

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com

Sygn. akt: WA2M/GUp-s/261/2022

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

**nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem
gospodarczym**

działka nr ewid. 156/6
obręb 0011 Kałęczyn
przy ul. Radziejowska 210B
w Kałęczynie
gm. Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski
pow. grodziski
woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, wrzesień 2025 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Budynek dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony, mieszkalny, wolnostojący, zlokalizowany na dz. ewid. nr 156/6 o pow. 1 605 m² przy ul. Radziejowickiej 210B w Kałęczynie, gmina Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 109,18 m². Na działce znajduje się również budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 m². Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1G/00036888/7 przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej 3/12 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Bożeny Faluty prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/261/2022.
Oszacowana wartość rynkowa 3/12 udziału według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 3/12 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	112 000 zł /słownie: sto dwanaście tysięcy złotych/ 67 000 zł /słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	24 września 2025 r.
Autor operatu:	Katarzyna Janisz

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 ZLECENIODAWCA	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4. WARUNKI I OGRANICZENIA	5
5. STOSOWANA METODOLOGIA	6
6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6.1 LOKALIZACJA	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
6.2.1 Działka	10
6.2.2 Budynki	11
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	14
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	14
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	16
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ...	17
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	17
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ	18
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	20
11. PODSUMOWANIE	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Budynek dwukondygnacyjny, nie podpiwniczony, mieszkalny, wolnostojący, zlokalizowany na dz. ewid. nr 156/6 o pow. 1 605 m² przy ul. Radziejowickiej 210B w Kałęczynie, gmina Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski, powiat grodziski, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku wynosi 109,18 m². Na działce znajduje się również budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 23 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1G/00036888/7 przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 3/12 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 3/12 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej 3/12 udziału w prawie własności ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Bożeny Faluty prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/261/2022.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/261/2022.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 16.09.2025 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1G/00036888/7 w dniu 23.09.2025 r.;
- wypis z rejestru gruntów z dnia 1.07.2025 r.;
- wyrysy z mapy ewidencyjnej z dnia 30.06.2025 r.;
- Projekt architektoniczno – budowlany – Projekt modernizacji budynku gospodarczego na cele mieszkaniowe i rozbudowa;
- Uchwała Rady Miejskiej Nr 122/2007 z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Kałęczyn;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie powiatu grodziskiego;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	24.09.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	16.09.2025 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	16.09.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	16.09.2025 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości i powierzchni uzyskano od Zamawiającego oraz Wierzyciela. Ponadto przeprowadzono wizję na nieruchomości i wywiad we właściwych urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomość może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen dla tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także przeznaczenia w planie.

W toku oględzin nieruchomości oznaczonej jako działka nr 156/6 stwierdzono, że jest ona ogrodzona łącznie z fragmentem działki nr 155/14. Ustalenie to ma charakter faktyczny i wynika z dawnych, nieudokumentowanych uzgodnień pomiędzy poprzednimi właścicielami. Właściciel działki 156/6 nie posiada tytułu prawnego do korzystania z działki 155/14 ani jej części.

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Potencjalny dojazd powinien być zapewniony poprzez działkę nr 154/29 (droga wewnętrzna), w której współwłaścicielami są również właściciele działki 156/6. Jednakże pomiędzy działką 156/6 a działką drogową 154/29 znajduje się działka nr 155/14, co powoduje brak prawnego dostępu działki 156/6 do drogi.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 16.09.2025 r. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości (działka gruntowa zabudowana), wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową (W_R) 1 m² powierzchni użytkowej domu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

