

OPERAT  
SZACUNKOWY

w sprawie określenia

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI UDZIAŁU 1/9 CZĘŚCI  
W NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI  
EWIDENCYJNEJ NR 8600/1 O POWIERZCHNI 939 m<sup>2</sup> ORAZ BUDYNKU  
MIESZKALNEGO, JEDNORODZINNEGO, PARTEROWEGO, WOLNOSTOJĄCEGO  
O POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ OK. 109 m<sup>2</sup>  
I BUDYNKU GOSPODARCZEGO O P.U. OK. 45 m<sup>2</sup>

LOKALIZACJA – miasto i gmina ŁUKÓW  
powiat ŁUKOWSKI, ul. BROWARNA 61, obręb 0003, woj. LUBELSKIE

|                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                       | Kw Nr LU1U/00000582/2                                                                                                                                                                                                                 |
| Współwłaścicielka<br>nieruchomości<br>zabudowanej                                                     | Monika Krystyna Kępka w upadłości – w udziale 1/9 części                                                                                                                                                                              |
| Oszacowana wartość<br>rynkowa udziału w<br>nieruchomości, wg<br>poziomu cen na dzień<br>22.04.2025 r. | <div>28.470 zł</div> <div>dwadzieścia osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych</div> <div>wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży</div> <div>21.350 zł</div> <div>dwadzieścia jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych</div> |
| Operat<br>sporządził                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                       | 22 kwietnia 2025 r.                                                                                                                                                                                                                   |

---

## SPIS TREŚCI

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE .....                                           | 4  |
| 1.1. ZAMAWIAJĄCY .....                                                      | 4  |
| 1.2. WYKONAWCA.....                                                         | 4  |
| 1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....                                        | 4  |
| 1.4. CEL WYCENY .....                                                       | 4  |
| 1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ .....                                           | 4  |
| 1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....                                           | 5  |
| 1.7. PODSTAWY FORMALNE .....                                                | 5  |
| 1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.....                                     | 5  |
| 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI .....                                           | 6  |
| 2.1. STAN PRAWNY .....                                                      | 6  |
| 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....            | 7  |
| 2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA.....                               | 8  |
| 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY .....                                           | 10 |
| 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI.....                             | 10 |
| 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA .....                                             | 11 |
| 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ .....                                   | 14 |
| 4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY ..... | 14 |
| 4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH .....                                        | 17 |
| 4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH.....            | 18 |
| 4.4. WYKAZ TRANSAKcji PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ .....         | 18 |
| 4.4.1. Obliczenie ceny średniej .....                                       | 19 |
| 4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących.....                  | 19 |
| 4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH .....                                    | 20 |
| 4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ .....                                 | 20 |
| 4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU .....                              | 21 |
| 5. WNIOSKI KOŃCOWE .....                                                    | 21 |
| 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ.....                                      | 22 |
| 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA .....                                               | 23 |
| 8. ZAŁĄCZNIKI .....                                                         | 23 |

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w mieście i gminie Łuków, powiecie łukowskim, woj. lubelskim, przy ul. Browarnej 61, składająca się z działki ewidencyjnej nr 8600/1 o powierzchni 939 m<sup>2</sup> z obrębu 3 oraz: budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, częściowo podpiwniczonego, wolnostojącego, stawianego w latach 50-tych XX w., o powierzchni użytkowej ok. 109 m<sup>2</sup> i budynku gospodarczego, wolnostojącego o p.u. ok. 45 m<sup>2</sup>.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/9 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

*Uwaga!*

*Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie przybliżonych pomiarów zewnętrznych.*

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1U/00000582/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łukowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Współwłasność w udziałach 1/3, 1/3, 1/9, 1/9 i 1/9 części.

### CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

### DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- |                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| • data sporządzenia wyceny –                        | 22.04.2025 r. |
| • data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – | 07.04.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość –                | 22.04.2025 r. |
| • data wizji lokalnej –                             | 07.04.2025 r. |

*Uwaga!*

*Opinia wykonana bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin budynków.*

### OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU

**Wartość udziału 1/9 części – 28.470 zł**

*dwadzieścia osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych*

### WARTOŚĆ OSZACOWAŁ

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy z zawodowymi uprawnieniami państwowymi w zakresie szacowania nieruchomości nr 2957, biegły sądowy.

## 1. PODSTAWY FORMALNO PRAWNE

### 1.1. ZAMAWIAJĄCY

Mikołaj Lenart – syndyk masy upadłości Moniki Kępki

ul. Wołoska 34/5

02-675 Warszawa

PESEL: 84072013124

### 1.2. WYKONAWCA

Wojciech Burkacki – rzeczoznawca majątkowy (upr. zaw. nr 2957), biegły sądowy

ul. Skarbka z Gór 15L m 12

03-287 Warszawa

### 1.3. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana, położona w mieście i gminie Łuków, powiecie łukowskim, woj. lubelskim, przy ul. Browarnej 61, składająca się z działki ewidencyjnej nr 8600/1 o powierzchni 939 m<sup>2</sup> z obrębem 3 oraz: budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, parterowego, częściowo podpiwniczonego, wolnostojącego, stawianego w latach 50-tych XX w., o powierzchni użytkowej ok. 109 m<sup>2</sup> i budynku gospodarczego, wolnostojącego o p.u. ok. 45 m<sup>2</sup>.

Zakresem wyceny objęte jest prawo własności udziału 1/9 części w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen.

*Uwaga!*  
*Powierzchnie użytkowe budynków określono na podstawie przybliżonych pomiarów zewnętrznych.*

### 1.4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (w tym dla wymuszonej sprzedaży) prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej w celu ustalenia przez syndyka masy upadłości ceny wywoławczej do jego sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, na podstawie ustawy z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe.

### 1.5. DATY ZWIĄZANE Z WYCENĄ

- data sporządzenia wyceny – 22.04.2025 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny – 07.04.2025 r.
- data, na którą określono wartość – 22.04.2025 r.
- data wizji lokalnej – 07.04.2025 r.

*Uwaga!*  
*Opinia wykonana bez przeprowadzenia wewnętrznych oględzin budynków.*

### 1.6. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 233);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15 z dnia 26.01.2005 r., poz. 133).

### 1.7. PODSTAWY FORMALNE

- Krajowe Standardy Wyceny (KSW) PFSRM,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – Mieczysław Prystupa, wyd. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

### 1.8. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- wizja lokalna przeprowadzona na miejscu w dniu 07.04.2025 r. ograniczona do zewnętrznych oględzin budynków;
- Starostwo Powiatu Łukowie;
- Urząd Miasta i Gminy w Łukowie;
- <https://www.lukow.pl>;
- <https://umlukow.bip.lubelskie.pl>;
- <https://mlukow.e-mapa.net>;
- <https://powiatlukowski.geoportal2.pl>;
- <http://ekw.ms.gov.pl>;
- Archiwum Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łukowie;
- dokumenty otrzymane od Zamawiającego;
- Uchwała Nr XIV/95/2025 Rady Miasta Łuków z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia MPZP miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką;
- dane zebrane z lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych.

## 2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej Kw Nr LU1U/00000582/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łukowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (załącznik).

Zgodnie z treścią Działu II księgi, współwłaścicielka nieruchomości, w udziale 1/9 części, jest Monika Krystyna Kępka, na podstawie: Postanowienia Sądu Rejonowego w Łukowie o stwierdzeniu nabycia spadku, I Ns 697/08 z dnia 08.10.2008 r. i Postanowienia Sądu Rejonowego w Łukowie o stwierdzeniu nabycia spadku, I Ns 284/13 z dnia 27.06.2013 r.

Dział I-O księgi zgodny jest z danymi zawartymi w ewidencji gruntów (w zakresie nr ewidencyjnego działki i jej powierzchni). Nie ma ujawnionego budynku.

Działy I-Sp i IV nie zawierają wpisów i wzmianek o wnioskach

W Dziale III widnieją następujące wpisy:

*W STOSUNKU DO UDZIAŁU 1/9 DŁUŻNIKA MONIKA KĘPKI W NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA Z WNIOSKU WIERZycIELA ALIOR BANK S.A. NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 ROKU SYGN. AKT VI NC-E 1068047/22 (SYGN. KOMORNIKA KM 2456/22). Przedmiot wykonywania UDZIAŁ 1/9 MONIKI KĘPKA. Rodzaj zmiany:*

*Lp. 1.*

*DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/9 W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA MONIKI KĘPKA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL ALIOR BANK S.A. NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 ROKU SYGN. AKT VI NC-E 1068050/22 (SYGN. KOMORNIKA KM 2457/22).*

*Lp. 2.*

*DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/9 W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA MONIKI KĘPKA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL ALIOR BANK S.A., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1065044/22 (SYGN. AKT KOM. KM 2166/23).*

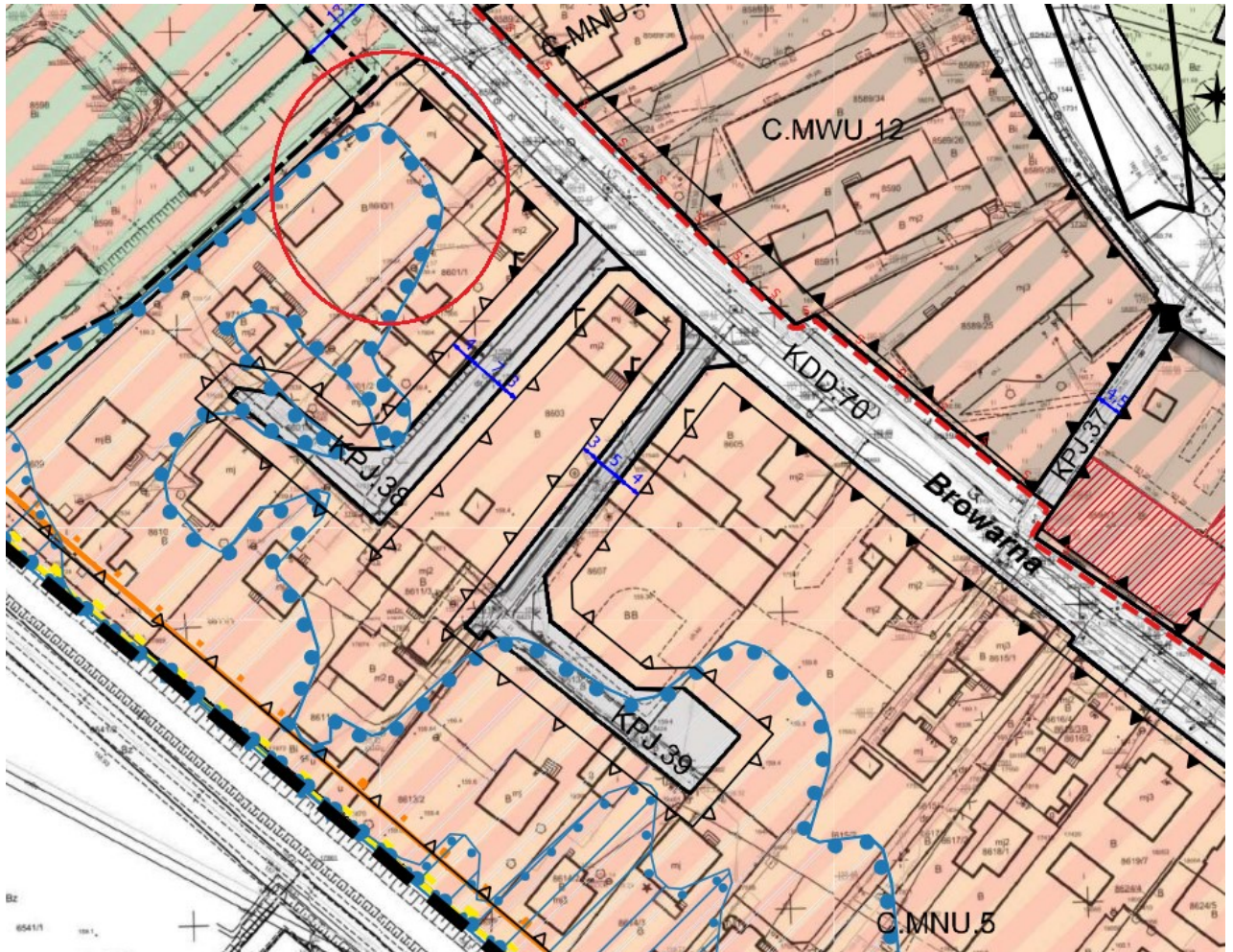
Szczegółowy odpis z księgi wieczystej, wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>, znajduje się w załącznikach niniejszego opracowania.

W dniu 20.12.2024 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy, w sprawie o sygn. akt sygn. akt WA2M/GU/1178/2024, ogłosił upadłość Moniki Kępki (PESEL 84072013124, NIP 8251920475) jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej (załącznik).

## 2.2. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, w którym obowiązuje Uchwała Nr XIV/95/2025 Rady Miasta Łuków z dnia 29 stycznia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia MPZP miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką.

Zgodnie z rysunkiem planu, działka nr 8600/1 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem C.MNU.5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.



źródło: [https://umlukow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/Ozal\\_1.5.pdf](https://umlukow.bip.lubelskie.pl/upload/pliki/Ozal_1.5.pdf)

Szczegółowe ustalenia dla strefy C.MNU.5 znajdują się w załącznikach.



### 2.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI ORAZ LOKALIZACJA

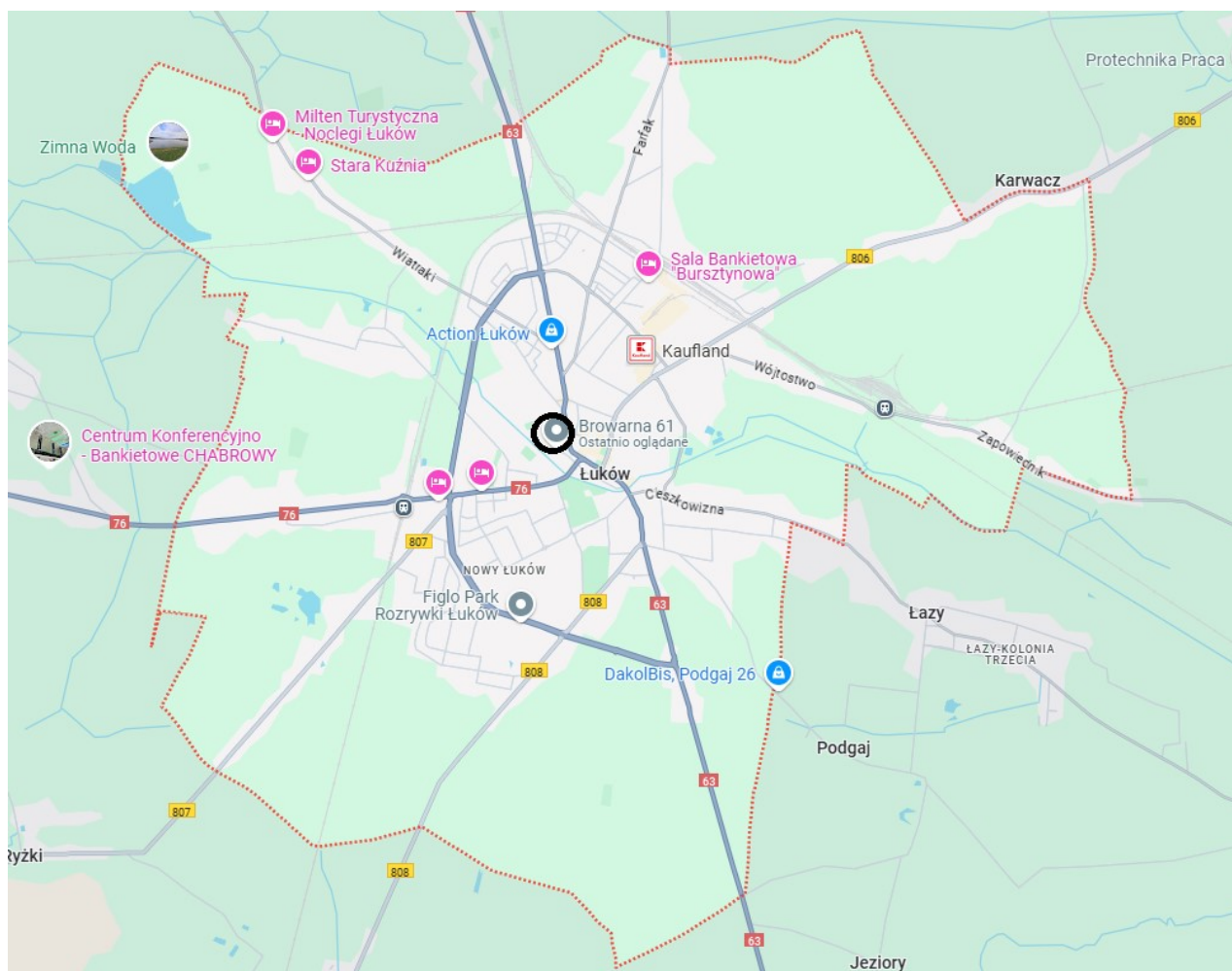
Łuków to 30-tysięczne miasto zlokalizowane na pograniczu Mazowsza, Podlasia i Lubelszczyzny. Usytuowany jest na historycznej Ziemi Łukowskiej i geograficznej Równinie Łukowskiej. Jest największym ośrodkiem miejskim pomiędzy Lublinem, Siedlcami, Puławami i Białą Podlaską. Miasto zajmuje powierzchnię blisko 36 km<sup>2</sup>, a przez jego teren przebiega środkowy równoleżnik terytorium Polski. Przez Łuków przepływa rzeka Krzna Południowa, a przez jego północne krańce Krzna Północna. Rzeki te stanowią największy lewy dopływ Bugu.

Przez miasto przebiegają dwie drogi krajowe: nr 63 i 76 oraz kilka dróg wojewódzkich (DW 806, DW 807, DW 808) wiodących do innych miejscowości w regionie. Dodatkowym atutem położenia geograficznego Łukowa jest planowana budowa Autostrady A2, która w niedługiej przyszłości przebiegać będzie w niewielkiej odległości od miasta.

Łuków jest też ważnym kolejowym węzłem komunikacyjnym. Przez miasto przebiega transeuropejska magistrala kolejowa Lizbona - Moskwa (E20), a z lokalnego dworca dostać się można pociągiem do wielu znaczących miast w kraju i w Europie. Przez Łuków przebiegają także linie kolejowe w kierunku Lublina (LK 30), Radomia (LK 26) i Skierniewic (LK 12).

Ponadto w przeciągu dwóch godzin jazdy od Łukowa, skorzystać można z portów lotniczych: Lotniska Chopina w Warszawie (WAW, 120 km od Łukowa), Portu lotniczego Lublin (LUZ, 100 km od Łukowa), Portu lotniczego Warszawa-Modlin (WMI, 150 km od Łukowa).

W Łukowie funkcjonuje też transport autobusowy typu PKS, świadczący usługi na terenie powiatu łukowskiego oraz do innych miast w kraju, a także komunikacja prywatna (busy, taxi). W planach władze Łukowa mają ponadto uruchomienie komunikacji miejskiej.



lokalizacja nieruchomości na tle miasta. źródło: <https://www.google.pl/maps>





źródło: <https://mlukow.e-mapa.net>

Szacowana nieruchomość zabudowana jednorodzinny domem mieszkalnym, zlokalizowana jest w centralnej części Łukowa, na osiedlu zdominowanym przez zabudowę jedno- i wielorodzinną, po południowej stronie ul. Browarnej, która jest gminną drogą o ruchu lokalnym i nawierzchni utwardzonej asfaltem z chodnikami dla pieszych, biegnącej niemal równolegle do drogi krajowej nr 63. Do Urzędu Miasta jest ok. 330 m. Najbliższe otoczenie to zabudowa jednorodzinna, budynki wielorodzinne 3 kondygnacyjne, punkt handlowy oraz obiekt sportowy (pływalnia).

Działka posiada kształt pokazany na powyższym rysunku. Szerokość granicy frontowej wynosi ok. 23 m. Posiada dwie bramy wjazdowe umieszczone w narożniku północno-wschodnim i północno-zachodnim (ta druga jest nieużywana). Dom mieszkalny posadowiony jest we frontowej części działki, równolegle do ulicy. Jest to obiekt parterowy, częściowo podpiwniczony, z nieużytkowym strychem. Wykonany najprawdopodobniej w konstrukcji tradycyjnej w latach 50-tych XX w. Dach dwuspadowy pokryty blachą płaską. Rynny i rury spustowe stalowe w złym stanie technicznym. Budynek ma otynkowaną elewację. Zewnętrzna ściana północno-zachodnia posiada Docieplenie ze styropianu. Zachodnia część budynku posiada okna plastikowe, wschodnia – drewniane starego typu (pierwotne). Media: woda i kanalizacja miejska, gaz z sieci. Ogrzewanie pomieszczeń najprawdopodobniej piecami.

W dniu wyznaczonych oględzin biegły nie miał możliwości wejścia do wnętrza budynku (nikogo nie było). Załączone do opinii zdjęcia pomieszczeń pochodzą od Upadłej.

Na podstawie własnych zewnętrznych pomiarów ustalono, iż powierzchnia użytkowa jest na poziomie 109 m<sup>2</sup>. Ze zdjęć wynika, że wnętrze budynku jest w bardzo złym stanie technicznym i wykończeniowym. Wnętrza wyglądają na standard z czasów budowy, nie remontowane od bardzo dawna.

W południowo-zachodnim narożniku działki posadowiony jest murowany budynek gospodarczy, składający się z czterech pomieszczeń. Powierzchnia użytkowa wynosi ok. 45 m<sup>2</sup>.

Teren działki jest w pełni ogrodzony. Ogrodzenie frontowe wykonane z siatki. Bramy uchylne dwuskrzydłowe stalowe. Furtka stalowa. Podjazd od bramy nie jest utwardzony. Południowa część działki zagospodarowana w formie naturalnego trawnika i przydomowego ogródka.

Na podstawie oględzin własnych przyjęto, że stan techniczny budynku jest na poziomie bardzo słabym (obiekt wymaga prac remontowych, naprawczych i modernizacyjnych), standard wykończenia – bardzo niskim (elementy wykończeniowe pochodzą z czasów budowy).

### 3. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

#### 3.1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W toku niniejszej wyceny określona będzie wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania – jest to wartość rynkowa nieruchomości, która w dalszym ciągu będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Oznacza to, iż najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości jest:

- fizycznie możliwe,
- odpowiednio uzasadnione,
- prawnie dopuszczalne,
- ekonomicznie opłacalne,
- zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości gruntowej.

Zgodnie z Krajowymi Standardami Wyceny (KSW) PFSRM, dla szacowanej nieruchomości optymalny sposób użytkowania jest jednocześnie aktualnym sposobem użytkowania, więc dla tego sposobu zostanie dokonane oszacowanie wartości rynkowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny KSWP1 wartość rynkowa (WR) stanowi najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### Interpretacja definicji wartości rynkowej:

- najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który została określona wartość,
- możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość działki zabudowanej jest wielkością szacowaną, a nie kwotą ściśle określoną z góry lub faktycznie zapłaconą ceną,
- w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące na datę określenia wartości.

Zgodnie z art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami *wartość rynkową nieruchomości 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.*

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

### 3.2. PROCEDURA SZACOWANIA

Przy wyborze podejścia i metody wyceny kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi: *Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczona dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.*

Uwzględniając stan rynku lokalnego (ilość zawartych transakcji dotyczących zbycia prawa własności do nieruchomości zabudowanej), w celu określenia wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę korygowania ceny średniej.

Art. 153 ust.1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Istotą podejścia porównawczego jest to, że racjonalnie myślący inwestor nie zapłaci za nieruchomość więcej od sumy, za którą mógłby nabyć nieruchomość o takich samych lub zbliżonych cechach.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna-sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Przy metodzie korygowania ceny średniej – zgodnie z §8 pkt. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) (...) *do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny*

nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Na podstawie danych wymienionych w pkt. 1.9. niniejszego operatu, a przede wszystkim informacji o cenach uzyskanych z analizy aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży zabudowanych działek gruntu przeprowadzono niżej opisaną procedurę wyceny z zastosowaniem metody korygowania ceny średniej:

1. Ustalono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen:
  - rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości zabudowanych,
  - obszar rynku: miasto Łuków,
  - okres badania cen transakcyjnych: lata 2024-2025 (transakcje dostępne do daty określenia wartości).
2. Ustalono cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku działek zabudowanych i gruntowych.
3. Określono liczbę i wagi cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z rynku lokalnego.

Przyjęto założenie, iż wartość rynkowa szacowanej nieruchomości mieści się pomiędzy ceną minimalną ( $C_{\min}$ ) a ceną maksymalną ( $C_{\max}$ ), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do porównania, a ponadto:

- przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosować należy w procesie szacowania ogólną metodę interpolacji,
  - w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech działki o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech działki o cenie minimalnej, należy stosować metodę ekstrapolacji.
4. Opisano wycenianą nieruchomość pod kątem cech rynkowych.
  5. Opisano nieruchomość o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomość o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ ) w kontekście cech rynkowych.
  6. Określono cenę średnią ( $C_{\text{śr}}$ ) z bazy danych cenowych oraz zakresu sumy czynników korygujących:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Powyższy zakres zapewni, że wartość rynkowa znajduje się pomiędzy  $C_{\min}$  i  $C_{\max}$ .

7. Określono zakres współczynników korygujących poszczególnych cech.

Poszczególne współczynniki korygujące określa się osobno dla każdej cechy rynkowej podając zakres ich dopuszczalnych wartości w następujący sposób:

$$waga_i \times \left( \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \right) \leq u_i \leq waga_i \times \left( \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right)$$

8. Określono jednostkową wartość rynkową wg wzoru:

$$W_X = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

gdzie:

$W_X$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, oznacza wielkość  $i$ -tego współczynnika korygującego,

$C_{\dot{s}r}$  – średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości zabudowanych lub gruntowych;

$K$  – współczynnik korekcyjny (z zakresu 0,9 – 1,1) stosowany w przypadku szczególnych cech rynkowych nieruchomości szacowanej, wykraczających poza zbiór.

Należy podkreślić, że liczba współczynników jest równa określonej wcześniej liczbie cech rynkowych działek zabudowanych na danym rynku lokalnym.

Zakres sumy współczynników korygujących wynika z konieczności zachowania założenia mówiącego, że wartość szacowana powinna znaleźć się pomiędzy:

$$C_{min} \leq W_X \leq C_{max}$$

Po uwzględnieniu wzoru:

$$W_X = C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

otrzymamy:

$$C_{min} \leq C_{\dot{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \leq C_{max}$$

Dzieląc obie strony nierówności przez  $C_{\dot{s}r}$  ograniczamy zakres sumy współczynników korygujących, co przedstawia poniższy wzór:

$$\frac{C_{min}}{C_{\dot{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{\dot{s}r}}$$

Ostateczna wartość prawa własności udziału w nieruchomości zabudowanej obliczona zostanie wg wzoru:

$$W_{CN} = W_X \times P \times \frac{1}{6}$$

gdzie:

$W_X$  – wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,

$P$  – powierzchnia użytkowa budynku (109 m<sup>2</sup>).

## 4. WYCENA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

### 4.1. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ZAKRESIE CELU I SPOSOBU WYCENY

Analizy rynku dokonano na podstawie posiadanych danych rynkowych, dotyczących transakcji i ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych na wolnym rynku. Analizie poddano obszar miasta Brwinów.

W metodzie korygowania ceny średniej posłużono się wybranymi transakcjami z bazy danych.

W celu przeprowadzenia wyceny zgromadzono następujące dane wyjściowe:

- informacje o cenach nieruchomości zabudowanych na terenie rynku lokalnego,
- informacje z istniejącej w aktach dokumentacji oraz wizji lokalnej dotyczącej lokalizacji, sąsiedztwa, kształtu i wielkości działki, stanu technicznego i standardu budynku oraz innych elementów cenotwórczych.

Łuków, będący miastem powiatowym w województwie lubelskim, charakteryzuje się specyfiką mniejszego ośrodka miejskiego z otaczającymi go terenami wiejskimi. Rynek domów mieszkalnych w Łukowie jest generalnie mniej dynamiczny niż w dużych aglomeracjach, ale posiada swoje unikalne cechy.

#### Typologia dostępnych nieruchomości:

Domy jednorodzinne wolnostojące: stanowią znaczną część oferty. Często zlokalizowane na obrzeżach miasta lub w okolicznych miejscowościach, oferują większą prywatność i przestrzeń.

Domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej: coraz popularniejsze, zwłaszcza w nowszych inwestycjach, ze względu na bardziej przystępne ceny w porównaniu do domów wolnostojących i mniejsze powierzchnie działek.

Starsze domy: znajdujące się w starszych częściach miasta, często wymagające remontu, ale mogą oferować atrakcyjną lokalizację i większe działki.

Nowe inwestycje deweloperskie: pojawiają się, choć w mniejszej skali niż w większych miastach, oferując nowoczesne domy o różnym metrażu i standardzie.

#### Czynniki wpływające na rynek:

Lokalna gospodarka: stopa bezrobocia, poziom wynagrodzeń i ogólna kondycja gospodarcza regionu mają bezpośredni wpływ na możliwości finansowe potencjalnych nabywców.

Demografia: liczba ludności, struktura wiekowa i migracje wpływają na popyt na różne typy nieruchomości.

Dostępność kredytów hipotecznych: warunki kredytowe i stopy procentowe mają kluczowe znaczenie dla zdolności nabywczej wielu osób.

Infrastruktura: dostępność komunikacji, szkół, placówek zdrowia, sklepów i innych usług publicznych wpływa na atrakcyjność lokalizacji.

Planowanie przestrzenne: miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego determinują tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i wpływają na przyszły rozwój rynku.

Preferencje nabywców: zmieniające się preferencje dotyczące wielkości domu, powierzchni działki, lokalizacji (bliskość centrum vs. tereny zielone) i standardu wykończenia.

#### Analiza Popytu:

Popyt na domy mieszkalne w Łukowie jest kształtowany przez kilka czynników:

- lokalni mieszkańcy: główną grupę popytową stanowią mieszkańcy Łukowa i okolic, poszukujący pierwszego domu, większego lokum dla rodziny lub alternatywy dla mieszkania w bloku,



- osoby powracające: część popytu generują osoby, które wyemigrowały z Łukowa i okolic, a teraz planują powrót,
- inwestorzy indywidualni: mogą być zainteresowani zakupem domów na wynajem, choć ten segment rynku może być mniej rozwinięty niż w większych miastach,
- osiedlanie się z innych regionów: popyt ze strony osób spoza regionu jest prawdopodobnie mniejszy, ale może występować w przypadku osób związanych zawodowo z Łukowem lub ceniących spokojniejszy tryb życia.

#### Czynniki wzmacniające popyt:

- relatywnie niższe ceny: w porównaniu do większych miast, ceny domów w Łukowie mogą być bardziej przystępne, co przyciąga osoby z ograniczonym budżetem,
- spokojniejszy tryb życia: dla wielu osób, Łuków oferuje atrakcyjną alternatywę dla zgiełku dużych miast,
- dostęp do przyrody: okoliczne tereny zielone i rekreacyjne mogą być atutem dla osób ceniących kontakt z naturą,
- programy rządowe: programy wsparcia zakupu pierwszego mieszkania lub domu mogą stymulować popyt.

#### Czynniki osłabiające popyt:

- ograniczona liczba miejsc pracy: mniejsza liczba atrakcyjnych ofert pracy w porównaniu do większych ośrodków miejskich może ograniczać napływ nowych mieszkańców,
- niższe zarobki: średnie zarobki w regionie mogą być niższe, co wpływa na zdolność kredytową potencjalnych nabywców,
- ograniczona oferta nowych inwestycji: mniejsza liczba nowych projektów deweloperskich może ograniczać wybór dla poszukujących nowoczesnych domów.

#### Analiza Podaży:

Podaż domów mieszkalnych w Łukowie obejmuje:

- rynek wtórny: największą część oferty stanowią istniejące domy oferowane przez prywatnych właścicieli. Ich stan techniczny, standard wykończenia i lokalizacja są bardzo zróżnicowane,
- nowe inwestycje deweloperskie: liczba nowych projektów jest zazwyczaj mniejsza niż w dużych miastach, ale pojawiają się pojedyncze inwestycje oferujące nowoczesne domy,
- domy w budowie: oferty domów w trakcie budowy, które mogą być atrakcyjne dla osób chcących mieć wpływ na wykończenie,
- nieruchomości położone w okolicznych miejscowościach: warto uwzględnić również podaż domów w sąsiednich wsiach i gminach, które mogą być alternatywą dla osób pracujących w Łukowie.

#### Czynniki wpływające na podaż:

- dostępność gruntów pod zabudowę: ceny i dostępność działek budowlanych w Łukowie i okolicach mają bezpośredni wpływ na możliwość realizacji nowych inwestycji,
- działalność deweloperów: aktywność lokalnych i regionalnych deweloperów determinuje liczbę nowych domów wprowadzanych na rynek,
- decyzje właścicieli nieruchomości: indywidualne decyzje właścicieli o sprzedaży swoich domów kształtują podaż na rynku wtórnym,
- regulacje prawne i administracyjne: proces uzyskiwania pozwoleń na budowę i inne regulacje mogą wpływać na tempo powstawania nowych nieruchomości.

Równowaga popytu i podaży oraz tendencje rynkowe:

Obecnie rynek domów mieszkalnych w Łukowie prawdopodobnie charakteryzuje się względną równowagą między popytem a podażą. Nie obserwuje się gwałtownych wzrostów cen, typowych dla przegrzanych rynków w dużych miastach.

Możliwe tendencje rynkowe:

- stabilizacja cen: w najbliższym czasie można oczekiwać stabilizacji cen domów, z ewentualnymi niewielkimi wzrostami lub spadkami w zależności od ogólnej sytuacji gospodarczej i stóp procentowych,
- wzrost zainteresowania nowymi domami: wraz ze zmieniającymi się preferencjami nabywców, może wzrosnąć popyt na nowoczesne domy o wyższym standardzie energetycznym i funkcjonalności,
- znaczenie lokalizacji: lokalizacja w pobliżu udogodnień (szkoły, sklepy, komunikacja) oraz dostęp do terenów zielonych będą nadal kluczowymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność nieruchomości,
- wpływ programów rządowych: ewentualne zmiany w programach wsparcia zakupu nieruchomości mogą znacząco wpłynąć na popyt,
- rynek najmu: warto również monitorować rynek najmu domów, który może stanowić alternatywę dla zakupu, szczególnie dla osób o mniejszej zdolności kredytowej lub planujących krótkoterminowy pobyt.

Rynek nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w Łukowie jest rynkiem o specyfice mniejszego ośrodka miejskiego. Popyt generowany jest głównie przez lokalnych mieszkańców, a podaż opiera się zarówno na rynku wtórnym, jak i na mniejszej liczbie nowych inwestycji. Ceny są generalnie bardziej przystępne niż w dużych miastach, a rynek charakteryzuje się większą stabilnością. W przyszłości można oczekiwać ewolucji preferencji nabywców w kierunku nowocześniejszych domów i rosnącego znaczenia lokalizacji.

Do analizy wybrano kilkanaście transakcji przeprowadzonych w roku 2024 i 2025 dotyczących nieruchomości zabudowanych, zlokalizowanych na obszarze Łukowa. Obecnie ceny ofertowe gruntów zabudowanych kształtują się w przedziale od 3.000 zł do nawet 5.500 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku. Nie ma to jednak odzwierciedlenia w cenach transakcyjnych. Tu ceny zawierają się między 2.700 a 5.000 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u. Stwierdzono, że popyt na działki zabudowane i niezabudowane na analizowanym terenie w ostatnim roku nie wykazywał trendów wzrostowych i z tych powodów nie zachodzi konieczność dla aktualizacji cen transakcyjnych.

W wyniku badania zależności ceny transakcyjnej od cech rynkowych nieruchomości sprzedanych na wolnym rynku ustalono, że nabywcy uzależniają cenę m.in. od powierzchni działki, wieku budynku, jego architektury i standardu wykończenia, ale przede wszystkim od lokalizacji, czyli położenia względem tras i punktów komunikacyjnych.

#### 4.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe nieruchomości są to takie atrybuty, co do których można stwierdzić, że wpływają na poziom cen na danym rynku nieruchomości. Kryteria wyboru tych cech wynikają zatem z rynkowych cech nieruchomości.

Dobór cech dostosowany został do najistotniejszych i najważniejszych różnic między nieruchomością szacowaną a nieruchomościami przyjętymi do porównania. Zastosowane cechy najlepiej oddają wpływ na szukaną wartość w zestawieniu z rodzajem nieruchomości sprzedanych.

Analizując zespół cech nieruchomości zabudowanych wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości, i które, jak wynika z zachowań kupujących, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości, będącej przedmiotem wyceny.

Cechy te można uporządkować i opisać następująco:

1. Lokalizacja – atrakcyjność położenia, odległość od punktów handlowych, usługowych i komunikacyjnych:
  - (a) bardzo atrakcyjna – nieruchomości zlokalizowane w miejscach cieszących się dużym popytem, z dobrą dostępnością komunikacyjną, w pobliżu punkty handlowe i usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Bliskość głównych szlaków komunikacyjnych;
  - (b) atrakcyjna – średnio rozwinięta infrastruktura drogowa, połączenia komunikacyjne, z ograniczonym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej;
  - (c) przeciętna – nieruchomości położone w miejscach o niedogodnych połączeniach komunikacyjnych, z niedogodnym dostępem do obiektów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej.
2. Wielkość działki –
  - (a) bardzo dobra – powierzchnia powyżej 1.000 m<sup>2</sup>;
  - (b) dobra – powierzchnia od 600 do 1.000 m<sup>2</sup>;
  - (c) słaba – powierzchnia poniżej 600 m<sup>2</sup>.
3. Zagospodarowanie terenu –
  - (a) dobre – teren działki urządzony, z pielęgnowaną roślinnością;
  - (b) słabe – teren działki średnio utrzymany, roślinność ogrodowa zaniedbana, pielęgnowana sporadycznie.
4. Standard i funkcjonalność budynku –
  - (a) wysoki – nowoczesna architektura bryły budynku oraz nowoczesne elementy wykończenia zewnętrznego i wewnętrznego, ochrona obiektu, automatyka bram i garaży;
  - (b) średni – budynek w tradycyjnej architekturze z typowymi elementami wykończenia, brak ochrony;
  - (c) niski – budynek o typowej architekturze, stawiany w latach wcześniejszych, dawne (pierwotne) elementy wyposażenia i wykończenia lub obiekt nie w pełni wykończony, wymagający jeszcze wielu dodatkowych prac budowlanych;
5. Stan techniczny budynku –
  - (a) bardzo dobry – budynek nowy lub budynek, w którym prowadzona jest stale gospodarka remontowa;
  - (b) dobry – budynek, w którym przeprowadzono remonty. Ze średnim zużyciem technicznym;
  - (c) zły – budynek do generalnego remonty lub wykończenia, widoczna degradacja elementów konstrukcyjnych.

6. Powierzchnia użytkowa –

- (a) odpowiednia – budynek do 150 m<sup>2</sup>,
- (b) duża – budynek od 150 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>,
- (c) bardzo duża – budynek ponad 200 m<sup>2</sup>.

## 4.3. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI POD KĄTEM CECH RYNKOWYCH

1. Lokalizacja, bardzo atrakcyjna – nieruchomość położona w centralnej części miasta, w odległości ok. 230 m od Urzędu Miasta i drogi krajowej prowadzącej przez centrum Lukowa; w pobliżu liczne punkty handlowe i usługowe.
2. Wielkość działki, dobra – powierzchnia gruntu to 939 m<sup>2</sup>.
3. Zagospodarowanie terenu, słabe – teren bez większego zainwestowania. Podjazd i ścieżki nieutwardzone. Ogrodzenie w złym stanie technicznym.
4. Standard i funkcjonalność budynku, bardzo niski – wiele elementów wykończenia i wyposażenia budynku pochodzą z czasów rozbudowy. Dla cechy tej zastosowana zostanie zasada ekstrapolacji.
5. Stan techniczny budynku, bardzo słaby – obiekt wymaga prac remontowych, naprawczych i modernizacyjnych. Dla cechy tej zastosowana zostanie zasada ekstrapolacji.
6. Powierzchnia użytkowa, odpowiednia – obiekt o p.u. 109 m<sup>2</sup>.

## 4.4. WYKAZ TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DLA OKREŚLENIA CENY ŚREDNIEJ

Tabela 1

| L.p. | Data transakcji | Ulica                | Nr aktu notarialnego Rep. A Nr | Powierzchnia użytkowa budynku (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> ) | Cena transakcyjna (zł) | Cena transakcyjna za 1 m <sup>2</sup> pow. użytkowej (zł) |
|------|-----------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1.   | 25.01.2024      | Sosnowa              | 506/24                         | 79,9                                            | 614                                    | 280.000                | 3.504                                                     |
| 2.   | 31.01.2024      | Rolnicza             | 614/24                         | 123,7                                           | 698                                    | 350.000                | 2.829                                                     |
| 3.   | 14.02.2024      | Królowej Jadwigi     | 885/24                         | 132,6                                           | 523                                    | 650.000                | 4.902                                                     |
| 4.   | 12.03.2024      | Armii Krajowej       | 1782/24                        | 140,2                                           | 721                                    | 500.000                | 3.566                                                     |
| 5.   | 18.03.2024      | Browarna             | 1860/24                        | 109,6                                           | 428                                    | 405.000                | 3.695                                                     |
| 6.   | 21.03.2024      | Zaokręgiem           | 1249/24                        | 119,8                                           | 1.645                                  | 420.000                | 3.506                                                     |
| 7.   | 06.05.2024      | Wiatraki             | 1020/24                        | 126,0                                           | 892                                    | 417.000                | 3.309                                                     |
| 8.   | 24.05.2024      | dr Dmocha            | 2627/24                        | 128,2                                           | 199                                    | 350.000                | <b>2.730</b>                                              |
| 9.   | 06.08.2024      | Grażyny              | 3884/24                        | 151,7                                           | 623                                    | 750.000                | <b>4.944</b>                                              |
| 10.  | 24.08.2024      | Ławecka              | 5666/24                        | 136,8                                           | 610                                    | 460.000                | 3.363                                                     |
| 11.  | 23.10.2024      | Laserowa             | 4023/24                        | 137,7                                           | 527                                    | 420.000                | 3.050                                                     |
| 12.  | 04.11.2024      | Słowackiego          | 4151/24                        | 83,7                                            | 153                                    | 300.000                | 3.584                                                     |
| 13.  | 23.11.2024      | Królik               | 8175/24                        | 84,1                                            | 717                                    | 150.000                | 1.784                                                     |
| 14.  | 27.11.2024      | Armii Ludowej        | 965/24                         | 146,6                                           | 627                                    | 825.000                | 5.628                                                     |
| 15.  | 05.12.2024      | Królik               | 7898/24                        | 126,2                                           | 979                                    | 350.000                | 2.773                                                     |
| 16.  | 12.12.2024      | Kazimierza Wielkiego | 8184/24                        | 155,5                                           | 890                                    | 500.000                | 3.215                                                     |
| 17.  | 13.12.2024      | Zapowiednik          | 8270/24                        | 109,6                                           | 774                                    | 482.000                | 4.398                                                     |
| 18.  | 18.12.2024      | Świętochowskiego     | 8860/24                        | 184,8                                           | 1.506                                  | 870.000                | 4.708                                                     |
| 19.  | 21.12.2024      | Kiernickich          | 6389/24                        | 98,2                                            | 922                                    | 400.000                | 4.073                                                     |
| 20.  | 20.01.2025      | Pana Tadeusza        | 403/25                         | 128,8                                           | 609                                    | 570.000                | 4.425                                                     |
| 21.  | 11.02.2025      | Rurowa               | 919/25                         | 60,3                                            | 2.428                                  | 178.000                | 2.952                                                     |
| 22.  | 18.02.2025      | Polna                | 590/25                         | 255,0                                           | 561                                    | 1.155.000              | 4.529                                                     |
| 23.  | 05.03.2025      | Trentowskiego        | 1445/25                        | 76,5                                            | 1.932                                  | 300.000                | 3.922                                                     |
| 24.  | 21.03.2025      | Podleśna             | 1854/25                        | 112,2                                           | 1.905                                  | 345.000                | 3.075                                                     |

Transakcje skrajne, zaznaczone kolorem szarym, zostały odrzucone.

Na podstawie powyższej tabeli określono cenę minimalną oraz cenę maksymalną w próbie reprezentacyjnej:

$$C_{\min} = 2.730 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 4.944 \text{ zł/m}^2$$

#### 4.4.1. Obliczenie ceny średniej

$$C_{\text{śr}} = \frac{C_1 + C_2 + \dots + C_{22}}{22}$$

$$C_{\text{śr}} = 3.684 \text{ zł/m}^2$$

Położenie ceny średniej w przedziale:

$$P_{c\text{ś}} = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\min}}{C_{\max} - C_{\min}}$$

gdzie:

$P_{c\text{ś}}$  – położenie ceny średniej w przedziale

$C_{\text{śr}}$  – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych

$C_{\min}$  – cena minimalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$C_{\max}$  – cena maksymalna w zbiorze nieruchomości podobnych

$$P_{c\text{ś}} = \frac{3.684 - 2.730}{4.944 - 2.730} = 0,43$$

#### 4.4.2. Określenie zakresu współczynników korygujących

Granica dolna (Gd) =

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2.730}{3.684} = 0,74$$

Granica górna (Gg) =

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4.944}{3.684} = 1,34$$

#### 4.5. OKREŚLENIE WAG CECH RYNKOWYCH

Wagi cech ustalono na podstawie badania preferencji nabywców, uzyskane w toku analiz własnych oraz od pośredników w obrocie nieruchomościami.

Tabela 2

| L.p.  | CECHY RYNKOWE                     | PROCENTOWY WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI (WAGI CECH) |
|-------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.    | Lokalizacja                       | 30                                                    |
| 2.    | Wielkość działki                  | 15                                                    |
| 3.    | Zagospodarowanie terenu           | 5                                                     |
| 4.    | Standard i funkcjonalność budynku | 20                                                    |
| 5.    | Stan techniczny budynku           | 25                                                    |
| 6.    | Powierzchnia użytkowa             | 5                                                     |
| RAZEM |                                   | 100                                                   |

Tabela 3

| L.p. | CECHY RYNKOWE                     | PARAMETRY CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ |
|------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.   | Lokalizacja                       | bardzo atrakcyjna                                 |
| 2.   | Wielkość działki                  | dobra*                                            |
| 3.   | Zagospodarowanie terenu           | słabe                                             |
| 4.   | Standard i funkcjonalność budynku | bardzo niski                                      |
| 5.   | Stan techniczny budynku           | bardzo słaby                                      |
| 6.   | Powierzchnia użytkowa             | odpowiednia**                                     |

Zasada ekstrapolacji dla cechy *Standard i funkcjonalność budynku*:

- o waga cechy: 20%
- o zakres współczynników korygujących: 0,148 – 0,268
- o długość zakresu: 0,120
- o ilość stanów cechy: 2
- o skorygowany współczynnik:  $0,148 - 0,120 = 0,028$

Zasada ekstrapolacji dla cechy *Stan techniczny budynku*:

- o waga cechy: 25%
- o zakres współczynników korygujących: 0,185 – 0,335
- o długość zakresu: 0,150
- o ilość stanów cechy: 2
- o skorygowany współczynnik:  $0,185 - 0,150 = 0,035$

#### 4.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ

Tabela 4

| L.p.  | Cechy rynkowe                     | Waga współczynnika (%) | Zakres współczynników korygujących | Wartość współczynnika ( $u_i$ ) |
|-------|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1.    | Lokalizacja                       | 30                     | 0,222 – 0,402                      | 0,402                           |
| 2.    | Wielkość działki                  | 15                     | 0,111 – 0,201                      | 0,150*                          |
| 3.    | Zagospodarowanie terenu           | 5                      | 0,037 – 0,067                      | 0,037                           |
| 4.    | Standard i funkcjonalność budynku | 20                     | 0,148 – 0,268                      | 0,028                           |
| 5.    | Stan techniczny budynku           | 25                     | 0,185 – 0,335                      | 0,035                           |
| 6.    | Powierzchnia użytkowa             | 5                      | 0,037 – 0,067                      | 0,050**                         |
| RAZEM |                                   | 100                    | 0,74 – 1,34                        | 0,702                           |

\* $0,201 - 0,111 = 0,090$

$0,090 \times 0,43 = 0,039$

$0,111 + 0,039 = \mathbf{0,150}$

\*\* $0,067 - 0,037 = 0,030$

$0,030 \times 0,43 = 0,013$

$0,037 + 0,013 = \mathbf{0,050}$

Na podstawie powyższej tabeli określono wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku wraz z gruntem (współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 1,01 ze względu na istniejący budynek gospodarczy). Dodatkowy współczynnik korekcyjny K przyjęto na poziomie 0,9 z racji tego, iż przedmiotem szacowania jest udział 1/9 części w nieruchomości zabudowanej, która jest przedmiotem postępowania upadłościowego. Szacując wartość nieruchomości należy zwrócić uwagę na warunki opisane w art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które określają, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Sprzedaż jedynie udziału w nieruchomości obciążony jest dość istotną wadą – drastyczne ograniczenie potencjalnych nabywców, co wyraźnie wpływa na relację pomiędzy popytem a podażą.

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

$$W_N = 3.684 \text{ zł/m}^2 \times 0,702 \times 1,01 \times 0,9 = 2.350,83 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

#### 4.7. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU

Wartość rynkowa udziału 1/9 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w Łukowie przy ul. Browarnej 61, wg aktualnego stanu i aktualnego poziomu cen wynosi:

$$W_{CN} = 2.350,83 \text{ zł/m}^2 \times 109,0 \text{ m}^2 \times 1/9$$

$$W_{CN} = 28.471,16 \text{ zł}$$

Wartość rynkową udziału 1/9 części ustalono na poziomie –

$$W_{CN} = 28.470 \text{ zł}$$

*słownie: dwadzieścia osiem tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych*

## 5. WNIOSKI KOŃCOWE

Oszacowana wyżej kwota jest wartością rynkową udziału 1/9 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej, rozumianą jako najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na wolnym rynku. Ustalona została przy wykorzystaniu metody korygowania ceny średniej, na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych jakie uzyskane zostały w wyniku transakcji wolnorynkowych.

Oszacowana wartość uwzględnia m.in. położenie nieruchomości, wielkość gruntu i budynku, stan techniczny budynku i jego standard oraz zagospodarowanie działki, jak również fakt, iż do sprzedaży przeznaczony jest jedynie udział. Wartość jednostkowa nieruchomości ze względu na swoje parametry cech rynkowych i zastosowania dodatkowych współczynników, wykroczyła in minus poza przedział  $\Delta C$   $[C_{min.}, C_{max}]$ .

## 6. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYMUSZONEJ

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w przypadku, gdy sprzedający działa pod przymusem oraz w czasie, który jest zbyt krótkim, dla spełnienia wymogu odpowiedniego eksponowania nieruchomości na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej.

Przy określeniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby uzyskać cenę rynkową.” – Krajowe Standardy Wyceny Podstawy Nr 2 *Wartości Inne Niż Wartość Rynkowa*.

Przedmiotowy udział w nieruchomości może być przeznaczony do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, zatem nie są spełnione warunki definicji wartości rynkowej.

W przypadku przedmiotowego udziału w nieruchomości, uwzględniając charakter i lokalizację na rynku lokalnym, wartość wymuszoną dla sprzedaży w postępowaniu upadłościowym można przyjąć na poziomie 75% oszacowanej wartości rynkowej, w myśl art. 965 kpc:

$$WRW = 28.470 \text{ zł} \times 75\% = 21.350 \text{ zł}$$

słownie: dwadzieścia jeden tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych

OPRACOWAŁ –



## 7. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- operat zawiera 23 ponumerowane strony,
- operat sporządzony został wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.5.,
- operat sporządzony został w 1 egzemplarzu z podpisem kwalifikowanym, wyłącznie dla celu określonego w punkcie 1.4.,
- niniejsze opracowanie sporządził rzeczoznawca majątkowy posiadający numer uprawnień 2957,
- rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny,
- rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny,
- autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- operat nie może być kopiowany, udostępniany osobom trzecim ani opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora;
- autor nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich;
- ustalona wartość na datę wyceny odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny i wynika z przyjętej metodologii, dokonanych obliczeń oraz konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości zabudowanych;
- ustalona wartość udziału w nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca byłby zobowiązany zapłacić w związku z jego nabyciem;
- rzeczoznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznane mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości;
- wysokość oszacowanej wartości zależy od czynników zewnętrznych, a w szczególności od sytuacji panującej na lokalnym rynku domów jednorodzinnych. Kwota oszacowania jest zatem kwotą wyliczoną na konkretną datę i w przypadku odniesienia jej do innej daty powinna podlegać odpowiedniej aktualizacji;
- operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## 8. ZAŁĄCZNIKI

- postanowienia o ogłoszeniu upadłości;
- odpis z księgi wieczystej wygenerowany ze strony <http://ekw.ms.gov.pl>;
- informacja o działce;
- szczegółowe ustalenia planu dla strefy C.MNU.5;
- Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie i Decyzja Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie o ustanowieniu biegłym sądowym na kolejne kadencje;
- polisa OC rzeczoznawcy majątkowego;
- dokumentacja fotograficzna.

Z A Ł Å C Z N I K I

## Postanowienie

Dnia 20 grudnia 2024 roku

Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Maciej Hawliczek

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2024 roku w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Monika Kępka,

### **postanawia**

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Monika Kępka, PESEL 84072013124, NIP 8251920475, miejsce zamieszkania: Warszawa, adres Wołoska 34/5., 02-675 Warszawa, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości syndykowi: Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa;

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
|                             |   | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | 2 | 1                 |

Działki ewidencyjne

|                                                                 |        |                                      |                            |                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                          | ---    |                                      |                            | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                   |        | 8600/1                               |                            | 1, 3              |
| Identyfikator działki                                           |        | <a href="#">061101_1.0003.8600/1</a> |                            |                   |
| Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)                                |        | 0003, ŁUKÓW                          |                            |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość) | Lp. 1. | 1                                    | LUBELSKIE, ŁUKOWSKI, ŁUKÓW |                   |
| Ulica                                                           |        | BROWARNA 61                          |                            |                   |
| Sposób korzystania                                              |        | B - TERENY MIESZKANIOWE              |                            |                   |
| Przyłączenie (obszar)                                           |        | 0,0933 HA                            |                            |                   |
| Numer księgi dawnej                                             | Lp. 1. | ŁUKÓW NR HIP. 94                     |                            |                   |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
|                            |           | Nr podstawy wpisu |
| Obszar całej nieruchomości | 0,0939 HA | 3                 |

Komentarz do migracji

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                         | Nr podstawy wpisu |
| Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej | OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI DOSTOSOWANO DO PRZEPISÓW § 6 ROZP. MIN. SPRAW. Z 26. 11. 1946 R. O URZĄDZENIU I PROWADZENIU KSIĄG WIECZYSTYCH. | ---               |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej                                                                                                        | 2                                                                                                                                       |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1                 | <b>WNIOSEK</b><br>(podstawa oznaczenia)<br>DZ. KW./00000304/59/, 1959-10-13 00:00:00, 1960-01-25 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)                                                                                                                                                                                                                 |
| 3                 | <b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2013-04-02, STAROSTA ŁUKOWSKI, ŁUKÓW; 37<br>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00003774/13/001, 2013-07-31 11:30:00, 2013-08-28-13.11.08.321219, NIE, 33-36<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

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 /9 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | ANNA MARIA CHROMIEC, 83032514488    |   |      |     |                   |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                 |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 3 | 1 /9 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | ELŻBIETA ALICJA KĘPKA, 89051807828  |   |      |     |                   |
| Lp. 3.                                                                                       | ---                                 |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 4 | 1 /9 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | MONIKA KRYSZYNA KĘPKA, 84072013124  |   |      |     |                   |
| Lp. 4.                                                                                       | ---                                 |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 5 | 1 /3 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | HANNA KRYSZYNA KŁOŚ, 48090911688    |   |      |     |                   |
| Lp. 5.                                                                                       | ---                                 |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1.                              | 6 | 1 /3 | --- | 4, 5, 6           |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)                                   | URSULA ZOFIA SKIBIŃSKA, 55051513463 |   |      |     |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4                 | <b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 697/08, 2008-10-08, SĄD REJONOWY W ŁUKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY, ŁUKÓW; 38<br>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00003774/13/002, 2013-07-31 11:30:00, 2013-08-28-13.11.08.321219, NIE, 33-36<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 5                 | <b>POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU</b> , I NS 284/13, 2013-06-27, SĄD REJONOWY W ŁUKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY, ŁUKÓW; 39<br>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00003774/13/002, 2013-07-31 11:30:00, 2013-08-28-13.11.08.321219, NIE, 33-36<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 6                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY NR 2</b> , 1959-10-06; 19<br>(tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00003774/13/002, 2013-07-31 11:30:00, 2013-08-28-13.11.08.321219, NIE, 33-36<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                                                                                                         |

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                        | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu                                                                                   | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7, 8, 9           |
| Rodzaj wpisu                                                                                  | INNY WPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
| Treść wpisu                                                                                   | W STOSUNKU DO UDZIAŁU 1/9 DŁUŻNIKA MONIKA KĘPKI W NIERUCHOMOŚCI ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA Z WNIOSKU WIERZycIELA ALIOR BANK S.A. NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 ROKU SYGN. AKT VI NC-E 1068047/22 (SYGN. KOMORNIKA KM 2456/22). |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
| Przedmiot wykonywania                                                                         | UDZIAŁ 1/9 MONIKI KĘPKA                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |
| Rodzaj zmiany                                                                                 | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/9 W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA MONIKI KĘPKA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL ALIOR BANK S.A. NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 30 SIERPNIA 2022 ROKU SYGN. AKT VI NC-E 1068050/22 (SYGN. KOMORNIKA KM 2457/22).  |                   |
|                                                                                               | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | DO EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/9 W NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA MONIKI KĘPKA PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL ALIOR BANK S.A., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 31 SIERPNIA 2022 ROKU, SYGN. AKT VI NC-E 1065044/22 (SYGN. AKT KOM. KM 2166/23). |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)        | Lp. 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ALIOR BANK S.A., WARSZAWA                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)        | Lp. 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ALIOR BANK S.A., WARSZAWA                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ALIOR BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 141387142                                                                                                                                                                                                                                |                   |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7                 | <b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI</b> , KM 2456/22, 2022-11-23, KOMORNIK PRZY SR W ŁUKOWIE K. BARTYŚ; 53<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00006423/22/001, 2022-11-23 15:26:00, 2023-01-11-09.44.54.496776, NIE, 50-51<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                |
| 8                 | <b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI</b> , KM 2457/22, 2022-11-23, KOMORNIK PRZY SR W ŁUKOWIE K. BARTYŚ; 62<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00006424/22/001, 2022-11-23 15:32:00, 2023-01-11-10.15.35.617961, NIE, 59-60<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                |
| 9                 | <b>ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO GZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 2166/23, 2023-05-31, KOMORNIK SĄDOWY PRY SĄDZIE REJONOWYM W ŁUKOWIE KAROLINA BARTYŚ; 79<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./LU1U/00002679/23/001, 2023-05-31 13:43:00, 2023-06-26-15.22.42.706775, NIE, 76-77<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
|                                                                                                    |   | Nr podstawy wpisu |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1 | ---               |

Powrót



Województwo : lubelskie  
Powiat : łukowski  
Jednostka ewidencyjna : Łuków  
Nazwa obrębu : ŁUKÓW  
Numer obrębu : 0003

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 22-04-2025

Jednostka rejestrowa : G.1796

Grupa rejestrowa : 7

| Nr działki                                     | Położenie działki    | Klasoużytki |        | Pow. działki[ha] |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------|--------|------------------|
| 8600/1<br>Id działki :<br>061101_1.0003.8600/1 | BROWARNA 61<br>ŁUKÓW | Oznaczenie  | Pow.   | 0,0939           |
|                                                |                      | B           | 0,0939 |                  |

**Informacja o budynkach:**

| Nr ewid. bud                                                 | Adres                | Rodzaj wg KŚT                   | Kondyg.<br>n / p | Pow. zabud. |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-------------|
| 9076                                                         | BROWARNA 61<br>ŁUKÓW | Budynki mieszkalne              | 1 / 0            | 129         |
| Id. budynku: 061101_1.0003.9076_BUD (jednostka rej.: G.1796) |                      |                                 |                  |             |
| 9077                                                         | BROWARNA 61<br>ŁUKÓW | Pozostałe budynki niemieszkalne | 1 / 0            | 50          |
| Id. budynku: 061101_1.0003.9077_BUD (jednostka rej.: G.1796) |                      |                                 |                  |             |

**§ 44.** 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **C.MNU.1 do C.MNU.19**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza, garaże;

3) przeznaczenie towarzyszące:

- a) dojścia i dojazdy,
- b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,80, przy czym dla terenów: **C.MNU.5, C.MNU.6, C.MNU.7, C.MNU.8 i C.MNU.14**: 1,50; dla terenów **C.MNU.15 i C.MNU.18**: 2,00; dla terenów **C.MNU.11, C.MNU.12 i C.MNU.13**: 2,70; dla terenów **C.MNU.9, C.MNU.16, C.MNU.17 i C.MNU.19**: 3,00, dla wydzielenia wewnętrznego [**C.MNU.1'**]: 2,00;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %, przy czym dla terenów: **C.MNU.5, C.MNU.6, C.MNU.7, C.MNU.8 i C.MNU.14**: 30 %; dla terenów: **C.MNU.13, C.MNU.15, C.MNU.16, C.MNU.17 i C.MNU.19**: 10 %; dla terenów **C.MNU.11 i C.MNU.12**: 5 %; dla terenu **C.MNU.9**: 0 %;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 %, przy czym dla terenów: **C.MNU.5, C.MNU.6, C.MNU.7, C.MNU.8 i C.MNU.14**: 50%; dla terenu **C.MNU.18**: 70 %; dla terenów: **C.MNU.13, C.MNU.16, C.MNU.17 i C.MNU.19**: 80 %; dla terenów **C.MNU.11 i C.MNU.12** : 90 %; dla terenu **C.MNU.9**: 100 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 15 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym dla terenów **C.MNU.9, C.MNU.10, C.MNU.11, C.MNU.13, C.MNU.16 i C.MNU.17**: do 15 m i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych; dla terenu **C.MNU.19**: do 15 m i od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: do 7 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- c) dla pozostałych obiektów: do 15 m;

2) zabudowa może być realizowana w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

3) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° od 45°;

4) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych poniżej 25° lub dachy płaskie, w tym dachy jednospadowe, na budynkach gospodarczych o wysokości do 5 m tylko wtedy, gdy projektowany obiekt położony będzie za istniejącą lub projektowaną zabudową i minimum 20 m od granicy linii rozgraniczającej pas drogowy;

5) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.

4. W ramach terenu oznaczonego symbolem **C.MNU.16** wyznacza się wydzielenia wewnętrzne oznaczone symbolem [**C.MNU.16'**] i [**C.MNU.16''**], dla których obowiązują ustalenia jak dla terenu **C.MNU.16** z zastrzeżeniem ust. 7.

5. W związku z położeniem terenów: **C.MNU.3, C.MNU.5, C.MNU.6 i C.MNU.7**, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) C. MNU.1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.72 i KDGP.3;
- 2) C. MNU.2 i C.MNU.3 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.70 i KDD.72;
- 3) C. MNU.4 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.70;
- 4) C. MNU.5 z ciągów pieszo-jezdnego oznaczonych na rysunku planu symbolami: KPJ.38 i KPJ.39 oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.70 i KDG.3;
- 5) C. MNU.6 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.69 i KDG.3;
- 6) C. MNU.7 i C.MNU.8 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.69;
- 7) C. MNU.9 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.71;
- 8) C. MNU.10 i C.MNU.11 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.69 i KDGP.3;
- 9) C. MNU.12 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.68;
- 10) C. MNU.13 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.67, KDD.68 i KDGP.3;
- 11) C. MNU.14 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.64, KDD.65, KDD.66, KDD.67 i KDD.68;
- 12) C. MNU.15 z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.21 oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.64 i KDD.65;
- 13) C. MNU.16 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.64 i KDG.4;
- 14) C. MNU.17 z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.21 oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.66, KDD.67 i KDGP.3;
- 15) C. MNU.18 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.69;
- 16) C. MNU.19 z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.21 oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG.4 i KDGP.3.

7. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §17 pkt 11, 12, 13 i 14, przy czym dla terenów oznaczonych wydzieleniami wewnętrznymi [C.MNU.16'] i [C.MNU.16''] dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na ogólnodostępnych parkingach zlokalizowanych w pasach drogowych ulic przyległych łącznie z miejscami parkingowymi w granicach własnej nieruchomości.

8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z przebiegiem wyznaczonym na rysunku planu.

9. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.



Warszawa, 14 listopada 2023 roku

**Prezes  
Sądu Okręgowego w Warszawie**

ADM-5111-529/23

**Decyzja**

Na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) ustanawiam Pana Wojciecha Burkackiego biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Warszawie w dziedzinie wyceny nieruchomości od dnia 2 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2029 r.

**Uzasadnienie**

Pan Wojciech Burkacki 9 października 2023 r. wniósł o ponowne ustanowienie Go biegłym sądowym w dziedzinie wyceny nieruchomości. Ze złożonych dokumentów wynika, że ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w związku z tym należało orzec jak w sentencji decyzji.



Z up. Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie  
**WICEPREZES  
SSA Marcin Rowicki**

**Pouczenie**

**Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie (art. 129 § 1 i 2 kpa).**

Otrzymują:

1. Pan  
Wojciech Burkacki
2. aa.

**Prezes  
Sądu Okręgowego Warszawa-Praga  
w Warszawie**

ADM-5110-22/21

Warszawa, dnia 1 lutego 2021 r.

Decyzja

Na podstawie art. 157 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001r. Prawo o ustroju sądów powszechnych oraz § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005r. w sprawie biegłych sądowych, ustanawiam **Pana Wojciech Burkacki** biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie z zakresu: wycena nieruchomości, na okres do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Uzasadnienie

Pan Wojciech Burkacki pismem z dnia 14 stycznia 2021 roku wniósł o ustanowienie biegłym sądowym z wyżej wymienionego zakresu.

Ze złożonych dokumentów wynika, iż ww. spełnia wymogi formalne zawarte w § 12 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Od powyższej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Ministra Sprawiedliwości, które można wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Prezesa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie.



z up. Prezesa Sądu Okręgowego  
Warszawa-Praga w Warszawie  
Wiceprezes

Jacek Labuda

Przyrzeczenie zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, zostało złożone w dniu: 18 października 2005 roku.

z up. Prezesa Sądu Okręgowego  
Warszawa-Praga w Warszawie  
Wiceprezes

Jacek Labuda



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Saga-Dom Wojciech Burkacki**

**03-287 Warszawa, Skarbka z Gór 15L / 12**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0017519**

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: 15/01/2025 - 14/01/2026**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 327.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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

DOKUMENTACJA

FOTOGRAFICZNA









