

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomość gruntowa
działka ewidencyjna nr 173/13
zabudowana budynkiem niemieszkalnym (letniskowym)
adres: Pilica 95
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 173/13 zabudowana budynkiem niemieszkalnym (letniskowym) położona we wsi Pilica. Powierzchnia działki wynosi 0,1500 ha. Według zapisów w Ewidencji Gruntów i Budynków powierzchnia zabudowy budynku niemieszkalnego wynosi 50 m². Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW RA1G/00037854/3. <u>Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.</u> <u>Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.</u> <u>Nieruchomość w posiadaniu Pani Pauliny Jakubiak oraz Pani Ewy Staniszewskiej, wykorzystywana na cele wypoczynkowo-rekreacyjne.</u>
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 08.11.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 109 000,00zł <i>Słownie: sto dziewięć tysięcy złotych</i> Wartość likwidacyjna nieruchomości wynosi: 81 750,00zł <i>Słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych</i> <u>Wartość rynkowa udziału ½ w nieruchomości wynosi:</u> 54 500,00zł <i><u>Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych</u></i> <u>Wartość likwidacyjna udziału ½ w nieruchomości wynosi:</u> 40 875,00zł <i><u>Słownie: czterdzieści tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych</u></i>
Data sporządzenia operatu	27 listopada 2024 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 18.11.2024r.).....	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.	31
6.PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	32
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	33
7.1. Rodzaj i obszar rynku.	33
7.2. Stan i stopień rozwoju rynku w odniesieniu do rodzaju nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny	33
7.3. Określenie poprawki ze względu na trend czasowy.	34
7.4. Określenie wag cech rynkowych i ich ocena	34
8. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	36
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	38
9.1. Zestawienie nieruchomości porównawczych.	38
9.2. Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość wycenianej nieruchomości.	39
9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości	40
9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości	41
9.5. Obliczenie wartości likwidacyjnej	41
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI.....	42
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	42
12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA	43
13. ZAŁĄCZNIKI	43

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

1.1.1. Rodzaj wycenianej nieruchomości

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa - działka zabudowana budynkiem niemieszkalnym.

1.1.2. Położenie – adres nieruchomości

Budynek, o którym mowa w punkcie 1.1.1, zlokalizowany jest na jednej działce ewidencyjnej nr 173/13 położonej we wsi Pilica, pod numerem 95.

1.1.3. 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/00037854/3.

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki zabudowanej budynkiem niemieszkalnym (letniskowym).

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 08.11.2024r. wystawionym przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 08.11.2024r. wystawione przez Syndyka Tomasza Szadkowskiego.

3.2. Podstawy prawne

- Rozporządzenie Rady Ministrów 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/00037854/3 w dniu 26.11.2024r. w Sądzie Rejonowym w Grójcu, oraz na podstawie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych <https://ekw.ms.gov.pl/>,
- Akt notarialny Rep. A nr 4743/2011,
- Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy, I Wydział Cywilny, sygn. I Ns 116/00
- 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,
- Ogłędziny przedmiotowej nieruchomości w dniu 18.11.2024r. (*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 zabudowanych i 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
 - 27.11.2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
 - 18.11.2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
 - 18.11.2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości
 - 18.11.2024 r.

5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY (na dzień 18.11.2024r.)**5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej określono na podstawie badania księgi wieczystej nr RA1G/00037854/3 prowadzonej 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		173/13		1
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	RADOMSKIE, WARKA, PILICA
Sposób korzystania		DZIAŁKA GRUNTU		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		/ 00032942 / , 0,1500 HA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		0,1500 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.	2	1 / 2	4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	EWA STANISZEWSKA, JÓZEF, LUCYNA, 45122200220			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 2	3
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	PAULINA EWA JAKUBIAK, KRZYSZTOF, MONIKA, 85110401925			

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:

- 1/2 EWA STANISZEWSKA,
- 1/2 PAULINA EWA JAKUBIAK.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)			
1. DZ. KW. / RA1G / 12949 / 24 / 1 - 2024-11-12, 12:38:24 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		5, 6, 7, 8, 9, 10
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	WSZCZĘTO EGZEKUCJĘ Z UDZIAŁU W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO PAULINY JAKUBIAK, W SPRAWIE GKM 3/20, Z WNIOSKU WIERZYTELA TRANSGOURMET POLSKA SP. Z O.O. W POZNANIU, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI PAULINIE JAKUBIAK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO POZNAŃ-STARE MIASTO Z DNIA 20.02.2019, SYGN. AKT X GNC 7075/18		
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO PAULINY JAKUBIAK		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL VINDIX NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 548/20 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 06.11.2019, SYGN. AKT VI NC-E 1854093/19 Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI Z DNIA 23.01.2020	
	Lp. 2.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI KOLEJNEGO WIERZYTELA W SPRAWIE KM 548/20	
	Lp. 3.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL AXPO POLSKA SP. Z O.O. W SPRAWIE GKM 79/22 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 26.02.2021, SYGN. AKT XV GNC 1291/21 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15.04.2022	
	Lp. 4.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYTELA W SPRAWIE GKM 79/22	
	Lp. 5.	DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/2 WE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEGO WŁASNOŚĆ PAULINY JAKUBIAK PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZYTEL HORYZONT NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W SPRAWIE KM 509/24 NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE W DNIU 5 KWIETNIA 2018 ROKU SYGNATURA AKT VI NC-E 381693/18	
	Lp. 6.	W POLU 3.4.1.7 UJAWNIONO PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZYTELA W SPRAWIE KM 509/24	

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

- WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 3/20, 2020-04-06, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA,
- POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU, GKM 3/20, 2020-06-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 548/20, 2020-06-26, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA,
- POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU, KM 548/20, 2020-06-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, GKM 79/22, 2023-01-12, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA,
- WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, KM 509/24, 2024-08-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GRÓJCIE ANNA STĘPNIEWSKA.

Uwaga!!

W dziale III - Prawa, roszczenia i ograniczenia zamieszczono wzmiankę dotyczącą wpisu ogłoszenia upadłości.

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

W dziale IV Hipoteka – brak wpisów.

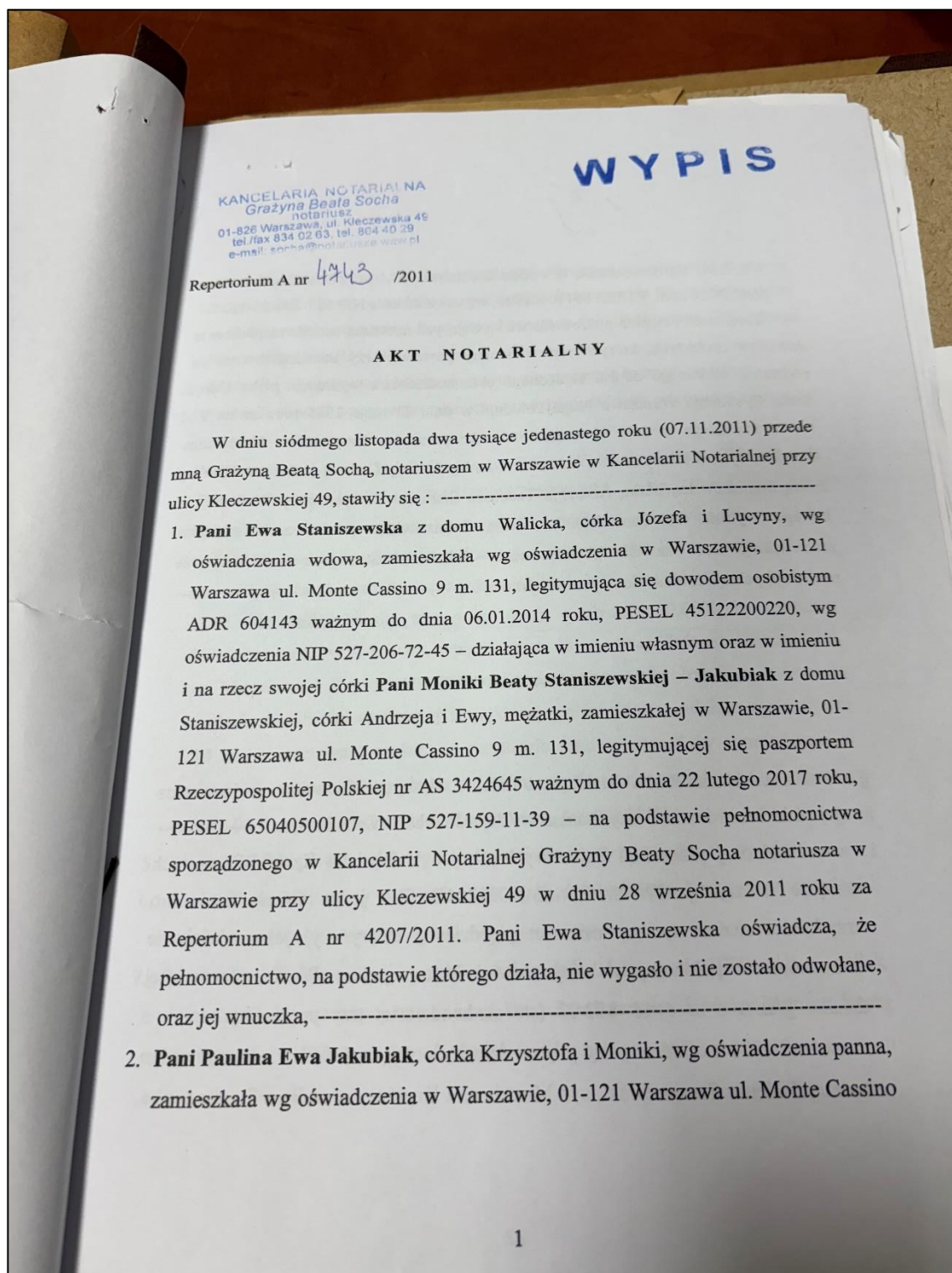
Źródło: MS- EKW

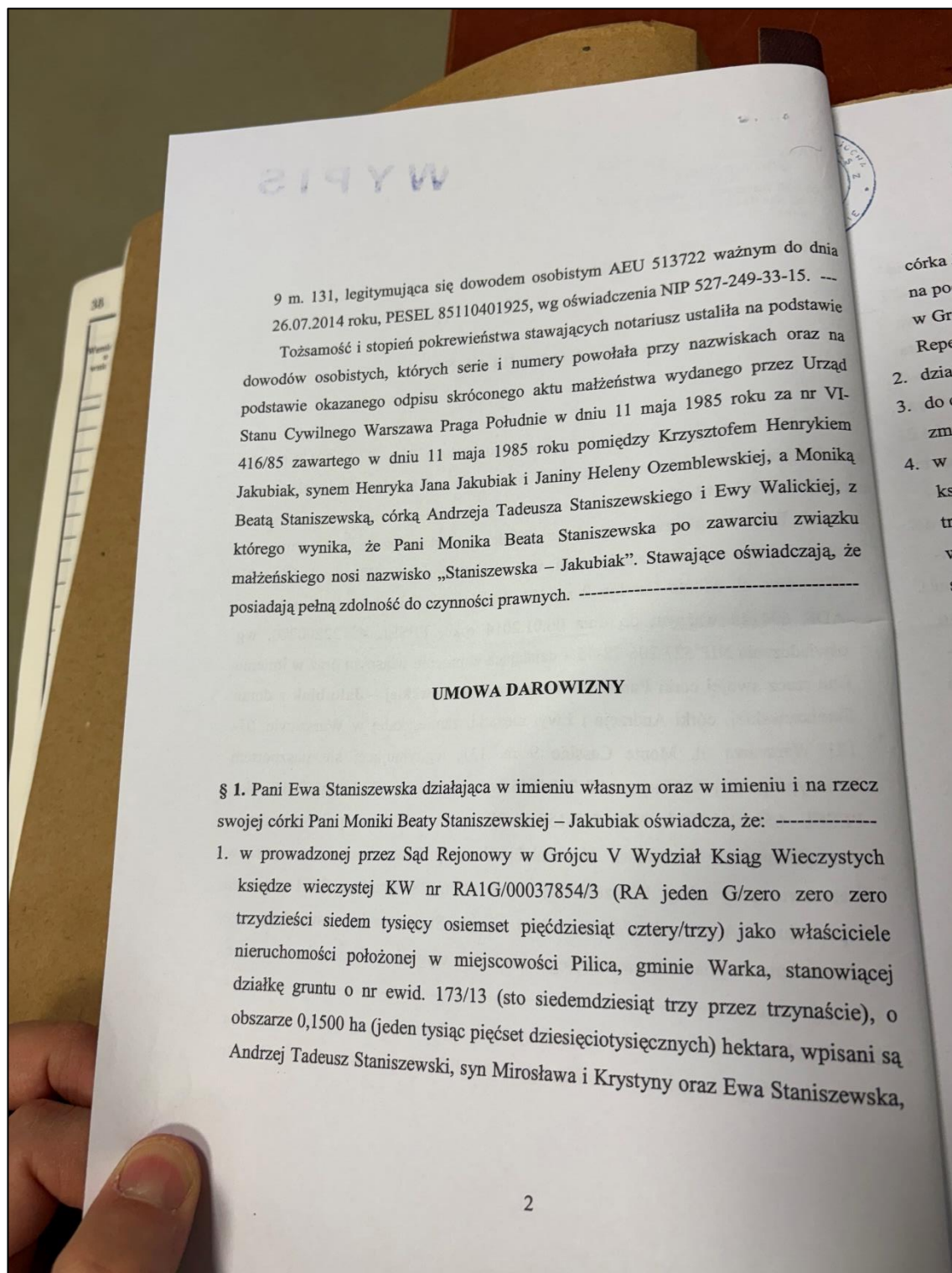
Stosownie do art. 313 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 28 lutego 2003r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2024 poz. 794 z późn. zm.) – cyt.

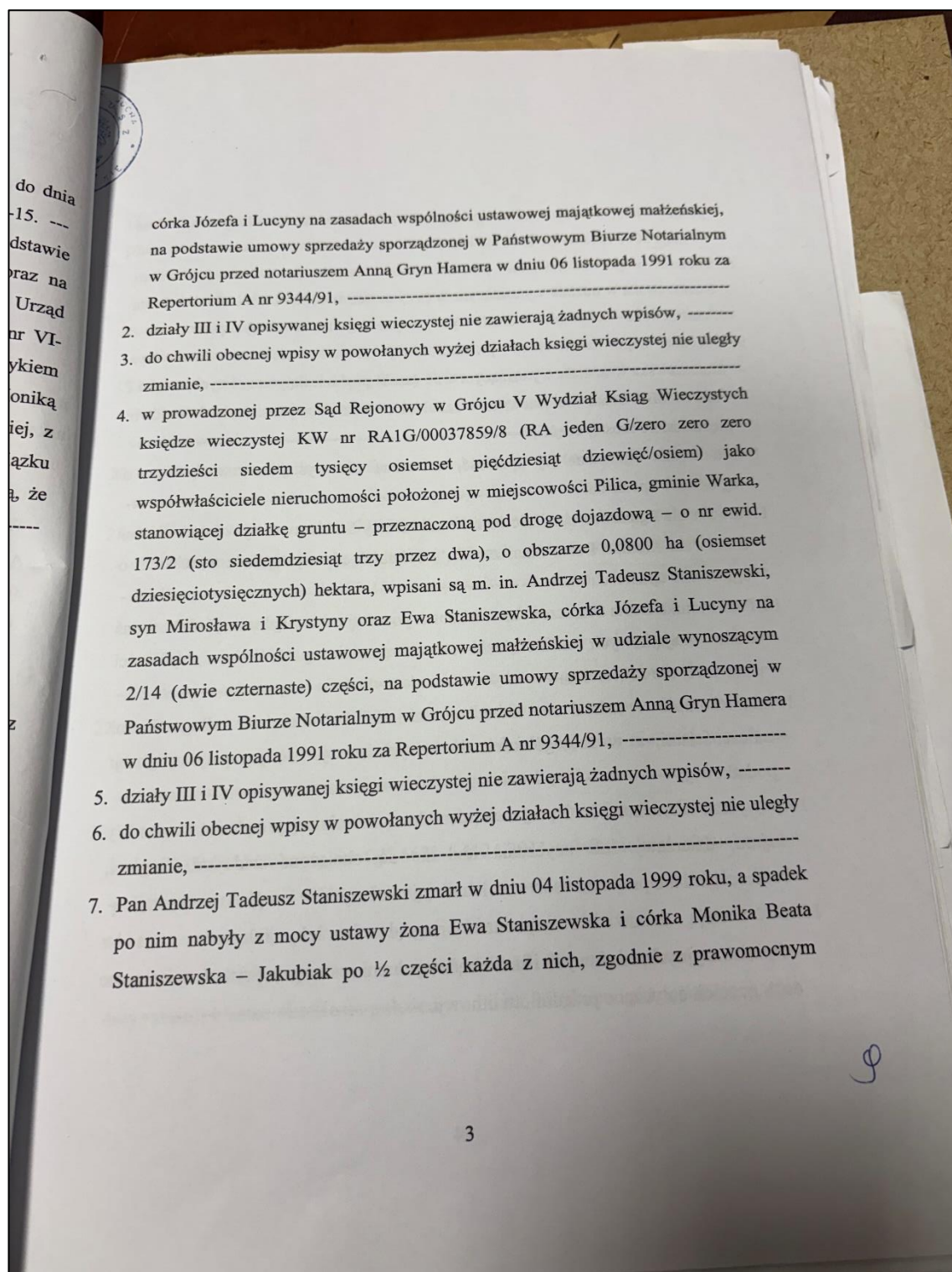
2. „Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 postanowienie o ogłoszeniu upadłości ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, 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.

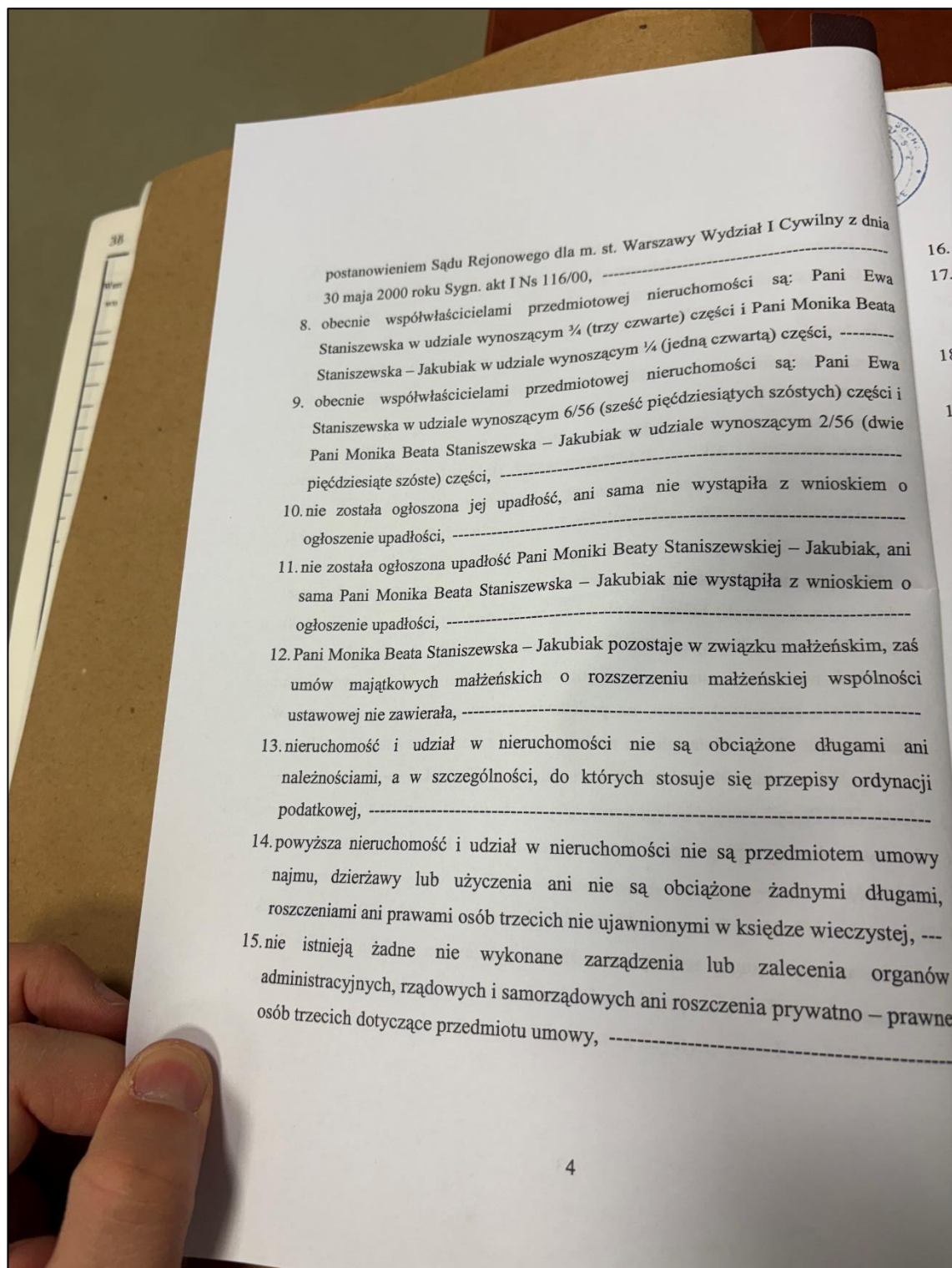
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo 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.

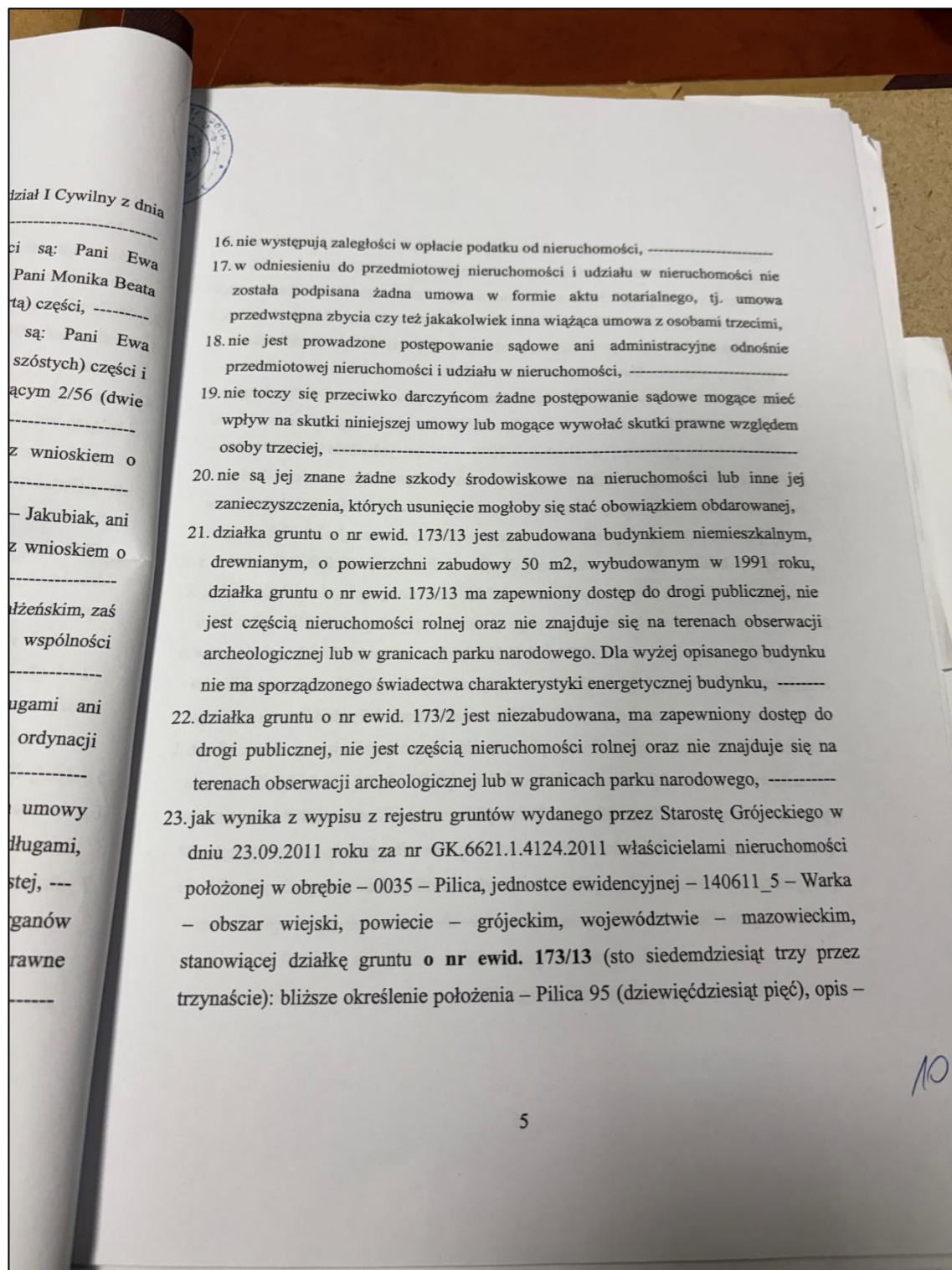
Akt notarialny nr 4743/2011

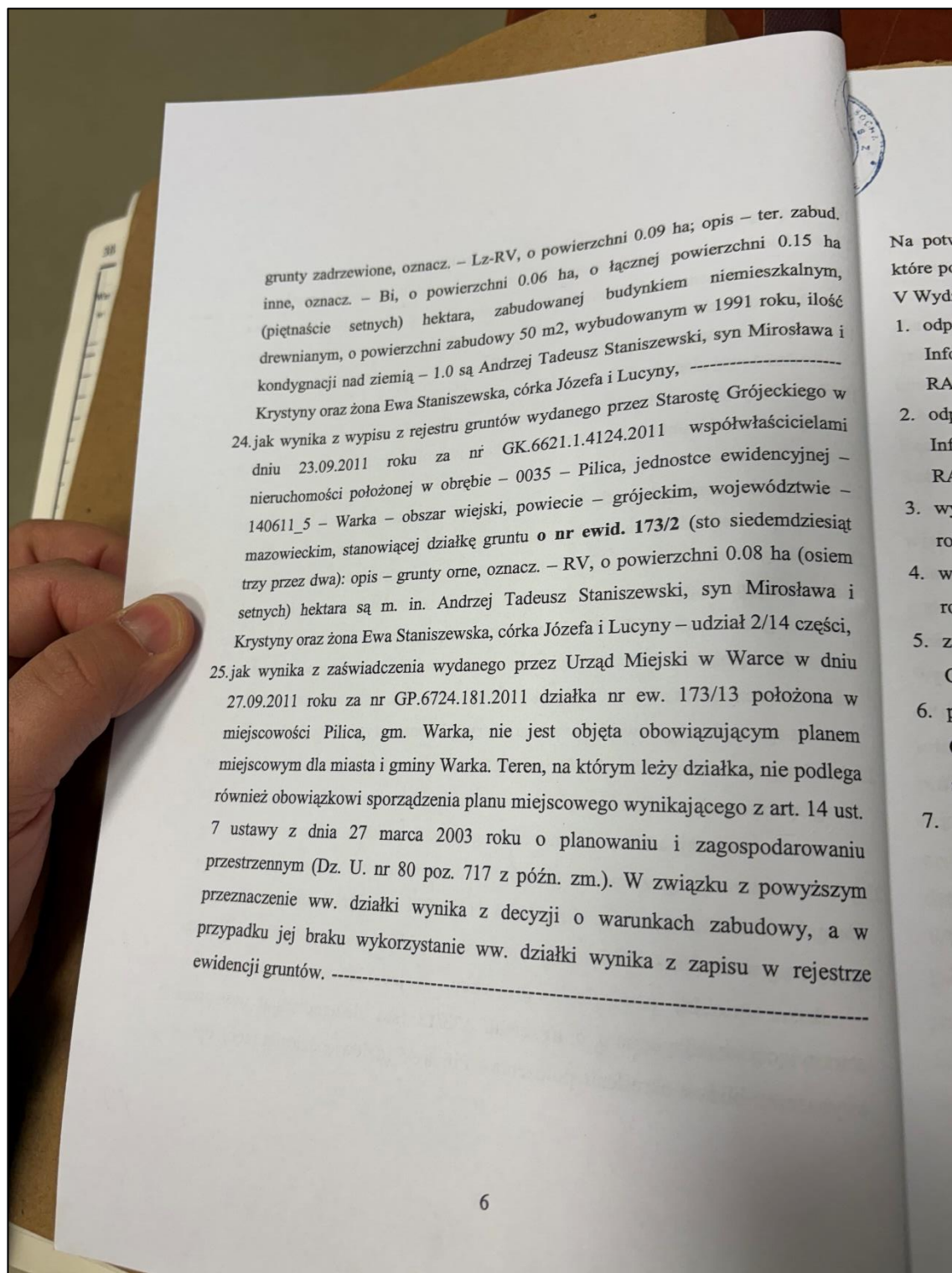








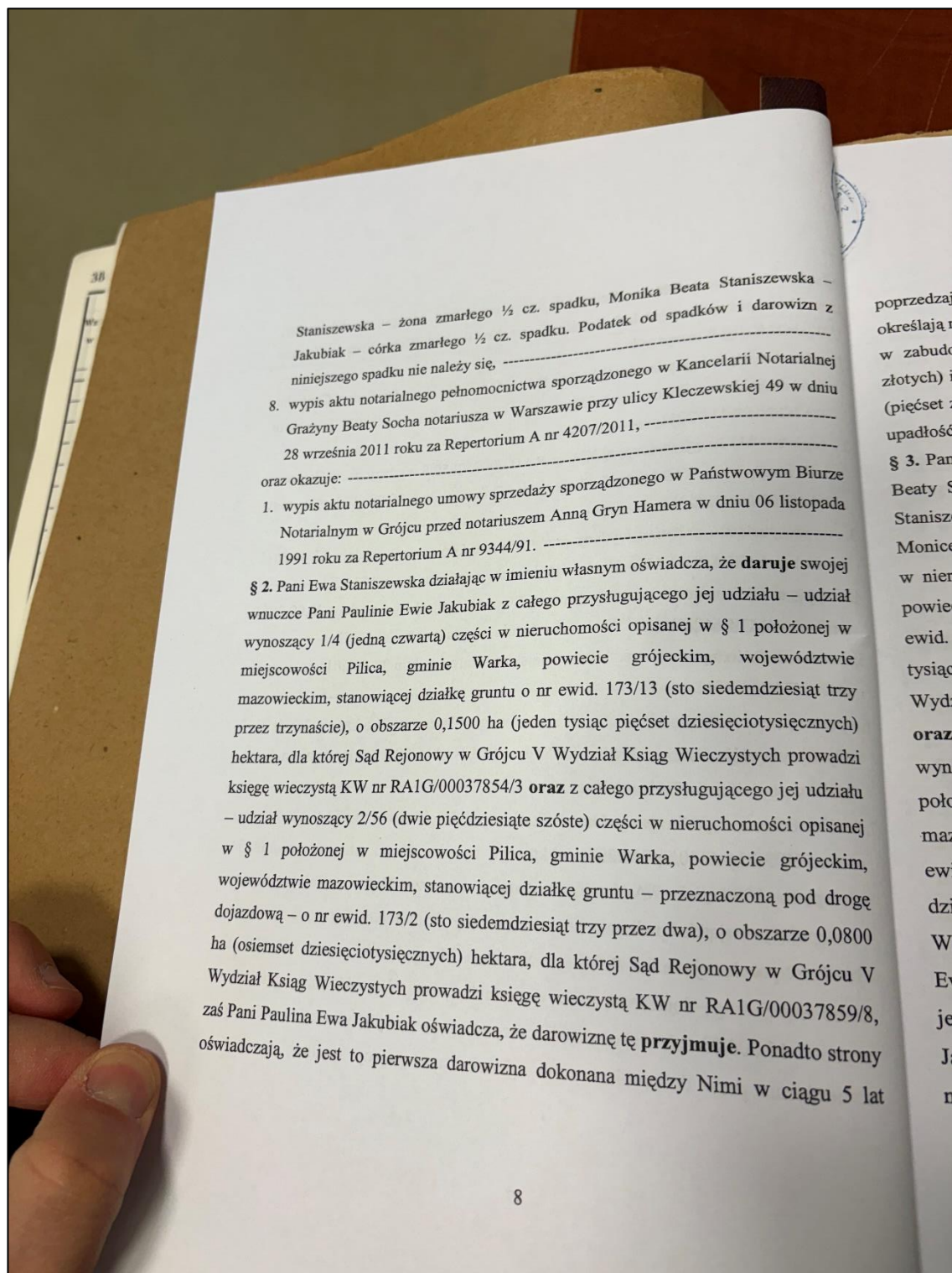




zabud.
15 ha
nym,
ilość
wa i
o w
ami
at
m
i

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



szewska –
darowizn z
otarialnej
9 w dniu

Biurze
stopada

swojej
udział

nej w
ztwie
trzy
ych)

adzi
iału

nej
m,

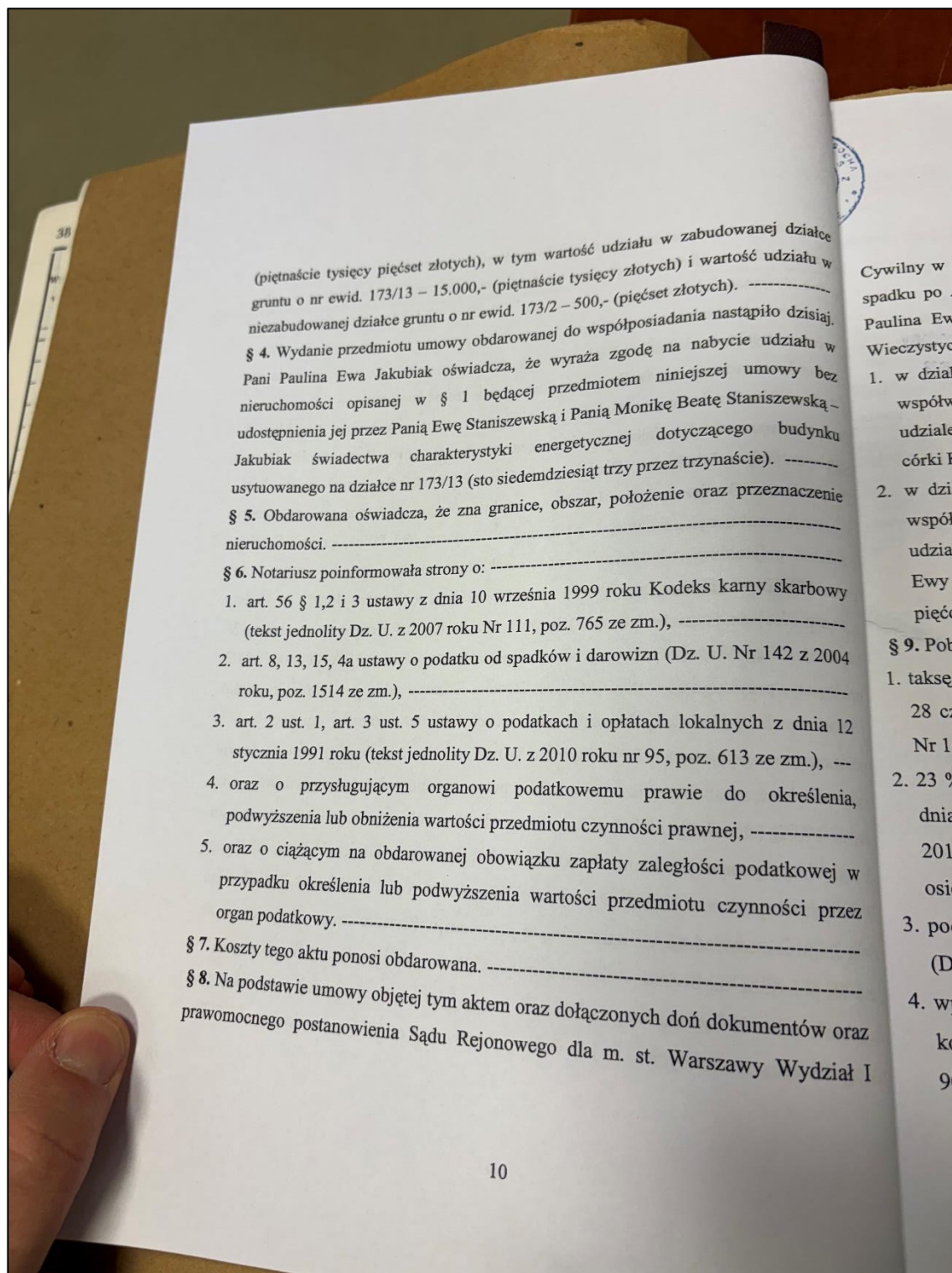
gę
00

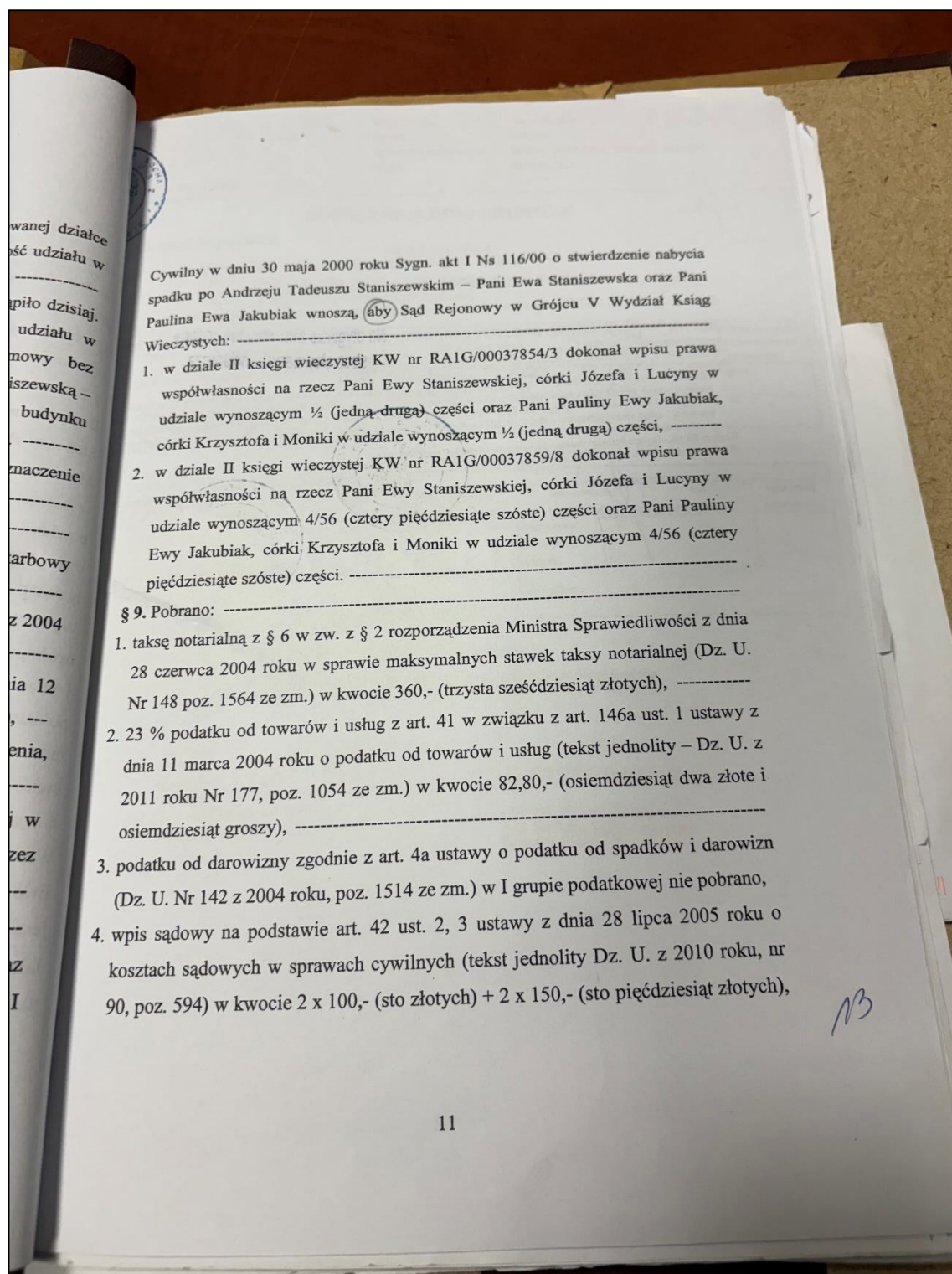
V

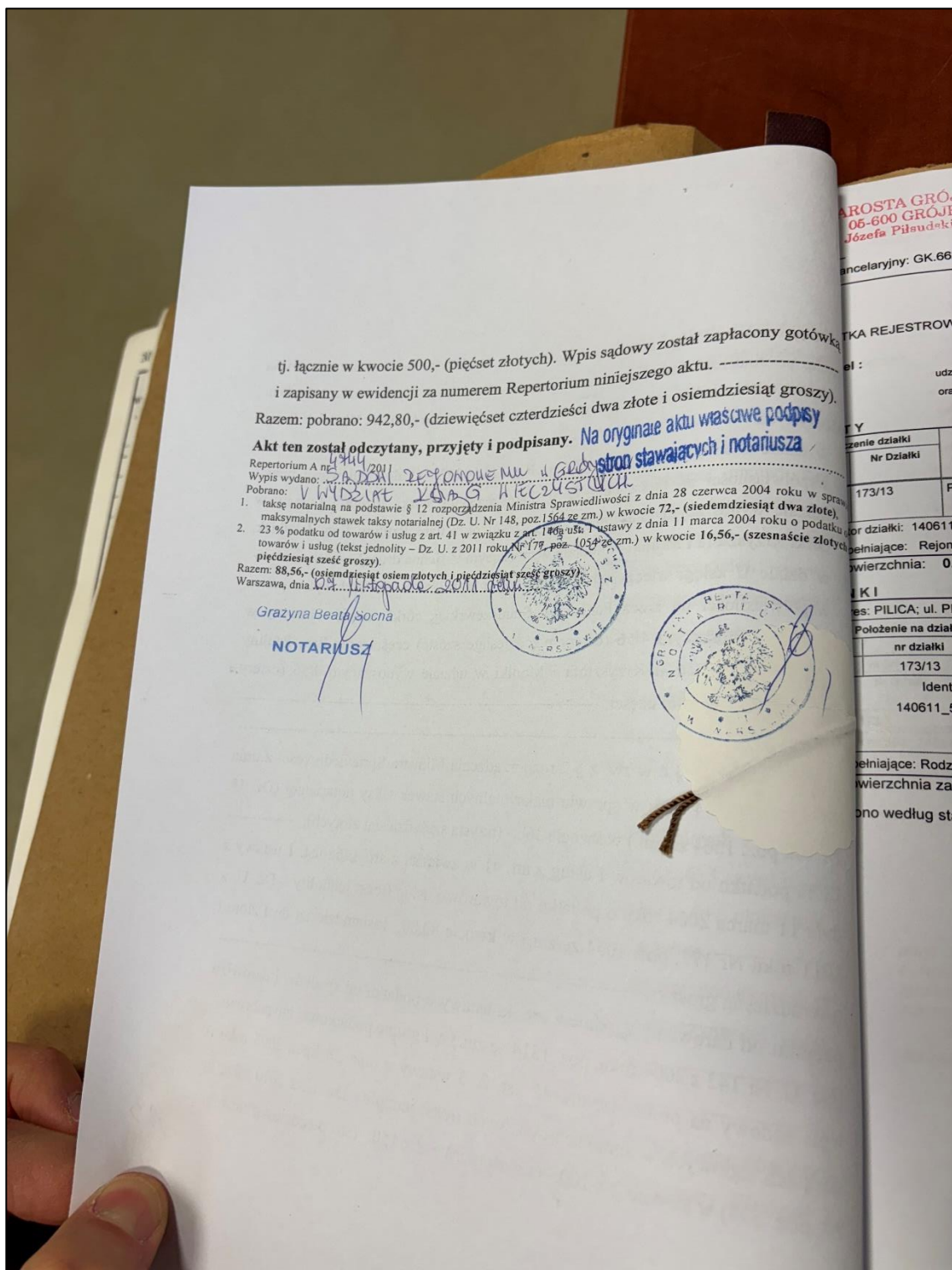
,
y

poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie, a jej wartość rynkową określają na kwotę 15.500,- (piętnaście tysięcy pięćset złotych), w tym wartość udziału w zabudowanej działce gruntu o nr ewid. 173/13 – 15.000,- (piętnaście tysięcy złotych) i wartość udziału w niezabudowanej działce gruntu o nr ewid. 173/2 – 500,- (pięćset złotych). Pani Paulina Ewa Jakubiak oświadcza, że nie została ogłoszona jej upadłość, ani sama nie wystąpiła z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. -----

§ 3. Pani Ewa Staniszevska działając w imieniu i na rzecz swojej córki Pani Moniki Beaty Staniszevskiej – Jakubiak oświadcza, że **daruje** córce Pani Moniki Beaty Staniszevskiej – Jakubiak – Pani Paulinie Ewie Jakubiak cały przysługujący Pani Monice Beacie Staniszevskiej – Jakubiak udział wynoszący 1/4 (jedną czwartą) części w nieruchomości opisanej w § 1 położonej w miejscowości Pilica, gminie Warka, powiecie grójeckim, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. 173/13 (sto siedemdziesiąt trzy przez trzysta), o obszarze 0,1500 ha (jeden tysiąc pięćset dziesięciotysięcznych) hektara, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RA1G/00037854/3 oraz cały przysługujący Pani Monice Beacie Staniszevskiej – Jakubiak udział wynoszący 2/56 (dwie pięćdziesiąte szóste) części w nieruchomości opisanej w § 1 położonej w miejscowości Pilica, gminie Warka, powiecie grójeckim, województwie mazowieckim, stanowiącej działkę gruntu – przeznaczoną pod drogę dojazdową – o nr ewid. 173/2 (sto siedemdziesiąt trzy przez dwa), o obszarze 0,0800 ha (osiemset dziesięciotysięcznych) hektara, dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RA1G/00037859/8, zaś Pani Paulina Ewa Jakubiak oświadcza, że darowiznę tę **przyjmuje**. Ponadto strony oświadczają, że jest to pierwsza darowizna dokonana między Panią Moniką Beatą Staniszevską – Jakubiak, a Panią Pauliną Ewą Jakubiak w ciągu 5 lat poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie, a jej wartość rynkową określają na kwotę 15.500,-







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 powodztwa - 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

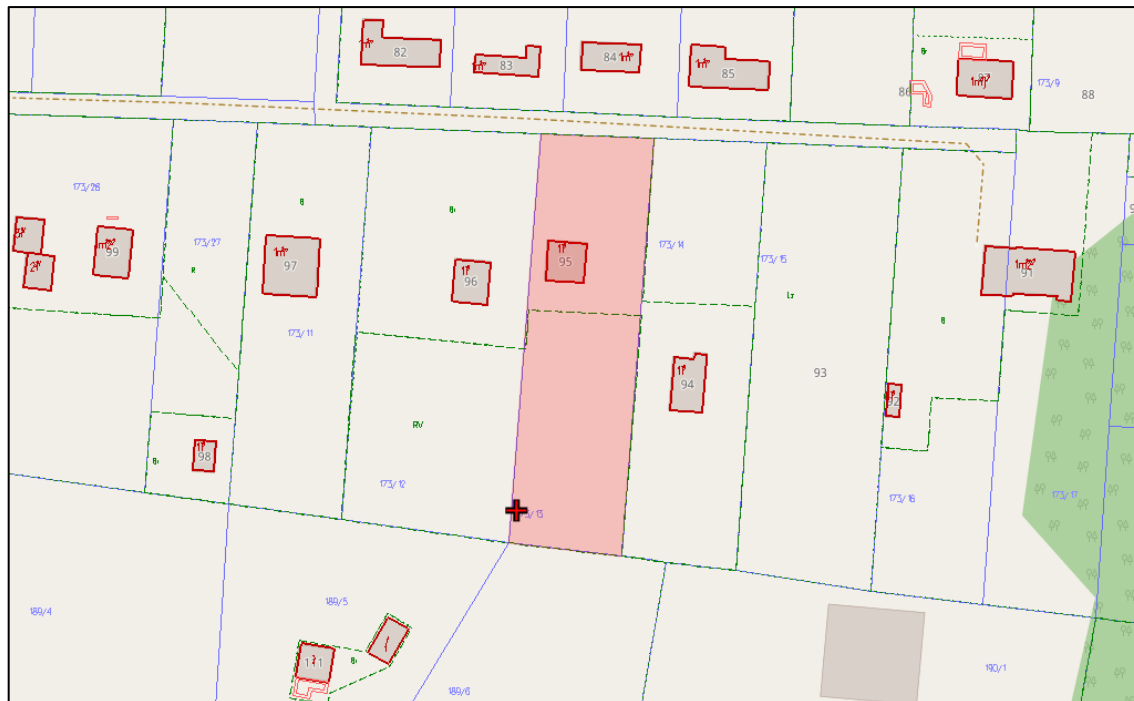
Anna Popławska-zerwińska

Za zgodność z oryginałem stwierdza Kuchyma Piroszypisko

Źródło: Akta KW

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

Działka 173/13



Źródło: Geoportal Grójec

Grunt (działka 173/13)

Identyfikator działki: 140611_5.0035.173/13,

Działka gruntu nr ew. 173/13,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140611_5 WARKA - OBSZAR WIEJSKI,

Obręb: 0035 PILICA,

JRG: G.145,

Powierzchnia ewidencyjna: 0,1500 [ha],

Klasoużytek Bi: pow. 0,0600 [ha] (Bi – Inne tereny zabudowane),

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_5.0035.UG.2824

Oznaczenie użytku: Bi

Numer użytku: 2824

Numer obrębu: 0035

Nazwa obrębu: PILICA

Gmina: Warka

Klasoużytek Lzr-RV: pow. 0,0900 [ha] (Lzr-RV – Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, Gleby orne słabe),

Użytek

Identyfikator użytku: 140611_5.0035.UG.1176

Oznaczenie użytku: Lz

Numer użytku: 1176

Numer obrębu: 0035

Nazwa obrębu: PILICA

Gmina: Warka

Budynek niemieszkalny

Nazwa: 173/13;1,

Id. budynku: 140611_5.0035.173/13.1_BUD,

Województwo: MAZOWIECKIE,

Powiat: grójecki,

Jednostka ewidencyjna: 140611_5 WARKA - OBSZAR WIEJSKI,

Obręb: 0035 PILICA,

JRG: G.145,

Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne,

Powierzchnia zabudowy: 50 m²,

Liczba kondygnacji nadziemnych: 1,

Liczba kondygnacji podziemnych: 0,

Adres: PILICA 95,

Materiał ścian: Drewno,

Rok budowy: 1991.

Wypis z rejestru gruntów

STAROSTA GRÓJECKI
05-800 GRÓJEC
ul. Józefa Piłsudskiego 59

Województwo : mazowieckie
Powiat : grójecki
Jednostka ewidencyjna : 140611_5 WARKA - OBSZAR WIEJSKI
Obręb : 0035 PILICA

Nr kancelaryjny : GK.6621.1. .2024

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
z dnia: 20.11.2024

Jednostka rejestrowa : G.145

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	PAULINA EWA JAKUBIAK Rodzice:KRZYSZTOF,MONIKA MONTE CASSINO 9/131; 01-121 WARSZAWA;	Własność	1/2
2	EWA STANISZEWSKA Rodzice:JÓZEF,LUCYNA MONTE CASSINO 9/131; 01-121 WARSZAWA;	Własność	1/2

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
173/13	PILICA 95	inne tereny zabudowane	Bi	0,08	0,15	RA1G/00037854/3
		grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Lzr-RV	0,09		

Id działki: 140611_5.0035.173/13

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności
Id budynku: 140611_5.0035.173/13.1_BUD Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0
Pow zabud. [m2]: 50
Adres budynku: PILICA 95
Ident. działek: 140611_5.0035.173/13

Razem powierzchnia działek :

0,15 ha

Słownie : piętnaście ar.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 20.11.2024

Sporządził : Renata Jaszczerska

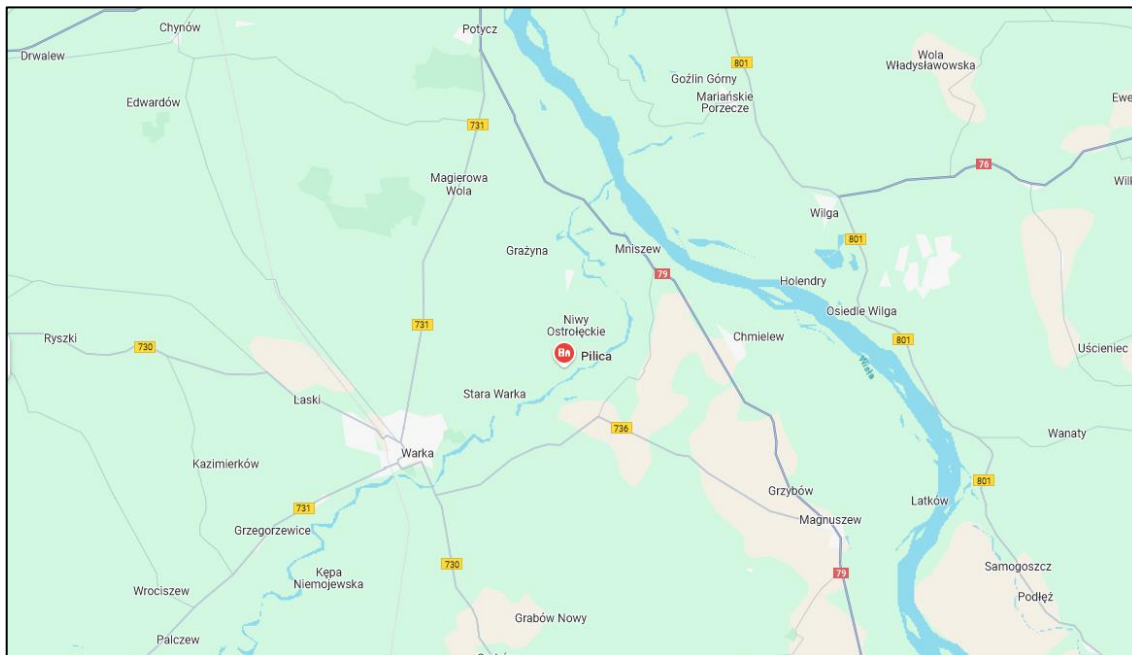
Dokument niniejszy jest przeznaczony
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

20.11.2024 Renata Jaszczerska Elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej) podpisany przez
Renata Danuta Jaszczerska
Data: 2024.11.20 11:32:51 +01'00'

Strona: 2

Źródło: Starostwo Powiatowe 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, 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 26.11.2024r. nieruchomość nie została udostępniona w celu wykonania czynności oględzin. W trakcie oględzin ustalono, że przedmiotowy budynek posadowiony jest na jednej działce ewidencyjnej nr 173/13.

Droga dojazdowa



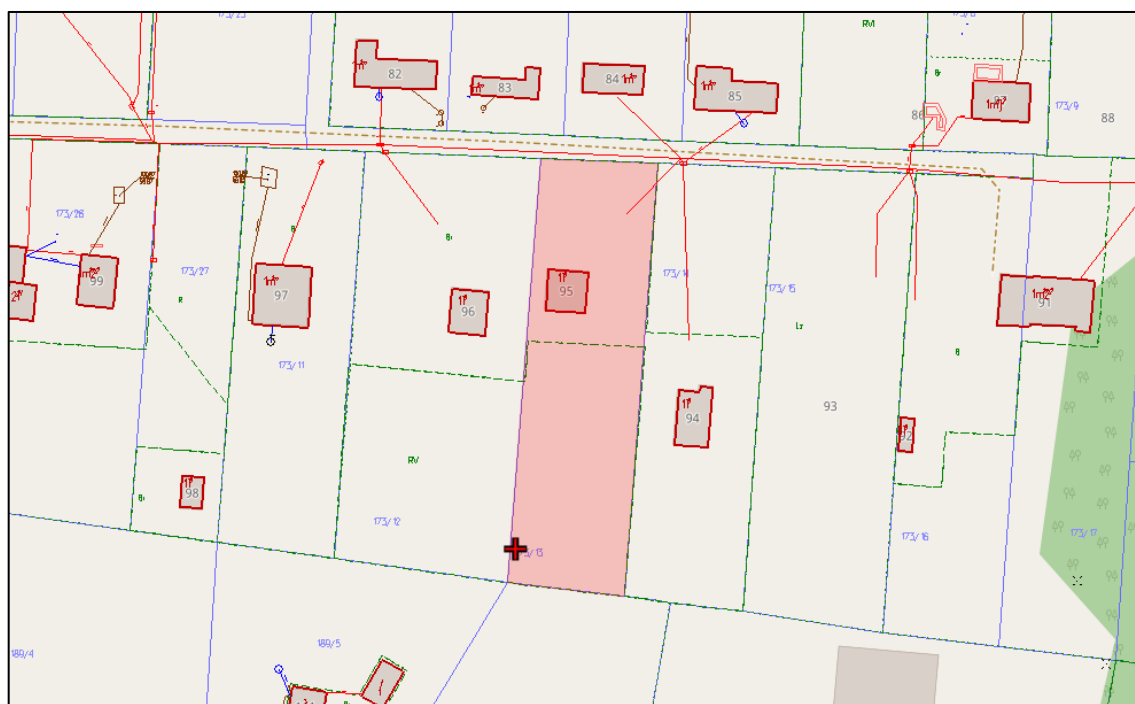
Budynek niemieszkalny (letniskowy)





Budynek niemieszkalny - letniskowy, o konstrukcji drewnianej, parterowy, bez podpiwniczenia. Budowa budynku zakończona w 1991 roku. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 50 m². Dach budynku dwuspadowy pokryty blachą. Elewacja budynku z desek. Stan budynku określono jako średni.

Otoczenie wokół budynku – zagospodarowane. Budynek otacza zieleń w postaci trawnika oraz nasadzeń w postaci drzew i krzewów. Brak utwardzonych ciągów dla pieszych. Teren wokół budynku ogrodzony (od frontu ogrodzenie z siatki stalowej na metalowych słupkach, brama wjazdowa metalowa, dwuskrzydłowa). Ogrodzenie w stanie dobrym. Teren częściowo oświetlony. Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z drogi gruntowej.



Źródło: Geoportal Grójec

Według dokumentacji przedmiotowa nieruchomość wyposażona jest w instalacje:
- elektroenergetyczną.

Brak informacji odnośnie wpisu nieruchomości do rejestru zabytków.

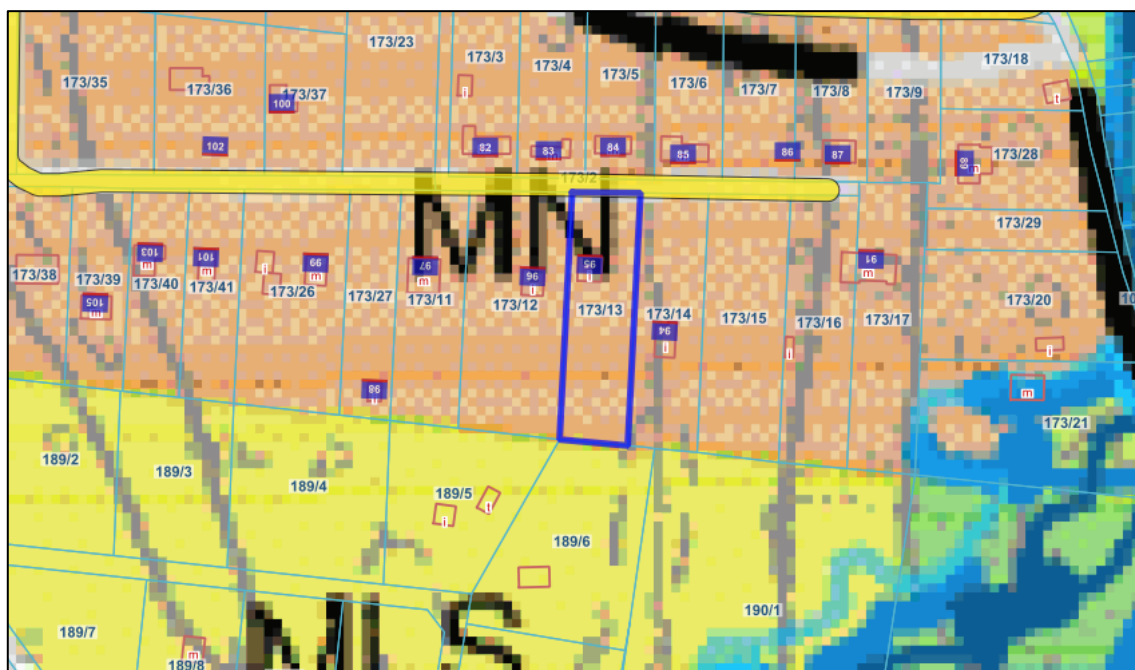
Brak informacji odnośnie ubezpieczenia nieruchomości.

Nieruchomość w posiadaniu Pani Pauliny Jakubiak oraz Pani Ewy Staniszewskiej, wykorzystywana na cele wypoczynkowo-rekreacyjne.

5.4. Opis stanu zagospodarowania.

Powierzchnia nieruchomości to 1500 m². Działka kształtem zbliżona do prostokąta o wymiarach 19 m na 73 m. Dojazd na nieruchomość bezpośrednio z drogi gruntowej. Teren wokół działki zagospodarowany – od frontu droga gruntowa z boków zabudowa letniskowa. Teren o funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM



Źródło: SIP Warka

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.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

7.1. Rodzaj i obszar rynku.

Badaniem został objęty lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami o przeznaczeniu mieszkalnym w zakresie transakcji przeprowadzanych na rynku wtórnym. Wszystkie rozpatrywane transakcje dotyczyły praw własności do nieruchomości. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023 r. do dnia wyceny.

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

Miasto Szydłowiec zajmuje obszar 1268,82 km² i liczy ponad 98 tys. mieszkańców. Charakteryzuje się umiarkowanym rozwojem budownictwa o przeznaczeniu mieszkalnym. Na rozwój wpływa w decydującym stopniu rozwój infrastruktury, a w szczególności budowa głównych tras, dróg i ulic. Rynek budynków mieszkalnych w tym regionie jest średnio rozwinięty. W Polsce popyt inwestorów jest skierowany przede wszystkim na budynki mieszkalne zlokalizowane w ścisłych centrach miast i miejscowości. Budynkami mieszkalnymi, zwłaszcza w centrum, interesują się głównie klienci indywidualni. Z drugiej strony dużym zainteresowaniem cieszą się także budynki położone poza ścisłym centrum, gdzie hałas jest mniej uciążliwy, ceny zakupu lub wynajmu są niższe, a połączenie komunikacyjne z centrum jest dogodne. Na potrzeby określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano analizy rynku nieruchomości o charakterze mieszkalno-rekreacyjnym. Na podstawie obserwacji rynku lokalnego oraz rynków podobnych w segmencie budynków mieszkalnych stwierdzono, iż potencjalni kupcy zwracają szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości. W kontekście lokalizacji rozumie się zarówno położenie względem tras komunikacyjnych (głównych ulic), warunków komunikacyjnych, prestiżu okolicy, rodzaju zabudowy terenów sąsiadujących, które mogą znacznie wpływać na ilość potencjalnych klientów i statystyczny profil klienta (wiek, grupa społeczna, zasobność portfela). Poszukiwane są lokalizacje oddalone od zabudowy przemysłowej i wielorodzinnej, o małym nasileniu ruchu. Ważne są również możliwości rekreacyjne. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na rodzaj, stan i standard budynku. Najwyższe ceny osiągały budynki nowe lub po kapitalnym remoncie, reprezentacyjne, wykończone i wyposażone w nowoczesny sposób. Najkorzystniejsze usytuowanie to położenie z ekspozycją na główne ciągi komunikacyjne. Takie położenie przyciąga zainteresowanie większej ilości klientów. Zauważono, iż największym zainteresowaniem cieszą się domy w wielkościach: małych (30-50 m²), najbardziej pożądanymi średnich (80-140 m²), dużych (200-300m²) przy głównych ciągach komunikacyjnych. Tymi większymi zainteresowane są głównie zamożni klienci lubiący wysoki standard wykończenia. Mniejsze częściej

stanowią obiekt pożądanego mniej zamożnych klientów. Najwyższe ceny osiągają budynki o powierzchni do 150 m². Ważnym kryterium wyboru był również jego standard wykończenia i stan techniczny budynku. Budynki wykonane przy użyciu materiałów wysokiej jakości szybciej znajdował swoich nabywców. Ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, na rynku wtórnym zawierają się od około 80 000,00 zł do około 190 000,00 zł. 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 poniższe dane niezbędne do dalszych obliczeń.

C min	80 000,00 zł
C max	180 000,00 zł
$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min}$	100 000,00 zł
C śred.	135 000,00 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 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalno-letniskowymi. Stwierdzono, że ceny nieznacznie wzrosły, a niewielkie zmiany mieszczą się w granicach dokładności oszacowania. Obserwacje takie potwierdza także analiza prasy fachowej „Nieruchomości” CH. Beck, „Forum Rynku Nieruchomości” wydawnictwo WSPON. 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 zabudowanych na ich wartość przeprowadzono badanie preferencji potencjalnych klientów. Ponadto dokonano konsultacji z pośrednikami działającymi na rynku lokalnym. Przeanalizowano również oferty zamieszczone w gazetach oraz zgromadzone w bazie biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W wyniku analizy preferencji potencjalnych nabywców

przeprowadzonej podczas badania rynku lokalnego ustalono, iż ceny transakcyjne uzależnione były głównie od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, wielkości powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego oraz stanu technicznego budynku mieszkalnego i wielkości powierzchni gruntu. 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	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Nieruchomość położona w bliskiej odległości od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, przy głównych ciągach komunikacyjnych.
		Średnio korzystna	Nieruchomość zlokalizowana w pobliżu punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych.
		Niekorzystna	Nieruchomość zlokalizowana z dala od punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej, z dala od głównych ciągów komunikacyjnych.
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w bardzo dobrym stanie technicznym, niesłyszalny hałas. Najbliższe otoczenie zadbane, wokół ładnie zagospodarowane budynki.
		Średnio korzystna	Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, słyszalny hałas uliczny, wokół średnio zagospodarowane budynki
		Niekorzystna	Otoczenie stanowi zabudowa mało atrakcyjna oraz budynki o złym stanie technicznym, uciążliwy hałas uliczny, wokół niezagospodarowane budynki
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	Bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje użycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
		Średni	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy remont bieżący polegający na naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	Bardzo dobra	Powyżej 50 m ²
		Dobra	od 40 m ² do 50 m ²
		Przeciętna	poniżej 40 m ²
5	Wielkość powierzchni gruntu	Bardzo dobra	Powyżej 1500 m ²
		Dobra	Od 1000 m ² do 1500 m ²
		Przeciętna	Poniżej 1000 m ²

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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym 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 szacunkowego* dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Prezentowana nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej i w taki sposób jest użytkowana. Wielkość poszczególnych powierzchni w budynku, jego stan techniczny, rozkład pomieszczeń, standard wykończenia i wyposażenia, a także lokalizacja wokół podobnych budynków 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 rozeznanie 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 zabudowane budynkami-leśniskowymi,
- stan prawny: odrębna własność,
- powierzchnia zabudowy budynku od 35 m² do 60 m².

W tabeli poniżej zestawiono transakcje przyjęte do porównań.

Zestawienie nieruchomości porównawczych

Nr	Lokalizacja	Data	Powierzchnia działki (m ²)	Pow. zabudowy budynku miesz. (m ²)	Cena transakcyjna
1	Osieczek	17.07.2024	1698	38,00	145 000,00 zł
2	Osieczek	14.06.2024	1600	42,00	180 000,00 zł
3	Nowe Miasto	02.08.2023	1682	45,00	80 000,00 zł

Do dalszej wyceny wybrano trzy transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

L. p.	Adres	Data transakcji	Cecha				
			Lokalizacja ogólna	Sąsiedztwo i otoczenie	Stan techn. budynku miesz.	Powierzchnia zabudowy budynku miesz.	Wielkość powierzchni gruntu
1	Osieczek	17.07.2024	średnio korzystna	średnio korzystna	bardzo dobry	przeciętna	bardzo dobra
2	Osieczek	14.06.2024	średnio korzystna	średnio korzystna	bardzo dobry	dobra	bardzo dobra
3	Nowe Miasto	02.08.2023	niekorzystna	średnio korzystna	średni	dobra	bardzo dobra

Opis nieruchomości podobnych

Nieruchomość Nr 1

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem letniskowym znajdująca się we wsi Osieczek gmina Pniewy, powierzchnia działki 1698m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 38,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, zagospodarowana.

Nieruchomość Nr 2

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem letniskowym znajdująca się we wsi Osieczek gmina Pniewy, powierzchnia działki 1600m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 42,00m², położona w pobliżu głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w zróżnicowanym stanie technicznym, zagospodarowana.

Nieruchomość Nr 3

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem letniskowym znajdująca się w Nowym Mieście nad Pilicą, powierzchnia działki 1682m², kształtem zbliżona do prostokąta, powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 45,00m², położona z dala od głównego ciągu komunikacyjnego oraz punktów użyteczności publicznej. Otoczenie stanowi zabudowa w dobrym stanie technicznym, częściowo zagospodarowana.

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	Lokalizacja ogólna	25%	25 000,00 zł
2	Otoczenie i sąsiedztwo	20%	20 000,00 zł
3	Stan techniczny budynku mieszkalnego	22%	22 000,00 zł
4	Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	20%	20 000,00 zł
5	Wielkość powierzchni gruntu	13%	13 000,00 zł
RAZEM		100%	100 000,00 zł

9.3. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych oraz obliczenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	3
Adres	Pilica 95, Warka	Osieczek	Osieczek	Nowe Miasto
Data transakcji	-----	17.07.2024	14.06.2024	02.07.2023
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	50,00m ²	38,00m ²	42,00m ²	45,00m ²
Cena [zł]	-----	145 000,00zł	180 000,00zł	80 000,00zł
Lokalizacja ogólna	niekorzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	niekorzystna
		-12 500,00zł	-12 500,00zł	0,00zł
Otoczenie i sąsiedztwo	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00zł	0,00zł	0,00zł
Stan techniczny budynku mieszk.	średni	bardzo dobry	bardzo dobry	średni
		-22 000,00zł	-22 000,00zł	0,00zł
Powierzchnia zabudowy budynku mieszk.	dobra	przeciętna	dobra	dobra
		10 000,00zł	0,00zł	0,00zł
Wielkość powierzchni gruntu	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
		-6 500,00zł	-6 500,00zł	-6 500,00zł
SUMA POPRAWEK		-31 000,00zł	-41 000,00zł	-6 500,00zł
SKORYGOWANA CENA 1 m ²		114 000,00zł	139 000,00zł	73 500,00zł
CENA ŚREDNIA 1 m ² nieruchomości		108 833,33zł		

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

$$W_R = 108\,833,33 \text{ zł}$$

Przyjęta wartość rynkowa nieruchomości wynosi: 109 000,00zł

Słownie: sto dziewięć tysięcy złotych

9.4. Określenie wartości udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości

Wartość udziału w wysokości 1/2:

$$109\ 000,00\ \text{zł} / 2 = 54\ 500,00\ \text{zł}$$

$$W_{Ru1/2} = 54\ 500,00\ \text{zł}$$

$W_{Ru1/2}$ – wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2

**Wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości wynosi:
54 500,00 zł**

Słownie: pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

9.5. Obliczenie wartości likwidacyjnej

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:

$$109\ 000,00\ \text{zł} \times 25\% = 27\ 250,00\ \text{zł}$$

$$109\ 000,00\ \text{zł} - 27\ 250,00\ \text{zł} = 81\ 750,00\ \text{zł}$$

Przyjęta wartość likwidacyjna całej nieruchomości wynosi: 81 750,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości:

$$54\ 500,00\ \text{zł} \times 25\% = 13\ 625,00\ \text{zł}$$

$$54\ 500,00\ \text{zł} - 13\ 625,00\ \text{zł} = 40\ 875,00\ \text{zł}$$

**Przyjęta wartość likwidacyjna udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:
40 875,00 zł**

Słownie: czterdzieści tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi (**109 000,00zł** - słownie: *sto dziewięć tysięcy złotych*). Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną na badanym rynku lokalnym i skłania się ku dolnej granicy przedziału cenowego. W trakcie przeprowadzonej analizy zbadano transakcje z obszaru powiatu grójeckiego. Okres analizy cen transakcyjnych przyjęto od początku 2023r. do dnia wyceny.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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 na temat stanu technicznego budynku 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 48 ponumerowanych stron.

12. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

13. ZAŁĄCZNIKI

13.1. Dokumentacja fotograficzna z dnia 18.11.2024r.

13.2. Protokół z oględzin nieruchomości 18.11.2024r.

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

Załącznik 13.1.
Dokumentacja fotograficzna

Droga dojazdowa



Budynek niemieszkalny (letniskowy)



Załącznik 13.2.

Protokół z oględzin

Protokół z oględzin nieruchomości	
Adres nieruchomości.....	Pilica 85, 05-660 Warka
Imię i nazwisko właściciela.....	Robert 112 - Technika Techniki
Rodzaj własności.....	osobna własność
Otoczenie nieruchomości Otoczenie zewnętrzne, w otoczeniu zabudowy mieszkalnej i rekreacyjnej, teren ogólny	
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 domu ogólnie dobry stan. Liczby pomiarów Piek.
Stawinski. Piek. inny co do kuchenki
ogólnie.

Czy nieruchomość jest ubezpieczona?

Tak / Nie (jeśli tak to jaki zakres)

..... brak info.

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

Tak / Nie (jeśli tak to jakie)

..... brak info.

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

.....

(data i podpis osoby udostępniającej)

(data i podpis osoby sporządzającej protokół)

Biegły Szacownik przy Sądzie Okręgowym
w Radomiu
z zakresu: wyceniania nieruchomości oraz maszyn
i urządzeń trwale związanych z nieruchomością
mgr Piotr Stawiński
ul. Koszarowa 1 lok. 4 26-610 Radom
tel. 787 444 787



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