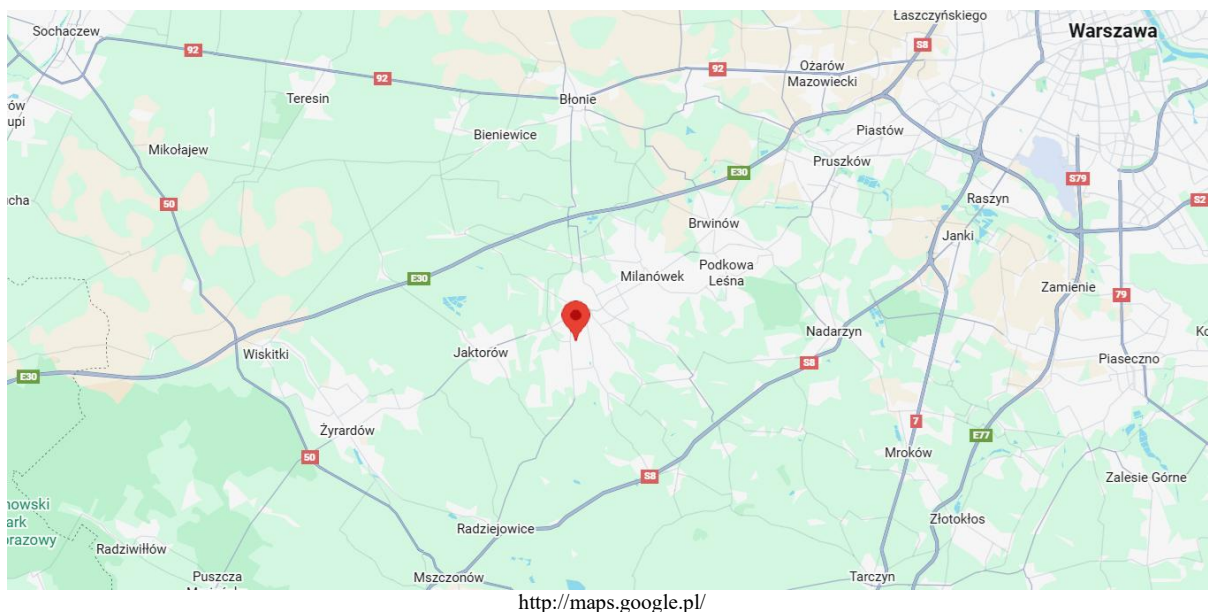
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

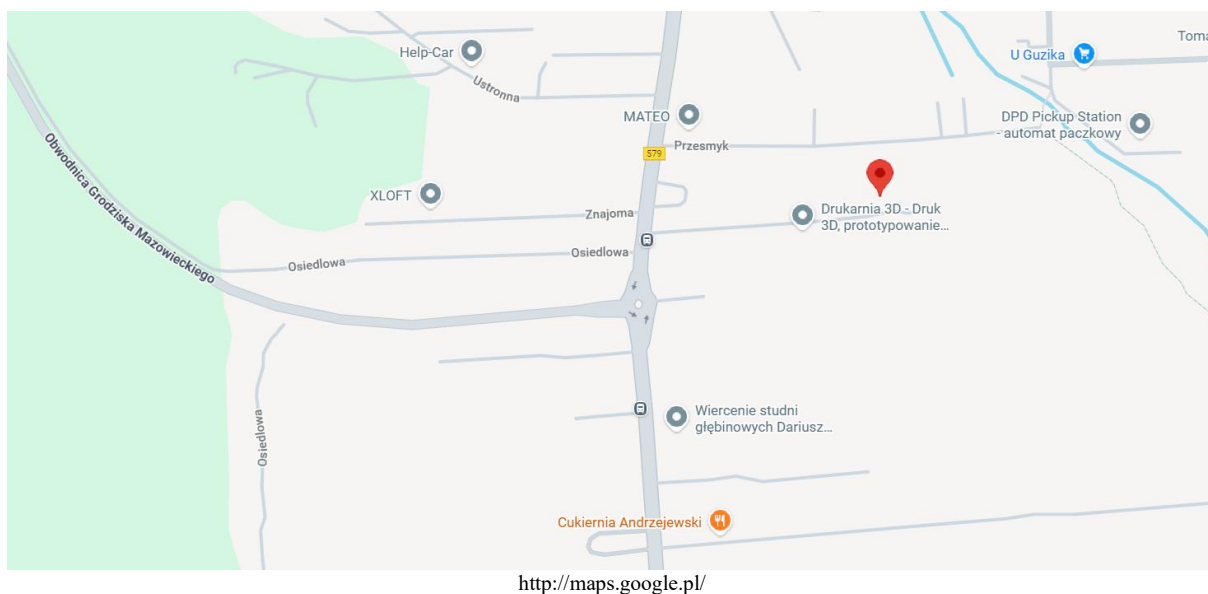
6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Kałęczyn przy ul. Radziejowickiej 210B, wjazd na działkę dojazdową (154/29) zlokalizowany jest w rejonie numerów 206–208, a sama działka 156/6 położona jest w odległości ok. 270 m od ul. Radziejowickiej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się wjazd na obwodnicę Grodziska Mazowieckiego (ok. 50 m od rejonu wjazdu). Kałęczyn to wieś położona w województwie mazowieckim, w powiecie grodziskim, w gminie Grodzisk Mazowiecki – obszar wiejski.



Ulica Radziejowicka to zmodernizowana droga wojewódzka nr 579 prowadząca z Grodziska Mazowieckiego do Radziejowic. Około 10 km dzieli rejon nieruchomości od drogi ekspresowej S8 (E-67) w kierunku Warszawy oraz Katowic. Ścisłe centrum Warszawy oddalone jest o około 42 km. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa; w okolicy występują także tereny leśne i łąki.



Dojazd w okolice nieruchomości odbywa się z ul. Radziejowickiej (DW 579) wjazdem w rejonie nr 206–208 na działkę 154/29 – wąską drogę gruntową o długości ok. 270 m, prowadzącą do miejsca położenia działki 156/6.

Siedziba władz gminnych znajduje się oddalonym o około 400 m Grodzisku Mazowieckim. W miejscowości zlokalizowane są główne obiekty użyteczności publicznej, m.in. Urząd Gminy, Starostwo Powiatowe, Komisariat Policji, szpital, poczta, przedszkola, szkoły oraz liczne punkty usługowo-handlowe. Najbliższy sklep i cukiernia znajdują się w odległości ok. 400 m.

Około 8 km w kierunku północnym znajduje się łącznik drogowy umożliwiający wjazd na autostradę A2, co zapewnia swobodny wyjazd w kierunkach zachodnich (Łódź, Poznań). Dzięki funkcjonowaniu obwodnicy dostępność komunikacyjna obszaru uległa dalszej poprawie; dojazd do Warszawy autostradą A2 zajmuje orientacyjnie ok. 30 minut.

Lokalizację nieruchomości uznaje się za dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zieleni) ocenia się jako bardzo dobre.

6.2 Opis nieruchomości

6.2.1 Działka

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa – działka ewidencyjna nr 156/6 położona w miejscowości Kałęczyn, przy ul. Radziejowickiej 210B, o powierzchni 1 605 m². Działka ma kształt wydłużonego prostokąta.

Teren działki jest częściowo zagospodarowany i częściowo ogrodzony. Oględziny wykazały, że ogrodzenie przebiega łącznie z fragmentem działki nr 155/14; właściciel działki 156/6 nie legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z działki nr 155/14 ani jej części.

Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy.

Działka 156/6 nie posiada zapewnionego prawnego dostępu do drogi publicznej. Faktyczny dojazd w okolice nieruchomości odbywa się z ul. Radziejowickiej wjazdem w rejonie numerów 206–208 na działkę nr 154/29 (wąska droga gruntowa) i dalej około 270 m do miejsca położenia działki 156/6. Pomiędzy działką 156/6 a działką 154/29 znajduje się działka nr 155/14, co powoduje brak prawnego dostępu do drogi publicznej.



<https://grodziskmazowiecki.e-mapa.net/>

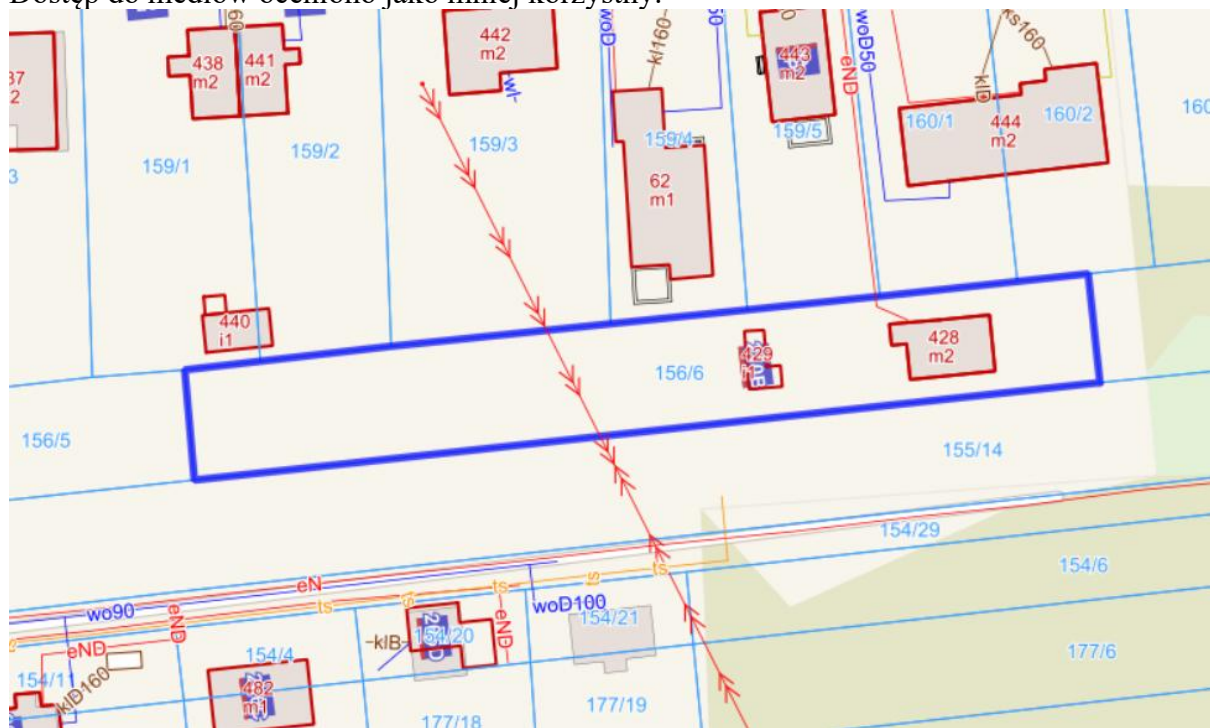
Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- studnia,
- wodociąg (w dz. 154/29),
- szambo.

Przez teren działki przechodzi napowietrzna linia energetyczna.

Dostęp do mediów oceniono jako mniej korzystny.



<https://grodziskmazowiecki.e-mapa.net/>

6.2.2 Budynki

Na działce nr 156/6 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, zrealizowany na podstawie projektu zmiany sposobu użytkowania (Modernizacja budynku gospodarczego na cele mieszkaniowe z rozbudową) w 2000 r. Budynek murowany z bloczków keramzytowych na ławach fundamentowych, dach dwuspadowy kryty blachą. Stolarka okienna PCV. Obiekt po termomodernizacji; ogrzewanie pompą ciepła.

Rozkład pomieszczeń:

- parter: dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój; z jednego z pokoi wyjście na taras;
- poddasze/użytkowe piętro: dwa pokoje, łazienka, aneks kuchenny zlokalizowany w części przedpokoju; wyjście na balkon; schody drewniane (konstrukcja drewniana).

Na podłogach panele, terakota, ściany – malowane, glazura, boazeria, dekory, tapety, kuchnie – zabudowa meblowa, łazienki – biały montaż.

Powierzchnie i kubatura (wg dokumentacji):

- powierzchnia użytkowa: 109,18 m²,
- powierzchnia zabudowy: 82,00 m² (wg ewidencji gruntów),
- kubatura: 519,65 m³.

OGÓLNY STANDARD WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA BUDYNKU MIESZKALNEGO oceniono jako średni.

Na działce zlokalizowany jest również budynek gospodarczy murowany o powierzchni zabudowy 23 m².

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1G/00036888/7 w dniu 23.09.2025 r. oraz Wypisu z rejestru gruntów z dn. 1.07.2025 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1G/00036888/7** w dniu 23.09.2025 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, gmina Grodzisk Mazowiecki, miejscowość Kałęczyn, działka ewidencyjna nr 156/6, zabudowana, obszar: 0,1605 ha.
Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> Brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> Wielkość udziału 1/3 Joanna Kierzkowska Wielkość udziału 1/3 Katarzyna Dwórzyńska Wielkość udziału 1/3 Martyna Faluta
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> 1 OSTRZEŻENIE OSTRZEŻENIE, ŻE DOKONANA PRZEZ PANIĄ BOŻENĄ FALUTĘ W DNIU 17.05.2023 R. TOCZĄCEJ SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM W GRODZISKU MAZOWIECKIM SYGN AKT I NS 539/22 OŚWIADCZENIE O ODRZUCENIU SPADKU PO ZMARŁYM W DNIU 17.07.2022 ROKU MĘŻU PANU BOGUSŁAWIE FALUTA JEST NA PODSTAWIE ART. 123 PRAWA UPADŁOŚCIOWEGO BEZSKUTECZNE WOBEC MASY SPADKOWEJ.
Dział IV:	<i>hipoteki</i> Brak wpisów

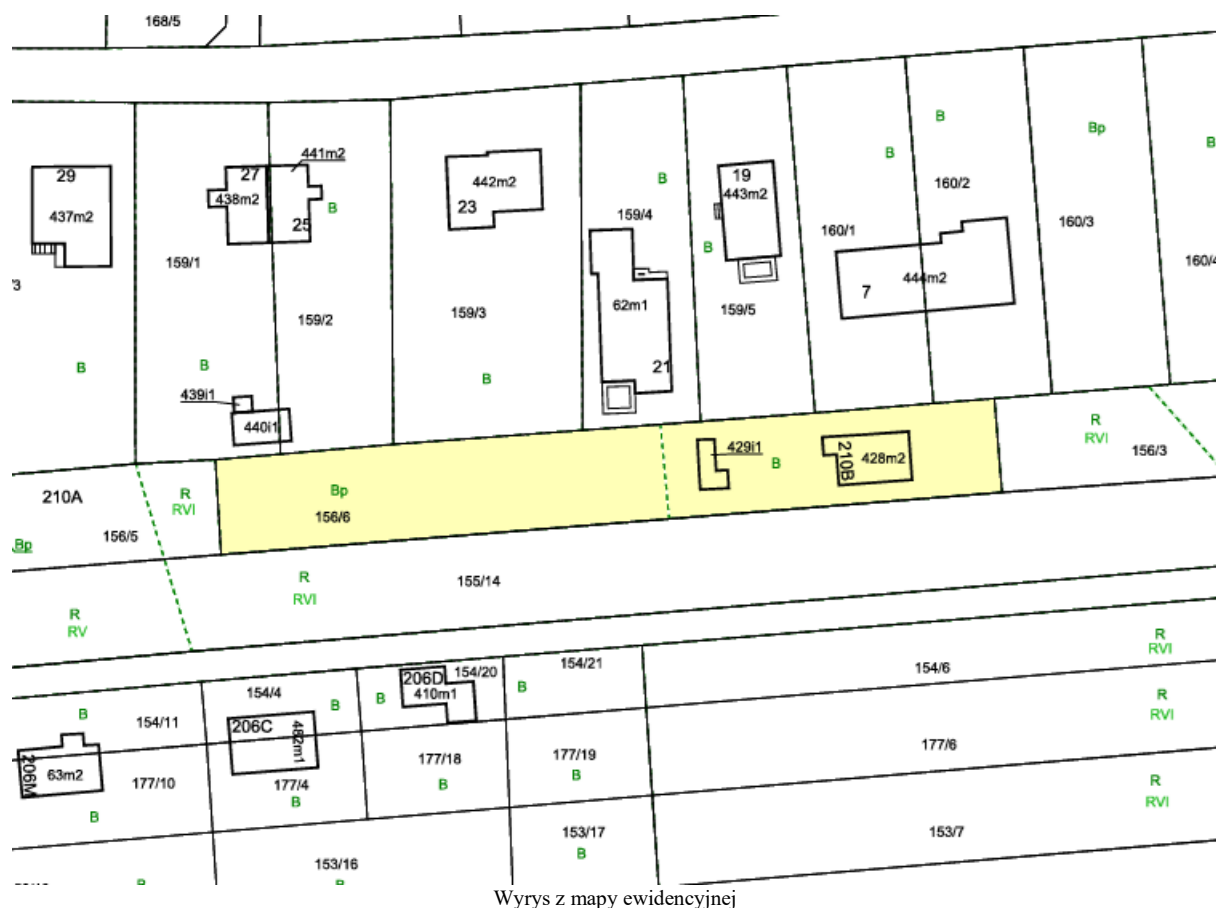
Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, 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. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży udziału 3/12 w zabudowanej nieruchomości gruntowej o pow. 0,1605 ha, dz. ew. nr 156/6 położonej w Kałęczynie, gm. Grodzisk Mazowiecki, pow. grodziski, woj. mazowieckie, KW nr WA1G/00036888/7 będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 1.07.2025 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat grodziski, jednostka ewidencyjna – 140504 5 Grodzisk Mazowiecki, obrob 0011 Kałęczyn:

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G201 grupa rejestrowa: 7							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/3 rodzaj prawa/władania: własność KIERZKOWSKA JOANNA ANETA rodzice: BOGUSŁAW, BOŻENA PESEL: ***** Adres zameldowania na pobyt stały: 05-825 Kałęczyn Radziejowicka 210B							
UDZIAŁ: 1/3 rodzaj prawa/władania: własność DWÓRZYŃSKA KATARZYNA ELŻBIETA rodzice: BOGUSŁAW, BOŻENA PESEL: ***** Adres zameldowania na pobyt stały: 05-825 Kałęczyn Radziejowicka 210B							
UDZIAŁ: 1/3 rodzaj prawa/władania: własność FALUTA MARTYNA GRAŻYNA rodzice: BOGUSŁAW, BOŻENA PESEL: ***** Adres zameldowania na pobyt stały: 05-825 Kałęczyn Radziejowicka 210B							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku	działki	
2	156/6	Radziejowicka 210B	Tereny mieszkaniowe Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	B Bp	0.0681 0.0924	0.1605	WA1G/00036888/7
Identyfikator działki: 140504_5.0011.156/6							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.1605							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Adres budynku		Rodzaj wg KST	Powierzchnia użytkowa			Pow. zabudowy budynku [m ²]	Liczba kondyg. nad/pod- ziemnych
			lokali wyodręb- nionych[m ²]	lokali niewyodręb- nionych[m ²]	pom. przyn. [m²]		
Radziejowicka 210B		budynki mieszkalne (110)				82	2/0
Identyfikator budynku: 140504_5.0011.428_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 140504_5.0011.156/6							
Radziejowicka 210B		pozostałe budynki niemieszkalne (109)				23	1/0
Identyfikator budynku: 140504_5.0011.429_BUD							
Identyfikatory działek na których położony jest budynek: 140504_5.0011.156/6							
ŁĄCZNIE BUD. NA WYPISIE: 2		ŁĄCZNIE NA WYPISIE:				105	

Uwaga: Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dn. 1.07.2025 r. stanowią załącznik do niniejszej wyceny.



7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Nr 122/2007 z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Kałęczyn działka ewidencyjna nr 156/6 z obrębu 0011 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych – 9 MN.

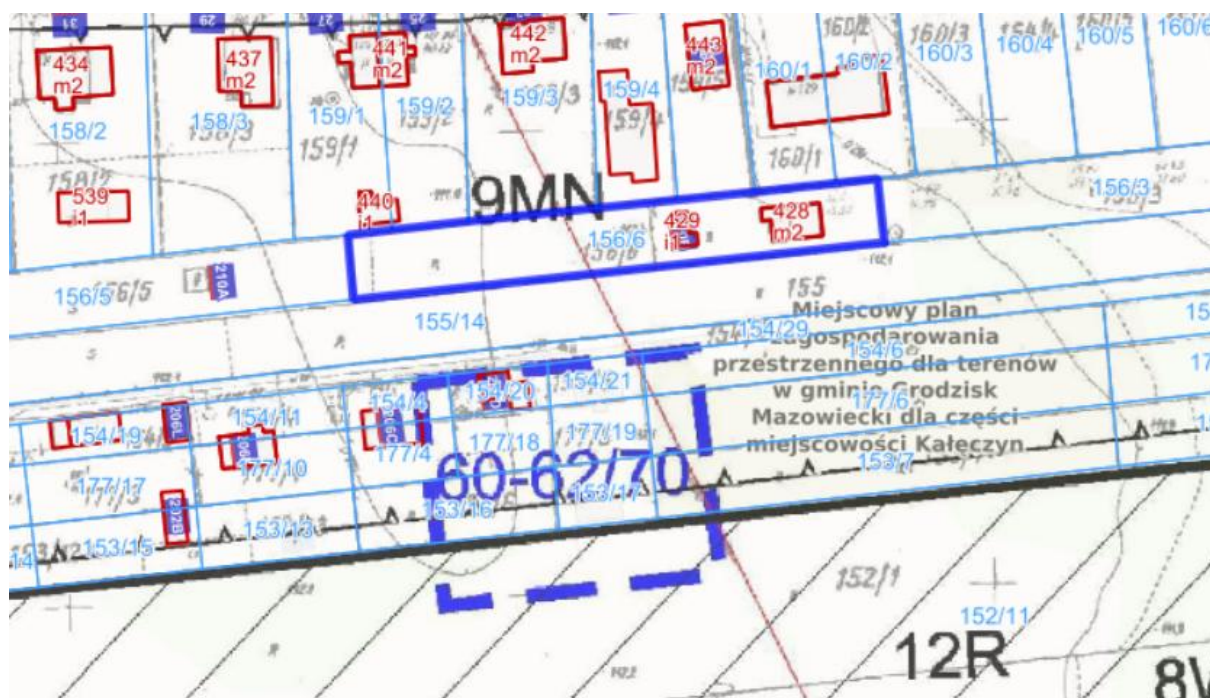
Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podmiejskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN, 11MN, 62MN, 64MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług nieuciążliwych;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy oraz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków:
 - a. wolnostojących,
 - b. bliźniaczych,
 - c. szeregowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
- c) dopuszczenie prowadzenia remontów, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki użytkowania budynków,
 - d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z funkcjami towarzyszącymi podstawowej funkcji terenu,
 - f) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych (w tym garaży) w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego;
 - g) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy,
 - h) nakaz stosowania dachów o kolorystyce połączonej zawartej w odcieniach:
 - a. czerwieni,
 - b. brązu,
 - c. szarości,



https://grodzisk.pl/planowanie/rysunki/22_122-2007_zal1_kaleczyn.pdf

9. Opis rynku lokalnego

Gmina Grodzisk Mazowiecki leży w centralnej Polsce, blisko głównych szlaków komunikacyjnych kraju i liczących się centrów ekonomicznych. To usytuowanie zapewnia nie tylko szybkie połączenie z największym rynkiem stołecznym (30 km do centrum Warszawy), ale daje możliwość łatwego dojazdu do Łodzi, Katowic, Krakowa, Poznania i Gdańska.

Gmina Grodzisk Mazowiecki zajmuje powierzchnię 107 km². W jej skład wchodzi: miasto Grodzisk Mazowiecki (1 319 ha) oraz 35 wsi. Gmina liczy około 56 000 mieszkańców. Gęstość zaludnienia – około 508 osób/km².

Okolica ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze względu na:

- dobre połączenie z Warszawą, bliskość wjazdu na autostradę;
- sąsiedztwo dużych terenów zielonych;
- położenie w cichej i spokojnej okolicy;
- dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przez gminę przebiegają drogi:

- droga wojewódzka nr 719 kierunek Warszawa - Pruszków - Żyrardów
- droga wojewódzka nr 579 kierunek Kazuń Polski droga krajowa nr 7 - Leszno - Błonie - Grodzisk Mazowiecki - Radziejowice
- autostrada A2 w wjazd w miejscowości Tłuste.

Komunikacja autobusowa obsługiwana jest przez firmy PKS Grodzisk Mazowiecki.

Okolica ta cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze względu na:

- dobre połączenie z Warszawą (autostrada);
- sąsiedztwo dużych terenów zielonych;
- położenie w cichej i spokojnej okolicy;
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Korzystne położenie gminy w niewielkiej odległości od Warszawy oraz atrakcyjność terenów budowlanych ze względu na ich dostępność, dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną oraz cichą i zieloną okolicę, powodują rozwój budownictwa mieszkaniowego. Duża ilość terenów dotychczas nie zagospodarowanych stwarza korzystne warunki dla dalszego jego rozwoju oraz lokalizacji obiektów handlowych i usługowych. Odnotowano bardzo dużą liczbę transakcji działkami niezabudowanymi.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki i jest stosunkowo rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilka propozycji sprzedaży domów mieszkalnych o podobnym charakterze. Potencjalni nabywcy poszukują również działek z myślą o budowie domu.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Przeprowadzono analizę rynku lokalnego gminy Grodzisk Mazowiecki oraz – jako rynku równoległego i porównywalnego – gminy Jaktorów, z uwagi na dominację niewielkich domów jednorodzinnych oraz zbliżone uwarunkowania cenotwórcze. Dane transakcyjne (ostatnie 24 miesiące) posłużyły do doboru nieruchomości porównywalnych i weryfikacji poziomu cen oraz cech rynkowych na obu rynkach. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinnymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 3 700 zł/m² do ponad 6 500 zł/m² powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni użytkowej i uzbrojenia oraz dojazdu.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinnymi położonymi na rynku lokalnym.

L.p.	Miejscowość	Ulica	Akt notarialnego	Data transakcji	PU [m ²]	Pow. gruntu [m ²]	Cena [PLN]	Cena m ² [PLN]
1	Chylice	Chełmońskiego	2965/2025	2025-04-23	68,00	1 432	445 000	6 544
2	Grodzisk Maz.	Zagaje	1013/2025	2025-03-13	84,00	1 016	500 000	5 952
3	Adamowizna	Osowiecka	4607/2024	2024-11-19	147,60	1 009	860 000	5 827
4	Międzyborów	Okreżna	6532/2024	2024-09-24	146,40	1 133	770 000	5 260
5	Chrzanów Duży		14594/2024	2024-07-26	117,60	1 371	760 000	6 463
6	Natolin	Heleny	2003/2024	2024-07-19	76,00	900	400 000	5 263
7	Grodzisk Maz.	Montwiła	788/2024	2024-06-11	96,00	1 044	600 000	6 250
8	Sade Budy	Leśna	1609/2024	2024-04-25	148,50	1 900	621 000	4 182
9	Międzyborów	Królewska	1936/2023	2023-12-29	67,20	1 035	250 000	3 720
10	Chylice	Gdyńska	4438/2023	2023-11-15	80,00	900	430 000	5 375
11	Kozerki	gen. Orlicz-Dreszera	2164/2023	2023-10-23	80,00	1 580	370 000	4 625

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy mieszkalne – rynek wtórny;
- obszar: gminy Grodzisk Mazowiecki i Jaktorów;
- okres monitorowania: od października 2023 do sierpnia 2025 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie ww. gmin stwierdzono 11 transakcji sprzedaży na rynku domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym znajduje się dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie

- uzbrojenie;
- powierzchnię użytkową,
- dojazd oraz
- standard budynku i funkcjonalność.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	w rejonie głównych ulic z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły,
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji
		peryferyjne	w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna,
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, tory kolejowe, główne ciągi komunikacyjne
		średnie	w okolicy zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa, główne ciągi komunikacyjne, tory kolejowe
3	Powierzchnia użytkowa	korzystna	poniżej 100 m ² - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	powyżej 100 m ²
4	Uzbrojenie	korzystna	wszystkie media gminne
		mniej korzystna	brak możliwości podłączenia wszystkich mediów gminnych
5	Standard budynku i funkcjonalność	bardzo dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w bardzo dobrym standardzie, budynek na bieżąco odnawiany, zadbane, nowoczesne rozwiązania
		dobry	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w dobrym standardzie, zadbane,
		średni	budynek, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim standardzie, budynek wymaga odświeżenia, unowocześnienia, prac remontowych
6	Dojazd	korzystny	droga asfaltowa
		mniej korzystny	droga gruntowa

10.2 Opis nieruchomości wybranych do porównań

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne, określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

Próba reprezentatywna opiera się na 11 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	5 406 zł/m ²
- cena minimalna (Cmin)	3 720 zł/m ²
- cena maksymalna (Cmax)	6 544 zł/m ²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka zabudowana domem 1 kondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, położona w gminie Jaktorów, miejscowość Międzyborów przy ul. Królewskiej na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 67,20 m², powierzchnia gruntu 1 035 m². Budynek mieszkalny w standardzie średnim. Rok budowy – 1979. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Data transakcji 29.12.2023 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m² 3 720 zł.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka zabudowana domem jednorodinnym, 1 kondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, murowanym, mieszkalnym położona w gminie Jaktorów w miejscowości Chylice przy ul. Chełmońskiego. Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej,

powierzchnia działki wynosi 1 432 m², powierzchnia użytkowa budynku 68,00 m². Standard bardzo dobry budynku z lat 80. Data transakcji 23.04.2025 r., cena za 1 m² 6 544 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,688 \quad C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,211$$

10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobra;
Sąsiedztwo i otoczenia	– bardzo dobre;
Powierzchnia użytkowa	- mniej korzystne;
Uzbrojenie	– mniej korzystne;
Standard budynku i funkcjonalność	- średnie;
Dojazd	- mniej korzystny.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	25	0,172	0,303	0,250
2	Otoczenie i walory środowiskowe	15	0,103	0,182	0,182
3	Powierzchnia użytkowa	5	0,034	0,061	0,034
4	Uzbrojenie	10	0,069	0,121	0,069
5	Standard budynku i funkcjonalność	40	0,275	0,484	0,275
6	Dojazd	5	0,034	0,061	0,034
Razem		100	0,688	1,211	0,844

Zgodnie z powyższym wartość 1m² powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego przy ul. Radziejowickiej 210B na działce ewid. nr 156/6 oszacowano:

$$W_R = 0,844 \times 5\,406 \text{ zł/m}^2 \times 0,9 = 4\,106 \text{ zł/m}^2$$

gdzie 0,9 zastosowano zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – Nota interpretacyjna Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych punkt 6.1. „Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [od 0,90 do 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. W tym przypadku współczynnik został zastosowany ze względu na brak prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

W związku z tym wartość budynku wraz z gruntem została oszacowana na poziomie cen z września 2025 r. w wysokości:

$$W_N = 109,18 \text{ m}^2 \times 4\,106 \text{ zł} = 448\,293 \text{ zł}$$

przyjęto $W_N = 448\,000 \text{ zł}$

$$W_{N3/12} = 448\,000 \text{ zł} \cdot 3/12 = 112\,000 \text{ zł}$$

przyjęto **$W_{N3/12} = 112\,000 \text{ zł}$**

/słownie: sto dwanaście tysięcy złotych/

10.4 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r \cdot (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 40% (nieruchomość nie ma prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, sprzedaż udziału, mocno ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$W_{W3/12} = 67\,200 \text{ zł}$$

Przyjęto: **$W_{W3/12} = 67\,000 \text{ zł}$**

/słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 3/12 udziału według stanu na dzień wyceny:	112 000 zł /słownie: sto dwanaście tysięcy złotych/
Oszacowana wartość 3/12 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	67 000 zł /słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych/

Biorąc pod uwagę lokalizację oraz standard budynku, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Obserwuje się umiarkowane zainteresowanie domami w badanej okolicy wśród inwestorów.

12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 23 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 24.09.2025 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056

Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:

