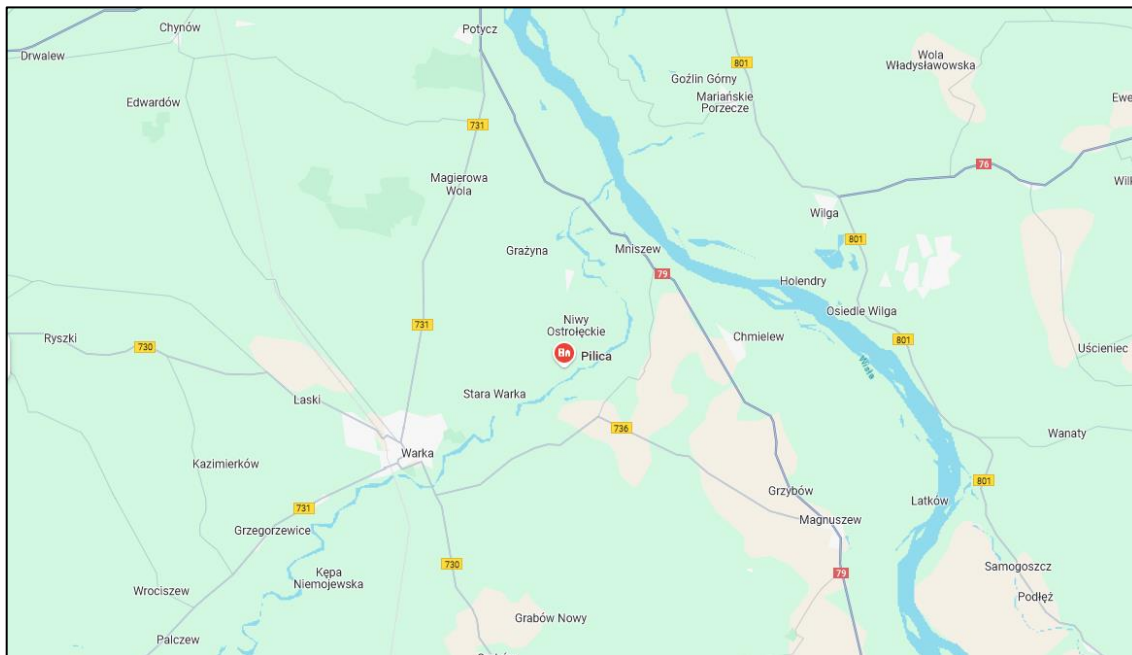
Gmina: Warka.

Informacja o działce

Województwo : mazowieckie Powiat : grójecki Jednostka ewidencyjna : WARKA - OBSZAR WIEJSKI Nazwa obrębu : PILICA Numer obrębu : 0035				
INFORMACJA O DZIAŁCE z dnia: 24-02-2025				
Jednostka rejestrowa : G.150 Grupa rejestrowa : 7				
Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
173/2		Oznaczenie	Pow.	0,08
Id działki : 140611_5.0035.173/2		RV	0,08	
Wybrane dane EGiB aktualizowane do dnia 31 lipca 2021r.: Arkusz: 1				
Kontur				
Identyfikator konturu: 140611_5.0035.KL.362				
Oznaczenie konturu: RV				
Numer konturu: 362				
Numer obrębu: 0035				
Nazwa obrębu: PILICA				
Gmina: Warka				
Użytek				
Identyfikator użytku: 140611_5.0035.UG.1021				
Oznaczenie użytku: R				
Numer użytku: 1021				
Numer obrębu: 0035				
Nazwa obrębu: PILICA				
Gmina: Warka				

Źródło: Geoportal Grójec

5.2. Lokalizacja, opis stanu otoczenia nieruchomości, wielkość, charakter, i stopień zurbanizowania



Źródło: mapy Google

Pilica – wieś sołecka w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie grójeckim, w gminie Warka. Najstarsza wzmianka o wsi pochodzi z 1425 r. Wieś szlachecka Pilcza położona była w drugiej połowie XVI wieku w powiecie wareckim ziemi czerskiej województwa mazowieckiego. Od roku 1668 właścicielem wsi był miecznik braclawski Jan Baranowski, a w roku 1745 była w posiadaniu rodu Staniszewskich. W 1783 r. Pilica była własnością Jana Zygmunta Staniszewskiego, sędziego ziemskiego warszawskiego. Wkrótce stała się własnością Augusta Fryderyka Moszyńskiego – szambelana królewskiego. Na przełomie wieku XVIII i XIX właścicielką wsi była księżna Maria z Czartoryskich Wirtemberska. Po powstaniu listopadowym wieś została przekazana synowi księżnej – księciu Adamowi Wirtemberskiemu. Sprowadził on do Pilicy osadników niemieckich. Parafia ewangelicka istniała w Pilicy do 1945 r.

W latach 1975–1998 miejscowość położona była w województwie radomskim.

Podstawowy kod pocztowy: 05-660

Ludność ogółem: ok. 250 osób



Źródło: mapy Google

Sąsiedztwo bezpośrednie

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z drogą gruntową i użytkami rolnymi, zaś od strony południowej z zabudową letniskową. Od strony wschodniej i zachodniej znajduje się zabudowa letniskowa.

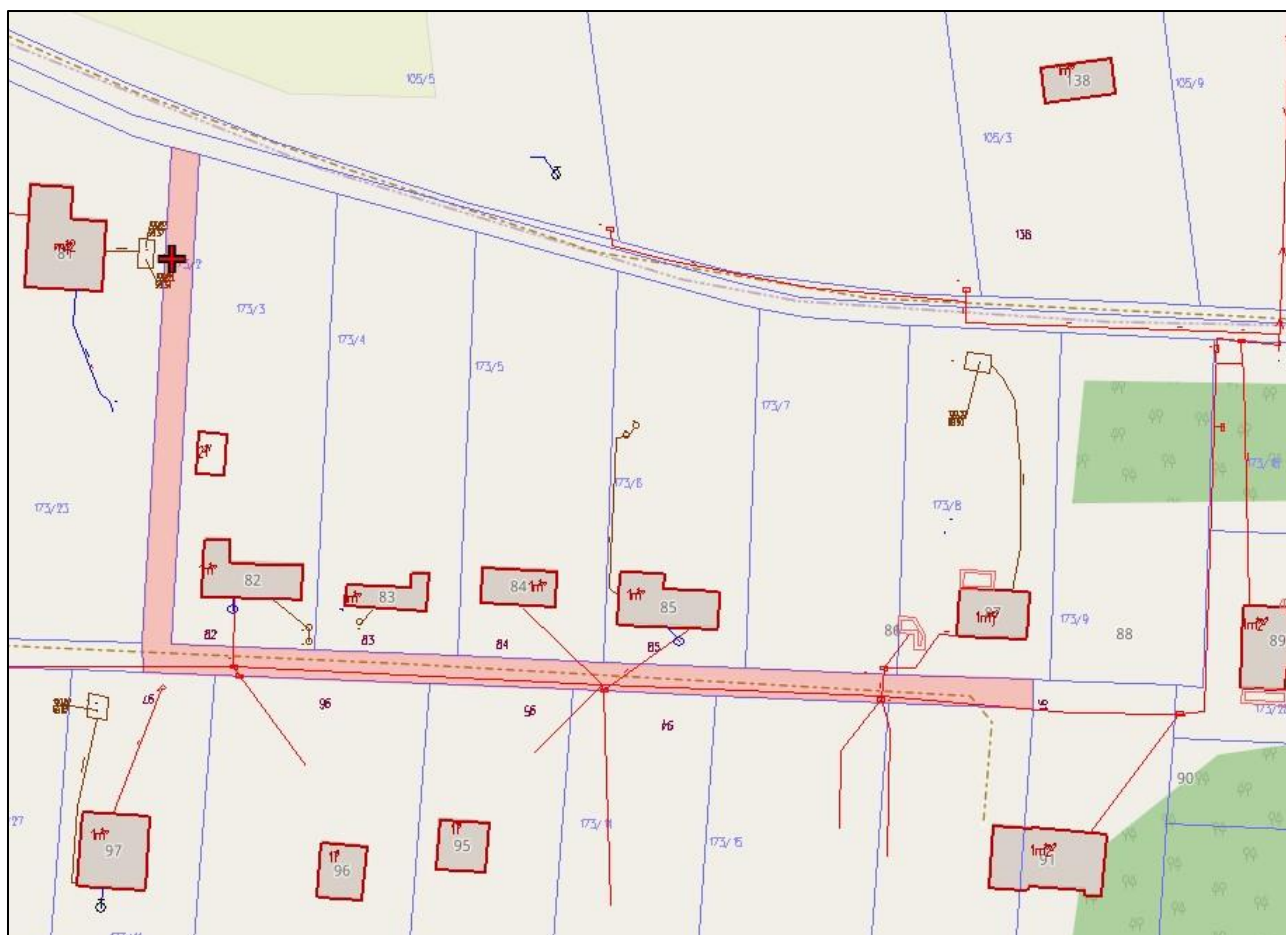
5.3. Opis stanu techniczno - użytkowego i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej

W dniu 21.02.2025r. nieruchomość została udostępniona w celu wykonania czynności oględzin. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowa działka ewidencyjna nr 173/2 to droga dojazdowa do innych nieruchomości.

Działka nr 173/2



Otoczenie wokół nieruchomości – zagospodarowane. Drogę dojazdową otacza zielen w postaci nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Brak utwardzonych ciągów dla pieszych. Teren nie jest ogrodzony Dojazd do działki nr 173/2 bezpośrednio z drogi gruntowej – działki nr 106/1.



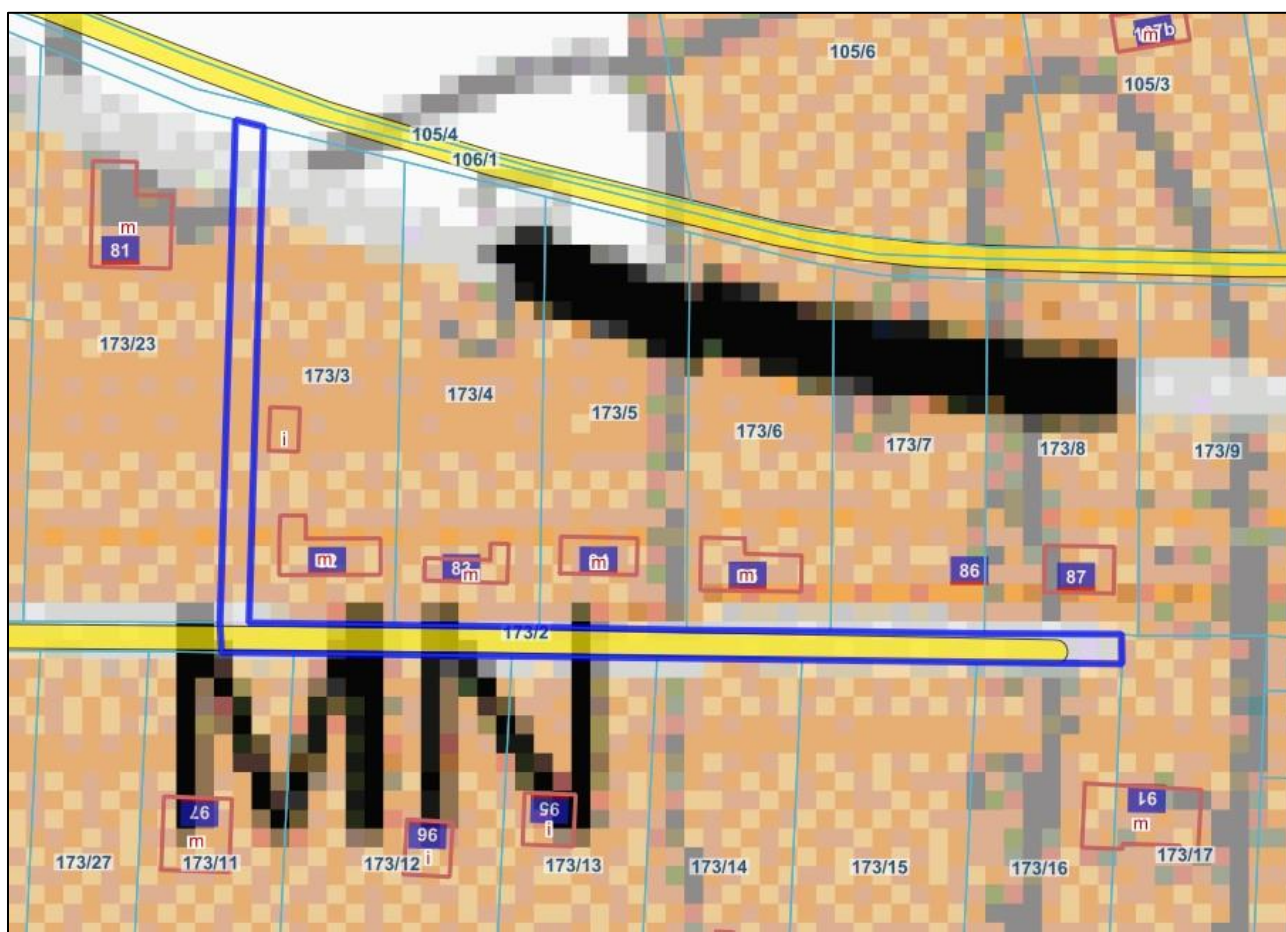
Źródło: Geoportal Grójec

Według dokumentacji przez przedmiotową nieruchomość przebiega:
- sieć elektroenergetyczna.

Nieruchomość wykorzystywana na cele komunikacyjne - droga dojazdowa.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia nieruchomości to 800 m². Działka kształtem zbliżona do litery L o wymiarach około 4 m na 200 m. Dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi gruntowej działki nr 106/1. Teren wokół działki 173/2 zagospodarowany – zabudowa letniskowa. Teren o funkcji komunikacyjnej.



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 lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Warka przedmiotowa nieruchomość w znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz kolorem szarym – co oznacza drogi inne.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku, okres badania cen.

Badaniem został objęty lokalny rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, przeznaczonych jako drogi dojazdowe do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2022r. do dnia wyceny.

7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

W procesie analizy lokalnego rynku dokonano badania transakcji dotyczących niezabudowanych nieruchomości gruntowych o zbliżonym charakterze do przedmiotu wyceny. Wyboru nieruchomości przyjętych bezpośrednio do wyceny, dokonano kierując szczególną uwagę na podobieństwo nieruchomości pod względem wykorzystania jako drogi dojazdowe. W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, zgromadzono bazę transakcji najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej pod względem atrybutów cenotwórczych kierując się głównie ich szerokością, utwardzeniem i typem nawierzchni, możliwością dojazdu. Zgodnie z przeprowadzoną analizą ustalono, że ceny podobnych działek wahały się na analizowanym rynku lokalnym w granicach od około 4,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o słabych atrybutach cenotwórczych) do około 7,00 zł za 1 m² powierzchni (nieruchomości o bardzo dobrych atrybutach cenotwórczych). Średnia cena transakcyjna prawa własności do tego typu nieruchomości gruntowej wyniosła na analizowanym terenie 4,85 zł za 1 m². W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. W biurach nieruchomości praktycznie nie występują oferty sprzedaży samymi drogami dojazdowymi. Na określonym rynku lokalnym, w czasie jego monitorowania wyselekcjonowano 5 transakcji dotyczących prawa odrębnej własności do niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Źródłem danych były akty notarialne – umowy sprzedaży gromadzone w Starostwie Powiatowym w Grójcu. Ze zbioru odnotowanych transakcji odrzucono te, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości (sprzedaż dokonana w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż pomiędzy spokrewnionymi stronami oraz sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub z odroczonym terminem wydania lokalu nabywcy). Utworzono zbiór transakcji mając na uwadze ich przydatność dla potrzeb wykorzystania w podejściu porównawczym. Wśród transakcji noszących znamiona rynkowych wybrano

3 i przyjęto do dalszej analizy. Na podstawie utworzonego zbioru transakcji określono i obliczono dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	4,80 zł
C max	6,67 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	1,87 zł
C śred.	5,49 zł

7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz po rozmowie z pośrednikami w obrocie nieruchomościami określono trend występujący w segmencie tego typu nieruchomości. Stwierdzono, że ceny były stabilne, a niewielkie zmiany te mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza aktualnych numerów prasy fachowej. Biorąc powyższe pod uwagę, do dalszego procesu wyceny przyjęto, iż ceny uzyskane przy sprzedaży są aktualne na datę wyceny.

7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena

W celu określenia wpływu oddziaływania wyłonionych cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów oraz rozmowy z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od szerokości, utwardzenia i nawierzchni, możliwości przejazdu. Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w tabeli poniżej.

Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis oceny
1	Szerokość	Korzystna	Droga o szerokości większej niż 5m.
		Niekorzystna	Droga o szerokości mniejszej niż 5m.
2	Utwardzenie i nawierzchnia	Korzystna	Droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej lub betonowej.
		Średnio korzystna	Droga utwardzona o nawierzchni szutrowej.
		Niekorzystna	Droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej.
3	Możliwość przejazdu	Korzystna	Droga o wjazdach z dwóch lub więcej stron.
		Niekorzystna	Droga o posiadająca wjazd z jednej strony (tzw. ślepa uliczka).

8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- cek wyceny,
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonych parametrach użytkowych na rynku lokalnym,
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w szczególności Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatów szacunkowych* dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji niemieszkalnej z przeznaczeniem jako prywatna droga dojazdowa do innych nieruchomości. Wielkość i szerokość, a także lokalizacja decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji.

Wartość rynkowa, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, 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. Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wynik analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej, zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**, która 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 liczbę zawartych transakcji.

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu wyżej wymienionej metody szacowania:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych u cechach,
- Określenie trendu czasowego, niezbędnego do stwierdzenia czy konieczna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych wraz z opisem nieruchomości przyjętych do porównań,
- Dokonanie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami podobnymi wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej (1 m²) wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.

W toku analizy ustalono następujące kryteria wyboru:

- lokalizacja – powiat grójecki,
- rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe wykorzystywane jako prywatne drogi dojazdowe,
- stan prawny: odrębna własność,

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Data	Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Cena transakcyjna	Cena 1m ² powierzchni
1	10.11.2023	Lesznówola	220	1 100,00 zł	5,00 zł
2	24.05.2023	Duży Dół	443	2 126,40 zł	4,80 zł
3	01.12.2022	Dylew	600	4 000,00 zł	6,67 zł

L.p.	Adres	Data transakcji	Cecha			Cena jedn. [zł/m ²]
			Szerokość	Utwardzenie i nawierzchnia	Możliwość przejazdu	
1	Lesznówola	10.11.2023	Korzystna	Niekorzystna	Niekorzystna	5,00 zł
2	Duży Dół	24.05.2023	Korzystna	Korzystna	Niekorzystna	4,80 zł
3	Dylew	01.12.2022	Niekorzystna	Średnio korzystna	Niekorzystna	6,67 zł

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Lesznówola, gmina Grójec, powierzchnia działki 220m², szerokość ok. 5,00m położona przy głównym ciągu komunikacyjnym, droga nieutwardzona o nawierzchni gruntowej, wjazd z jednej strony.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Duży Dół, gmina Grójec, powierzchnia działki 443m², szerokość ok. 5,50 m położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego, droga utwardzona o nawierzchni asfaltowej, wjazd z jednej strony.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w obrębie Dylew, gmina Mogielnica, powierzchnia działki 600m², szerokość ok. 2,80 m położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego, droga częściowo utwardzona o nawierzchni szutrowej, wjazd z jednej strony.

9.2.Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.

Poniżej przedstawiono określone dla poniższej wyceny wagi cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Szerokość	60%	1,12 zł
2	Utwardzenie i nawierzchnia	30%	0,56 zł
3	Możliwość przejazdu	10%	0,19 zł
RAZEM		100%	1,87 zł

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m² wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	działka nr 173/2 Pilica, Warka	Lesznowola	Duży Dół	Dylew
Data transakcji	-----	10.11.2023	24.05.2023	01.12.2022
Powierzchnia	800,00m ²	220m ²	443m ²	600m ²
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	5,00zł	4,80zł	6,67zł
Szerokość	niekorzystna	korzystna	korzystna	niekorzystna
		-1,12zł	-1,12zł	0,00zł
Utwardzenie i nawierzchnia	średnio korzystna	niekorzystna	korzystna	średnio korzystna
		0,28zł	-0,28zł	0,00zł
Możliwość przejazdu	korzystna	niekorzystna	niekorzystna	niekorzystna
		0,19zł	0,19zł	0,19zł
SUMA POPRAWEK		-0,65zł	-1,21zł	0,19zł
SKORYGOWANA CENA 1 m ²		4,35zł	3,59zł	6,86zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości		4,93 zł		

Wartość rynkową obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości obliczonych w trzech parach porównawczych:

$$W_{1m^2} = 4,93 \text{ zł} / m^2$$

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = W_{1m^2} \times P$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

W_{1m^2} – wartość 1 m² nieruchomości

P – powierzchnia wycenianej nieruchomości w m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki nr 173/2 o powierzchni 800 m²:

$$W_R = 4,93 \text{ zł} \times 800 \text{ m}^2 = 3\,944,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa działki nr 173/2 wynosi: 3 944,00 zł

Słownie: trzy tysiące dziewięćset czterdzieści cztery złote

9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 4/56 w działce nr 173/2 przysługującego Pani Paulinie Jakubiak

Wartość udziału w wysokości 1/56:

$$3\,944,00 \text{ zł} / 56 = 70,428 \text{ zł}$$

$$W_{Ru1/56} = 70,428 \text{ zł}$$

$W_{Ru1/56}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/56

$$70,428 \text{ zł} \times 4 = 281,712 \text{ zł} \approx 281,71 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa udziału w wysokości 4/56 w działce nr 173/2 wynosi: 281,71 zł

Słownie: dwieście osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt jeden groszy

9.5. Określenie wartości likwidacyjnej działki nr 173/2

Poniższa wartość została ustalona na potrzeby postępowania upadłościowego. Po wykonaniu analizy oraz obserwacji rynku (m.in. sprzedaż w postępowaniach egzekucyjnych) zauważono, że nieruchomości w trakcie warunków wymuszonej sprzedaży są sprzedawane za kwoty około 25% niższe w stosunku do nieruchomości sprzedawanych w normalnych warunkach rynkowych. Na tej podstawie przyjęto współczynnik obniżający wartość rynkową w wysokości 25%. Jednocześnie warto dodać, że obniżenia ceny sprzedaży dokonuje Sędzia Komisarz, na wniosek Syndyka.

Wartość likwidacyjna całej nieruchomości:

$$3\,944,00 \text{ zł} \times 25\% = 986,00 \text{ zł}$$

$$3\,944,00 \text{ zł} - 986,00 \text{ zł} = 2\,958,00 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna działki nr 173/2 wynosi: 2 958,00 zł

Słownie: dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych

Wartość likwidacyjna udziału w wysokości 4/56 w działce 173/2:

$$281,71 \text{ zł} \times 25\% = 70,43 \text{ zł}$$

$$281,71 \text{ zł} - 70,43 \text{ zł} = 211,28 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 4/56 w działce nr 173/2 wynosi: 211,28 zł

Słownie: dwieście jedenaście złotych i dwadzieścia osiem groszy

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wynosi **3 944,00 zł** (słownie: *trzy tysiące dziewięćset czterdzieści cztery złote*) jest wartością rynkową, która uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: szerokość, utwardzenie i nawierzchnię, możliwości przejazdu. Do określenia wartości niezabudowanej nieruchomości gruntowej przeanalizowano transakcje z terenu powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od końca 2022 r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

11.2. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.

11.3. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.

11.4. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.

11.5. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie dostępne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.

11.6. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.

11.7. Zawarte w operacie informacje nie niosą znamion ekspertyzy technicznej.

11.8. Operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników mających wpływ na wartość nieruchomości, w tym w szczególności uwarunkowań i czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11.9. Autor operatu nie bierze odpowiedzialności za jego treść w przypadku ujawnienia nowych dokumentów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości określoną w opinii.

11.10. Operat został sporządzony w jednym egzemplarzu, zawiera 46 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 21.02.2025r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 21.02.2025r.

13.3. Ubezpieczenie OC przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego.

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 173/2



Załącznik 13.2.

Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	ul. Wolności nr. 173/2 - Pilica, Warka
Imię i nazwisko właściciela.....	Zosia 4156 - Kamilina Tokubide
Rodzaj własności.....	Dolny własności
Otoczenie nieruchomości Otoczenie nieruchomości w otoczeniu zabudowy, terenów zielonych i innych.	
Opis budynku Rodzaj budynku..... Liczba kondygnacji..... Winda..... Rok budowy..... Opis wykonanych robót, zakres prac..... Wykończenie powierzchni wspólnych..... Urządzenia techniczne/instalacje ☐ prąd, ☐ woda(.....), ☐ gaz, ☐ kanalizacja(.....), ☐ centralne ogrzewanie, ☐ ciepła woda, ☐ TV, ☐ Internet, ☐ monitoring, ☐ oświetlenie, ☐ domofon, ☐ instalacja odgromowa Powierzchnie wspólne..... Ocena stanu budynku ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła	
Opis lokalu Dane techniczne lokalu..... Ekspozycja mieszkania..... Standard wykończenia wnętrza ☐ bardzo dobry, ☐ dobry, ☐ średni, ☐ zły Drzwi wejściowe..... Drzwi wewnętrzne.....	



	Kuchnia	Łazienka/WC	Pokoje	Korytarz
Podłoga	—	—	—	—
Ściany	—	—	—	—
Stolarka okienna, Parapety	—	—	—	—
Wypozażenie	—	—	—	—

Ocena stanu lokalu ☐ bardzo dobra, ☐ dobra, ☐ średnia, ☐ zła

Uwagi

w oknie ofiary obelgi: bicie, system. Piłk. Stawinski.
Bicie miedzy co sie czynnosci - ofiary
Piłk. Stawinski - dzieje sie, dzieje sie, dzieje sie
nieruchomosc.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

Czy do nieruchomości przysługują innym osobom prawa nieujawnione
w księdze wieczystej?

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

W czym posiadaniu jest nieruchomość i na jakie cele jest wykorzystywana?

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Sądowy przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu szacowania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń i w tym zakresie z nieruchomości
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok 4 26-610 Radom
tel. 767 444 787



Załącznik 13.3.
Ubezpieczenie OC



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

26-610 Radom, Koszarowa 1 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016544

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 11/05/2024 - 10/05/2025

na sumę gwarancyjną: 1 000 000 EUR

słownie: jeden milion euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 4 116.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.



Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0016544**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

UBEZPIECZONY

Centrum Wyceny Piotr Stawiński

Koszarowa 1/4
26-610 Radom

REGON: 383318001
Telefon: 787444787

**UBEZPIECZONY – w związku
z powołaniem na biegłego
Piotr Stawiński**

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/05/2024**

do dnia: **10/05/2025**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska