

Wycena Nieruchomości
Katarzyna Janisz
ul. Asnyka 3
05-822 Milanówek
Tel. 501 376 523
janisz.kasia@gmail.com
<http://wycenanieruchomosci-24.pl/>

EGZEMPLARZ NR

Sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023

OPERAT SZACUNKOWY

(opis i oszacowanie nieruchomości)

udziału 1/20 w nieruchomości gruntowej

działkach nr ewid. 330/1, 330/7 i 330/13

obręb 0006

ul. Przytulna

w Jankach

gm. Raszyn

pow. pruszkowski

woj. mazowieckie



Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
Nr uprawnień 5056

Milanówek, czerwiec 2026 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości:	Udział 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 o łącznej powierzchni 1 666 m², obręb 0006 – Janki, położone w Jankach, gmina Raszyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie. Działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 stanowią wewnętrzną drogę dojazdową, zapewniającą dostęp do dróg publicznych – ul. Godebskiego oraz ul. Poniatowskiego, w tym dostęp do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej przy ul. Przytulnej 11 w Jankach, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 330/19. Dla przedmiotowej nieruchomości drogowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1P/00056107/4 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. udziału dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Dariusza Mioduszeńskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023.
Oszacowana wartość rynkowa 1/20 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny: Oszacowana wartość 1/20 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	19 700 zł /słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset złotych/ 11 800 zł /słownie: jedenaście tysięcy osiemset złotych/
Data sporządzenia operatu szacunkowego	10 czerwca 2026 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	9
6.1 LOKALIZACJA	9
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA	12
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW	14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA	15
8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
9. OPIS RYNKU LOKALNEGO	15
10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	19
11. PODSUMOWANIE	20
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20

Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Udział 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 o łącznej powierzchni 1 666 m², obręb 0006 – Janki, położone w Jankach, gmina Raszyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

Działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 stanowią wewnętrzną drogę dojazdową, zapewniającą dostęp do dróg publicznych – ul. Godebskiego oraz ul. Poniatowskiego, w tym dostęp do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej przy ul. Przytulnej 11 w Jankach, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 330/19.

Dla przedmiotowej nieruchomości drogowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1P/00056107/4 przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej 1/20 udziału w ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości 1/20 udziału w ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. udziału dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Dariusza Mioduszeńskiego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023.

3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

3.1 Zlecniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 6.05.2026 r. w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/652/2023.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 341 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

3.3 Źródła danych metodologicznych

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

3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 26.06.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1P/00056107/4 w dniu 10.06.2026 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów z 14.04.2023 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - Uchwała LX/590/14 z dnia 2014-10-21;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych, jakie miały miejsce na terenie gminy Raszyn;
- 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	10.06.2026 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	10.06.2026 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	10.06.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	26.06.2023 r.

4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, przeznaczenia oraz sposobu użytkowania nieruchomości uzyskano od Zleceniodawcy oraz na podstawie dostępnych dokumentów i źródeł informacji. Ponadto przeprowadzono oględziny nieruchomości w dniu 26.06.2023 r. oraz analizę dostępnych danych dotyczących rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny nieruchomości,
- dane ewidencyjne dotyczące działek ewidencyjnych nr 330/1, 330/7 i 330/13, obręb 0006 – Janki,
- informacje z oględzin nieruchomości,
- dane dotyczące przeznaczenia nieruchomości,
- dane transakcyjne dotyczące nieruchomości gruntowych niezabudowanych z rynku lokalnego.

Niniejsza opinia dotyczy określenia wartości rynkowej udziału 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową. Wycena nie obejmuje oceny technicznej nawierzchni drogi, stanu infrastruktury podziemnej ani ewentualnych kosztów związanych z

urządzeniem, utrzymaniem lub remontem drogi, o ile koszty takie nie wynikają wprost z udostępnionych dokumentów.

Przyjęto następujące założenia:

- prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, poza ograniczeniami wynikającymi z charakteru nieruchomości jako drogi wewnętrznej oraz współwłasności nieruchomości;
- stan prawny ujawniony w dokumentach przyjęto jako zgodny ze stanem faktycznym i prawnym na dzień wyceny;
- nieruchomość pełni funkcję wewnętrznej drogi dojazdowej, zapewniającej obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych przy tej drodze;
- nie przeprowadzono badań zanieczyszczenia środowiska ani gruntu, a wycena nie uwzględnia kosztów związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem gruntu;
- nie przeprowadzono szczegółowej analizy geotechnicznej ani technicznej dotyczącej nawierzchni i podbudowy drogi.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych, zobowiązań, rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami ani innych obciążeń, którym nieruchomość może podlegać, o ile nie zostały one ujawnione w dokumentach udostępnionych rzeczoznawcy. W wycenie nie brano pod uwagę obciążeń podatkowych, kosztów transakcyjnych ani kosztów sprzedaży, które mogłyby wystąpić obecnie albo w przyszłości.

Opisany stan własnościowy i formalnoprawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji i dokumentów udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania oraz dostępnych źródeł informacji.

Niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych na rynku lokalnym, z uwzględnieniem położenia, przeznaczenia, stopnia samodzielności inwestycyjnej, powierzchni, kształtu, przydatności geometrycznej, dostępu do infrastruktury technicznej oraz szczególnego charakteru przedmiotu wyceny jako udziału w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową udziału 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej według poziomu cen z dnia 10.06.2026 r. Późniejsze zmiany prawne, planistyczne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

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

5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz z uwzględnieniem zasad wynikających z Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny i standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

Wartość rynkową nieruchomości określono 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.

Przy określaniu wartości rynkowej uwzględniono atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i funkcjonalne przedmiotu wyceny, w tym w szczególności jego położenie, przeznaczenie, sposób użytkowania, powierzchnię, kształt, dostęp do infrastruktury technicznej, funkcję drogową oraz ograniczoną samodzielność inwestycyjną.

Przedmiotem wyceny jest udział 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, obręb 0006 – Janki, stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową – ul. Przytulną w Jankach. Nieruchomość ta zapewnia obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych przy tej drodze oraz dostęp do dróg publicznych – ul. Godebskiego i ul. Poniatowskiego.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż samodzielne transakcje udziałami w prywatnych drogach dojazdowych występują niezwykle rzadko i mają najczęściej charakter regulacyjny. Udziały w drogach wewnętrznych są zwykle zbywane łącznie z nieruchomościami, którym zapewniają dostęp do drogi publicznej, a ich wartość jest ujmowana w cenie nieruchomości głównej. Samodzielna sprzedaż udziału w drodze wewnętrznej może być realna głównie w sytuacji porządkowania stanu prawnego dostępu do nieruchomości lub nabycia udziału przez właściciela nieruchomości korzystającej z tej drogi albo przez innego współwłaściciela drogi.

Z uwagi na brak typowego rynku obrotu samodzielnymi udziałami w drogach wewnętrznych oraz brak wystarczającej liczby transakcji nieruchomościami drogowymi podobnymi do przedmiotu wyceny, przy określaniu wartości posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych z rynku lokalnego, przy uwzględnieniu przeznaczenia gruntów przyległych i nieruchomości obsługiwanych przez przedmiotową drogę. Jednocześnie w procesie wyceny uwzględniono cechy ograniczające wartość przedmiotu wyceny, w szczególności funkcję drogową gruntu, brak samodzielnej funkcji inwestycyjnej, ograniczoną przydatność geometryczną oraz wąski krąg potencjalnych nabywców.

Powyższe przyjęcie znajduje uzasadnienie w § 49 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1832).

Zgodnie z § 49 ust. 4 ww. rozporządzenia:

„W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.”

Zgodnie z § 49 ust. 6 ww. rozporządzenia:

„Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności: (...) 5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne.”

W analizowanym przypadku przedmiotowa nieruchomość gruntowa pełni funkcję wewnętrznego drogi dojazdowej, zapewniającej dostęp do nieruchomości położonych przy ul. Przytulnej. Z uwagi na brak wystarczających danych o transakcjach nieruchomościami drogowymi oraz brak typowego rynku samodzielnego obrotu udziałami w drogach

wewnętrznych, jako podstawę analizy przyjęto transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu odpowiadającym lub zbliżonym do przeznaczenia nieruchomości przyległych i obsługiwanych przez przedmiotową drogę, tj. głównie gruntów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Jednocześnie nie przyjęto wartości jednostkowej typowej dla pełnowartościowych działek budowlanych wprost, bez korekt. Wartość 1 m² gruntu określono z uwzględnieniem cech rynkowych właściwych dla przedmiotu wyceny, w tym ograniczonej samodzielności inwestycyjnej, funkcji drogowej, powierzchni, kształtu, przydatności geometrycznej oraz ograniczonego kręgu potencjalnych nabywców. Takie podejście pozwala uwzględnić z jednej strony przeznaczenie i funkcję nieruchomości obsługiwanych przez drogę, a z drugiej strony ograniczenia wynikające z drogowego i udziałowego charakteru przedmiotu wyceny.

Biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości, jej funkcję oraz dostępność danych rynkowych, wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

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 korygowania ceny średniej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz dostępność odpowiedniej liczby transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na przyjęciu ceny średniej z próby reprezentatywnej oraz skorygowaniu jej współczynnikami odzwierciedlającymi ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkową (WR) 1 m² powierzchni gruntu obliczono na podstawie wzoru:

$$WR = C_{\text{sr}} \times \sum u_i$$

gdzie:

C_{sr} - oznacza cenę średnią z próby,

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

Wartość rynkową całej nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 określono jako iloczyn wartości 1 m² gruntu i łącznej powierzchni działek. Następnie wartość udziału 1/20 określono proporcjonalnie do wartości całej nieruchomości gruntowej.

Nie zastosowano dodatkowego odrębnego obniżenia wartości udziału z tytułu ograniczonej samodzielności, funkcji drogowej oraz szczególnego charakteru przedmiotu wyceny, ponieważ czynniki te zostały uwzględnione w doborze i ocenie cech rynkowych przy określaniu wartości jednostkowej gruntu.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji wartości rynkowej, zgodnie z którą wartość ta zakłada brak przymusu po stronie uczestników transakcji oraz odpowiedni czas ekspozycji nieruchomości na rynku, można stwierdzić, że w przypadku ograniczenia tych założeń uzyskanej wartości nie należy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się określenia wartości w warunkach sprzedaży wymuszonej, która uwzględnia szczególne ograniczenia procesu sprzedaży, w tym ograniczony czas

ekspozycji, szczególnie tryb sprzedaży oraz wąski krąg potencjalnych nabywców udziału w nieruchomości drogowej.

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej określono na podstawie oszacowanej wartości rynkowej udziału 1/20, przy zastosowaniu współczynnika 0,60, tj. obniżenia o 40% w stosunku do wartości rynkowej.

$$WRW = WR \times 0,60$$

gdzie:

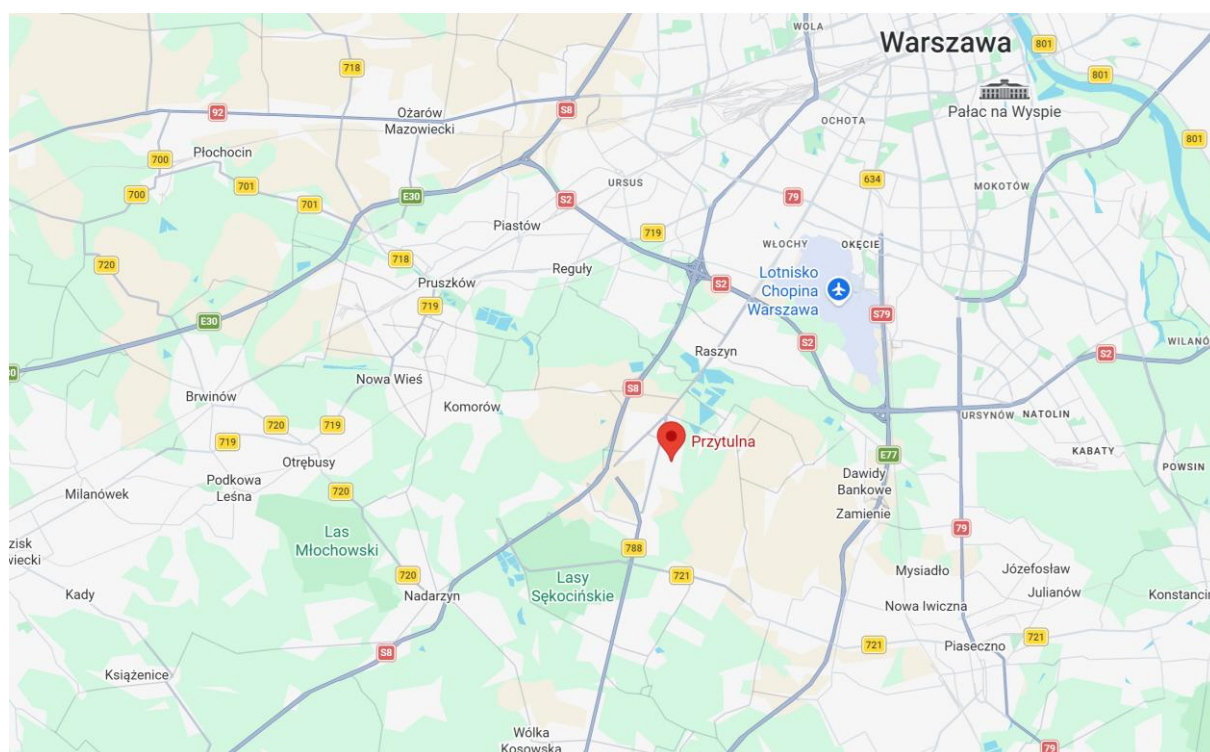
WRW - wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej,

WR - wartość rynkowa udziału 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej.

6. Lokalizacja i opis nieruchomości

6.1 Lokalizacja

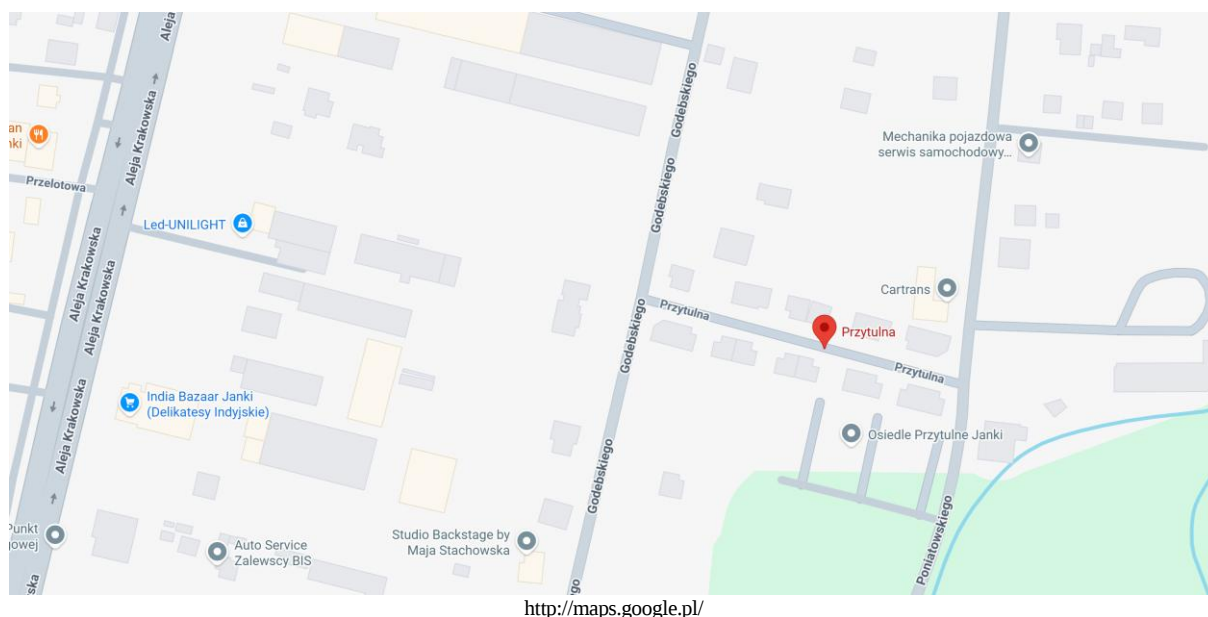
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Janki, w gminie Raszyn, w powiecie pruszkowskim. Wieś Janki położona jest około 15 km na południowy zachód od centrum Warszawy. W rejonie miejscowości zbiegają się drogi krajowe nr 7 oraz nr 8, prowadzące z południowych obszarów Polski do stolicy.



<http://maps.google.pl/>

Nieruchomość, której udział stanowi przedmiot niniejszej opinii, położona jest w miejscowości Janki, w gminie Raszyn, w powiecie pruszkowskim. Obejmuje działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, które stanowią wewnętrzną drogę dojazdową – ul. Przytulną. Droga ta położona jest na terenie osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, pomiędzy ulicami Godebskiego oraz Poniatowskiego.

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi kilkuletnia/kilkunastoletnia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-handlowa, tereny niezabudowane oraz pola uprawne.



Przedmiotowa nieruchomość drogowa stanowi wewnętrzną prywatną drogę osiedlową, zapewniającą obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych przy ul. Przytulnej oraz dostęp do dróg publicznych – ul. Godębskiego i ul. Poniatowskiego. W odległości około 400 m przebiega droga krajowa nr 7 – Aleja Krakowska.

W niedalekiej okolicy znajdują się liczne firmy usługowo-handlowo-produkcyjne, zlokalizowane głównie przy Alei Krakowskiej, biegnącej wzdłuż drogi krajowej nr 7. Największym punktem handlowo-usługowym w okolicy jest Centrum Handlowe Janki, znajdujące się w odległości około 1,5 km od wycenianej nieruchomości.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo, obejmujące głównie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny niezabudowane oraz funkcje usługowo-handlowe, uznano za bardzo dobre.

6.2 Opis nieruchomości

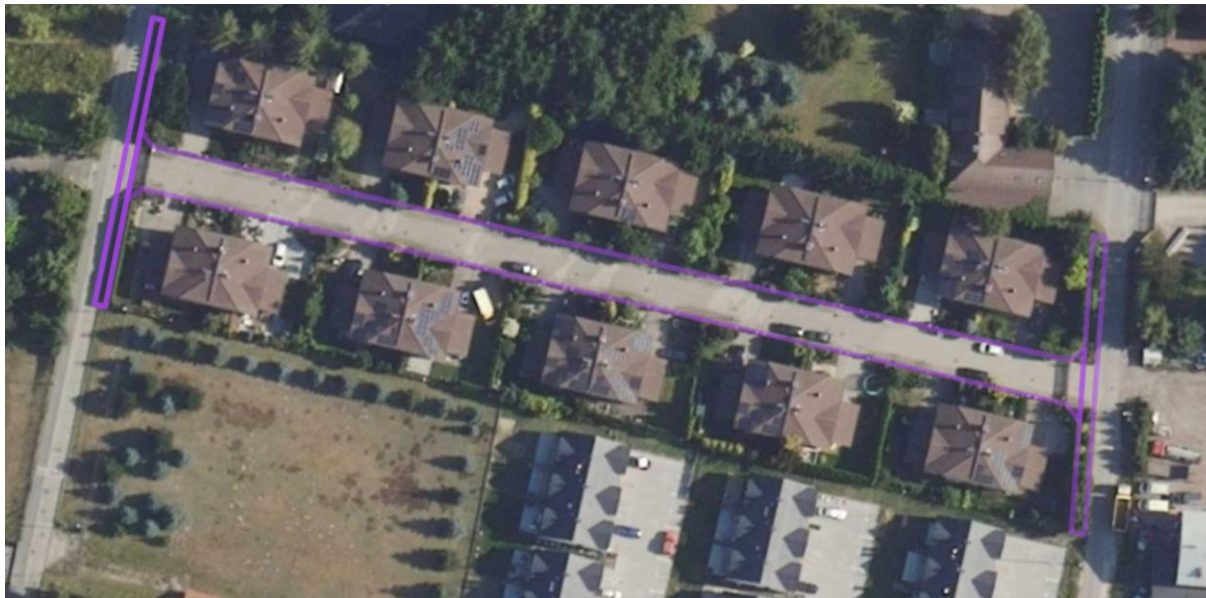
Przedmiotowa nieruchomość obejmuje działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, obręb 0006 – Janki, o łącznej powierzchni 1 666 m², stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową – ul. Przytulną.

Działki mają charakter drogowy i tworzą ciąg komunikacyjny obsługujący nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej, położone przy ul. Przytulnej. Droga posiada układ wydłużony, typowy dla wewnętrznej drogi osiedlowej, z odcinkiem zasadniczym przebiegającym wzdłuż zabudowy oraz odcinkami zapewniającymi powiązanie z układem komunikacyjnym otoczenia.

Teren drogi jest urządzony i utwardzony. Droga zapewnia dojazd do nieruchomości położonych przy ul. Przytulnej oraz dostęp do dróg publicznych – ul. Godębskiego i ul. Poniatowskiego. Wzdłuż drogi znajdują się wjazdy na nieruchomości zabudowane

budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zieleni przydomowej oraz lokalnie tereny niezabudowane i funkcje usługowo-handlowe.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest udział 1/20 w prawie własności opisanej nieruchomości drogowej.



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

Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- gaz;
- wodociąg miejski;
- kanalizacja.

Dostęp do mediów oceniono jako korzystny.



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

7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA1P/00056107/4 w dniu 10.06.2026 r. oraz Wypisów z rejestru gruntów z 14.04.2023 r.

7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1P/00056107/4** w dniu 10.06.2026 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

Dział I:	<i>położenie:</i> nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat pruszkowski, gmina Raszyn, miejscowość Janki, działka ewid. nr 330/1, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego, R – grunty orne, działka ewid. nr 330/13, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego, R – grunty orne, działka ewid. nr 330/7, nr obrębu ewidencyjnego Janki, ulica Godebskiego 16, dr - drogi, obszar 1 666,00 m ² .
Dział I-SP:	<i>SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:</i> brak wpisów
Dział II:	<i>własność:</i> 33 wielkość udziału 1/20, Dariusz Mioduszewski
Dział III:	<i>prawa, roszczenia, ograniczenia</i> Ograniczone prawo rzeczowe - 5
Dział IV:	<i>hipoteki</i> Hipoteki – 3, w tym: 5 hipoteka przymusowa 2074,50 zł Udział 24 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD CZERWCA 2014R. DO PAŹDZIERNIKA 2014R., ODSETKI NALEŻNOŚCI OBJĘTE DECYZJĄ HIPOTEKA PRZYMUSOWA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/20 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCY DO DARIUSZA MIODUSZEWSKIEGO ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH 6 hipoteka przymusowa 4236,00 zł Udział 24

NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE
ZDROWOTNE ZA OKRES OD SIERPNIA 2013R. DO MAJA
2014R., ODSETKI
NALEŻNOŚCI OBJĘTE DECYZJĄ
HIPOTEKA PRZYMUSOWA OBCIĄŻA UDZIAŁ 1/20
CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI
NALEŻĄCY DO DARIUSZA MIODUSZEWSKIEGO
ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

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 nieruchomości będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

Umieszczone w Dziale III księgi wieczystej KW nr WA1P/00056107/4 wpisy w zakresie ograniczonych praw rzeczowych na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Gazownia Warszawska, Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A. z siedzibą w Warszawie Rejon Energetyczny Jeziorna oraz Gminy Raszyn pozostają w mocy po sprzedaży udziału w drodze opisanym w operacie.

7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 14.04.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat pruszkowski, jednostka ewidencyjna – 142106_2 Raszyn, obręb 0006 – Janki:

Jednostka rejestrowa : G.521			
Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
22	RH SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI AL. KOŚCIUSZKI 80/82; 90-437 ŁÓDŹ;	Własność	1/20

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
330/1	; GODEBSKIEGO 16	grunty orne	RIVa	0.0107	0.0107	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/1 PRZEDNACZONA NA POSZERZENIE UL. GODEBSKIEGO ZGODNIE Z DEC. W.G NR GRL.6011/23/2000						
330/7	; GODEBSKIEGO 16	drogi	dr	0.1424	0.1424	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/7						
330/13	; GODEBSKIEGO 16	grunty orne	RIVa	0.0135	0.0135	WA1P/00056107/4
Id działki: 142106_2.0006.330/13						
Razem powierzchnia działek :				0.1666 ha		
Słownie : jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt sześć m. kwadr.						

Uwaga: Wypisy z rejestru gruntów z dn. 14.04.2023 r. stanowią załączniki do niniejszej wyceny.



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

7.3 Rejestr zabytków

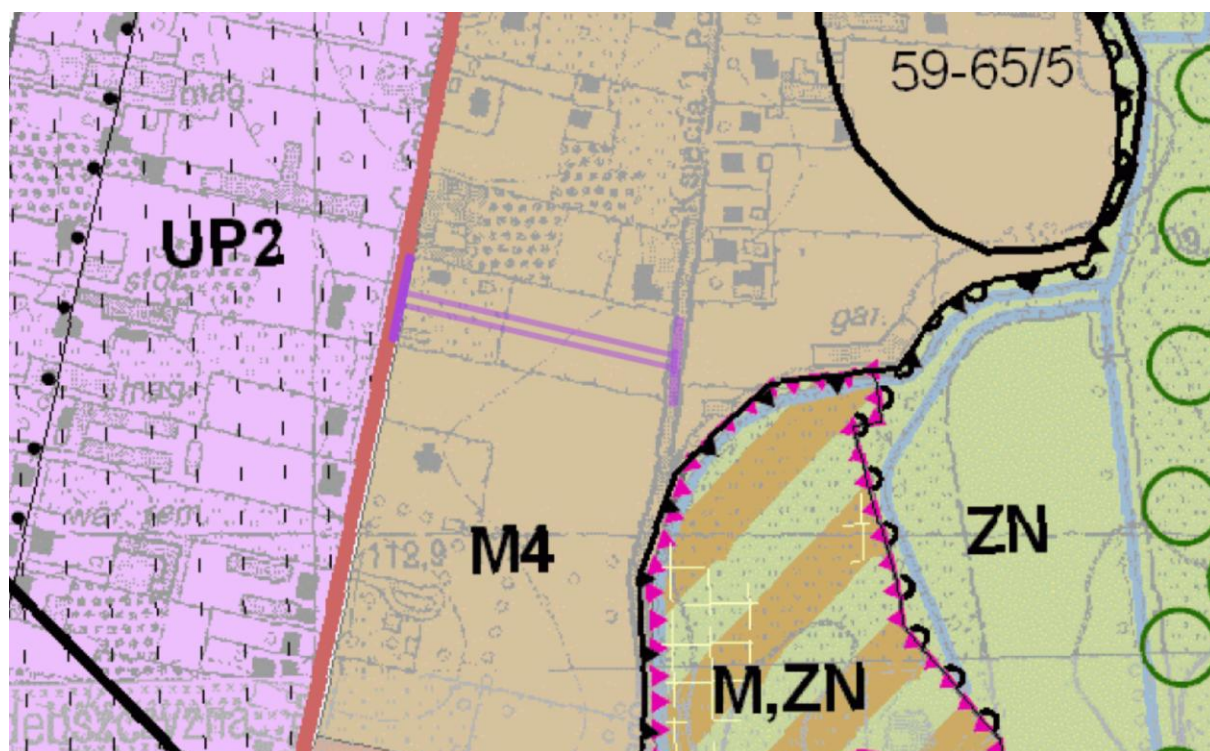
Przedmiotowe działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 nie są zabudowane. Z udostępnionych danych nie wynika, aby nieruchomość była ujęta w rejestrze zabytków lub gminnej ewidencji zabytków albo stanowiła przedmiot ochrony konserwatorskiej.

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

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn - Uchwała LX/590/14 z dnia 2014-10-21 ww. nieruchomości znajdują się w strefie oznaczonej symbolem M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową.



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

9. Opis rynku lokalnego

Janki to wieś położona w południowo-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie pruszkowskim, w gminie Raszyn. Jest to gmina wiejska usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie m.st. Warszawy. Graniczy z dzielnicami Warszawy: Włochy i Ursynów, od północnego zachodu z gminą Michałowice, od południowego zachodu z gminą Nadarzyn, a od południa i południowego wschodu z gminą Lesznowola.

Gmina Raszyn obejmuje obszar 4 389 ha, a siedzibą Urzędu Gminy jest miejscowość Raszyn. Tereny rolne zajmują tu około 58% powierzchni, zaś tereny zurbanizowane stanowią ponad 25%. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego obszar gminy podzielony jest pomiędzy 19 miejscowości administracyjnych: Dawidy, Dawidy Bankowe, Falenty, Falenty Duże, Falenty Nowe, Janki, Jaworowa, Laszczki, Łady, Nowe Grocholice, Podolszyn Nowy, Puchały, Raszyn, Rybie, Sękocin Las, Sękocin Nowy, Sękocin Stary, Słomin, Wypędy.

Zamieszkuje tu prawie 24 000 osób. Średnia gęstość zaludnienia wynosi około 545 os./km².

Dużym atutem jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. Gmina charakteryzuje się dużą atrakcyjnością lokalizacyjną dla funkcji mieszkaniowej i działalności gospodarczej. Stałą tendencją jest spadek znaczenia funkcji rolniczej na rzecz rozwoju funkcji gospodarczej, związanej z występowaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów logistycznych, spedycyjnych i usługowo-handlowych oraz funkcji mieszkaniowej.

Gmina Raszyn posiada korzystne połączenia komunikacyjne z Warszawą i resztą kraju. W jej centralnej części łączą się dwie drogi o znaczeniu międzynarodowym: droga nr 8 (granica państwa – Budzisko – Białystok – Warszawa – Wrocław – Kudowa-Zdrój – granica państwa) oraz droga nr 7 (Gdańsk – Warszawa – Kraków – Chyżne – granica państwa). Drogę krajową nr 7 przecina droga wojewódzka nr 721 (Nadarzyn – Piaseczno – Wiązowna – Duchnow). Obszar gminy przylega od północy do terenu międzynarodowego portu lotniczego im. F. Chopina w Warszawie.

W strukturze gminy występują przestrzenie wyróżniające się walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Centralną część gminy zajmują znaczące powierzchniowo zbiorniki wodne „Stawy Raszynskie”. Są one chronione w ramach Rezerwatu Przyrody „Stawy Raszynskie”. Otoczenie rezerwatu przyrody, dolina rzeki Raszynki oraz lasy kompleksu Sękocińskiego położonego w południowej części gminy objęte są ochroną prawną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W miejscowości Laszczki znajdują się „Źródlika”, stanowiące pomnik przyrody nieożywionej.

Gmina Raszyn pełni w Aglomeracji Warszawskiej funkcję mieszkaniową oraz gospodarczą. Dotychczasowa funkcja rolnicza ulega ograniczeniu w związku z silną urbanizacją tego obszaru, podobnie jak w większości gmin otaczających Warszawę.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Raszyn jest rozwinięty, jednak zróżnicowany pod względem lokalizacji szczegółowej, powierzchni, przeznaczenia, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia oraz możliwości samodzielnego wykorzystania nieruchomości. Najwyższe ceny osiągają działki o korzystnym położeniu, regularnym kształcie, dobrym dostępie do dróg publicznych i infrastruktury technicznej oraz przeznaczeniu umożliwiającym samodzielne wykorzystanie inwestycyjne, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niższe ceny uzyskują nieruchomości o ograniczonej samodzielności, mniejszych lub nietypowych powierzchniach, słabszych parametrach geometrycznych, funkcji pomocniczej, regulacyjnej albo drogowej.

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

Analizą objęto transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi zlokalizowanymi na terenie gminy Raszyn i w najbliższym otoczeniu rynkowym, o przeznaczeniu związanym głównie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub funkcjami zbliżonymi. Ze względu na szczególnie charakter przedmiotu wyceny, tj. udział w nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną, w analizie uwzględniono również transakcje nieruchomościami o nietypowych cechach, w tym o ograniczonej powierzchni, słabszej samodzielności inwestycyjnej lub charakterze pomocniczym.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym rynku są zróżnicowane i kształtują się w przedziale od 122 zł/m² do 507 zł/m², przy cenie średniej z próby wynoszącej 346 zł/m². Zróżnicowanie cen wynika przede wszystkim z lokalizacji szczegółowej, przeznaczenia, powierzchni, kształtu, dostępności komunikacyjnej, stopnia uzbrojenia oraz możliwości samodzielnego wykorzystania nieruchomości.

Z uwagi na brak typowego rynku samodzielnego obrotu udziałami w drogach wewnętrznych, przy określaniu wartości przedmiotowego udziału posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych z rynku lokalnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu cech ograniczających wartość przedmiotu wyceny, w szczególności funkcji drogowej, braku samodzielnej funkcji inwestycyjnej, ograniczonej przydatności geometrycznej oraz wąskiego kręgu potencjalnych nabywców.

10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomości niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (przeznaczenie przeważające wśród gruntów przyległych);
- obszar: gmina Raszyn;
- okres monitorowania: od maja 2025 r. do maja 2026 r.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji działkami niezabudowanymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Raszyn.

L.p.	Miejscowość	Ulica	Numer aktu notarialnego	Data transakcji	Pow. gruntu [m ²]	Cena [PLN]	Cena m ² [PLN]
1	Janki		1996/2026	2026-03-20	300	65 041	217
2	Falenty Nowe		1709/2026	2026-03-18	1 500	760 000	507
3	Dawidy		3321/2026	2026-03-12	2 455	300 000	122
4	Nowe Grocholice		2987/2026	2026-03-10	500	230 000	460
5	Łady	ul. Bakaliowa	237/2026	2026-02-28	1 344	680 000	506
6	Janki		7493/2025	2025-11-25	827	392 825	475
7	Janki		7467/2025	2025-11-25	1 776	843 600	475
8	Janki	ul. Poniatowskiego	8687/2025	2025-11-17	1 510	519 000	344
9	Puchały	ul. Centralna	1296/2025	2025-07-02	1 751	320 000	183
10	Puchały	ul. Centralna	1129/2025	2025-05-30	2 300	860 000	374
11	Puchały		1137/2025	2025-05-30	107	15 000	140

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

- cena średnia z próby (C_{śred}) 346 zł/m²
- cena minimalna (C_{min}) 122 zł/m²
- cena maksymalna (C_{max}) 507 zł/m²

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (C_{min}):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Dawidy, gmina Raszyn, o powierzchni 2 455 m². Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

przy czym przeznaczenie określono na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Data transakcji: 12.03.2026 r. Cena transakcyjna wyniosła 300 000 zł, co odpowiada cenie jednostkowej 122 zł/m².

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (C_{max}):

Działka niezabudowana położona w miejscowości Falenty Nowe, gmina Raszyn, o powierzchni 1 500 m². Nieruchomość położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Data transakcji: 18.03.2026 r. Cena transakcyjna wyniosła 760 000 zł, co odpowiada cenie jednostkowej 507 zł/m².

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,353$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,466$$

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Tabela nr 2: Cechy rynkowe

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	w miejscowości o wysokiej atrakcyjności rynkowej, w rejonie głównych ulic, z bardzo dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych
		dobre	w bliskim zasięgu do większych ulic i obiektów handlowo-usługowych, z dogodnym dostępem komunikacyjnym
		pośrednie	w dalszym zasięgu do głównych ulic i obiektów handlowo-usługowych lub z mniej dogodnym dostępem komunikacyjnym
2	Przeznaczenie, samodzielność i potencjał wykorzystania	korzystne	grunt o przeznaczeniu umożliwiającym samodzielne wykorzystanie inwestycyjne, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub funkcję zbliżoną
		pośrednie	grunt o ograniczonej samodzielności inwestycyjnej, możliwy do wykorzystania pomocniczo lub regulacyjnie, w powiązaniu z nieruchomościami sąsiednimi
		mniej korzystne	grunt pełniący funkcję drogową lub udział w gruncie drogowym, bez samodzielnej funkcji inwestycyjnej, o ograniczonym kręgu potencjalnych nabywców
3	Powierzchnia, kształt i przydatność geometryczna działki	korzystne	powierzchnia i kształt typowe dla działek możliwych do samodzielnego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem; działka regularna, ustawna, o korzystnych proporcjach boków
		pośrednie	powierzchnia lub kształt częściowo ograniczają swobodę wykorzystania nieruchomości, jednak nie wykluczają jej racjonalnego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem lub w powiązaniu z nieruchomościami sąsiednimi
		mniej korzystne	działka o powierzchni, kształcie lub proporcjach istotnie ograniczających samodzielne wykorzystanie, w szczególności działka mała, wąska, silnie wydłużona, nieregularna, drogowa, resztowa albo o charakterze regulacyjnym
4	Uzbrojenie i dostęp do infrastruktury technicznej	korzystne	możliwość podłączenia do podstawowych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności energii elektrycznej, wodociągu, kanalizacji i gazu, w drodze lub w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości
		pośrednie	możliwość podłączenia do części podstawowych sieci infrastruktury technicznej albo dostęp do infrastruktury wymagający dodatkowych działań organizacyjnych lub technicznych

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
		mniej korzystne	brak dostępu do większości podstawowych sieci infrastruktury technicznej albo dostęp istotnie utrudniony

Dla wycenianego gruntu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– dobre;
Przeznaczenie, samodzielność i potencjał wykorzystania	– mniej korzystne;
Powierzchnia, kształt i przydatność geometryczna działki	– mniej korzystne;
Uzbrojenie i dostęp do infrastruktury technicznej	– korzystne.

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	0,088	0,367	0,250
2	Przeznaczenie, samodzielność i potencjał wykorzystania	30	0,106	0,440	0,106
3	Powierzchnia, kształt i przydatność geometryczna działki	30	0,106	0,440	0,106
4	Uzbrojenie i dostęp do infrastruktury	15	0,053	0,220	0,220
Razem		100	0,353	1,466	0,682

Zgodnie z powyższym wartość 1 m² powierzchni przedmiotowej nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, obręb 0006 – Janki, o łącznej powierzchni 1 666 m², oszacowano:

$$W_R = 0,682 \times 346 \text{ zł/m}^2 = 236 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13 o łącznej powierzchni 1 666 m² wynosi:

$$W = 236 \text{ zł/m}^2 \times 1\,666 \text{ m}^2 = 393\,176 \text{ zł}$$

$$W_{1/20N} = 19\,659 \text{ zł}$$

Przyjęto $W_{1/20N} = 19\,700 \text{ zł}$

/słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset złotych/

Wartość dla wymuszonej sprzedaży

Wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej określono na podstawie oszacowanej wartości rynkowej udziału 1/20, przy zastosowaniu współczynnika 0,60, tj. obniżenia o 40% w stosunku do wartości rynkowej. Obniżenie to uwzględnia szczególnie tryb sprzedaży, ograniczony czas ekspozycji nieruchomości na rynku oraz wąski krąg potencjalnych nabywców udziału w nieruchomości drogowej.

$$WRW = WR \times 0,60$$

gdzie:

WRW – wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej,

WR – wartość rynkowa udziału 1/20 w prawie własności nieruchomości gruntowej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny: $W_{w1/20} = 11\,820 \text{ zł}$ przyjęto **$W_{w1/20} = 11\,800 \text{ zł}$**

/słownie: jedenaście tysięcy osiemset złotych/

11. Podsumowanie

Oszacowana wartość rynkowa 1/20 udziału w nieruchomości według stanu na dzień wyceny:	19 700 zł /słownie: dziewiętnaście tysięcy siedemset złotych/
Oszacowana wartość 1/20 udziału w warunkach sprzedaży wymuszonej:	11 800 zł /słownie: jedenaście tysięcy osiemset złotych/

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku ustalono, iż samodzielne transakcje udziałami w prywatnych drogach dojazdowych występują niezwykle rzadko i mają najczęściej charakter regulacyjny. Udziały w drogach wewnętrznych są zwykle zbywane łącznie z nieruchomościami, którym zapewniają dostęp do drogi publicznej, a ich wartość jest ujmowana w cenie nieruchomości głównej.

Przedmiotem niniejszej wyceny jest udział 1/20 w nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 330/1, 330/7 i 330/13, stanowiące wewnętrzną drogę dojazdową – ul. Przytulną w Jankach. Droga ta zapewnia obsługę komunikacyjną nieruchomości położonych przy tej drodze oraz dostęp do dróg publicznych – ul. Godebskiego i ul. Poniatowskiego.

Z uwagi na brak typowego rynku obrotu samodzielnymi udziałami w drogach wewnętrznych, przy określaniu wartości posłużono się transakcjami nieruchomości gruntowych niezabudowanych z rynku lokalnego, z uwzględnieniem cech ograniczających wartość przedmiotu wyceny, w szczególności funkcji drogowej gruntu, braku samodzielnej funkcji inwestycyjnej, ograniczonej przydatności geometrycznej oraz wąskiego kręgu potencjalnych nabywców.

Samodzielna sprzedaż udziału w drodze wewnętrznej może być realna głównie w sytuacji porządkowania stanu prawnego dostępu do nieruchomości lub nabycia udziału przez właściciela nieruchomości korzystającej z tej drogi albo przez innego współwłaściciela drogi. Z tego względu określona wartość uwzględnia szczególny, nietypowy charakter przedmiotu wyceny.

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 21 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. 10.06.2026 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz
nr uprawnień 5056