

RZECZOZNAWSTWO

MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,
WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO

inż. Ryszard Wyszogrodzki



Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie.
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UBEZPIECZONY OD OPDPÓWEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
BIEGŁY SĄDOWY OD 1998 ROKU



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki, ☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884
www.wyszogrodzki.eu * e-mail: rwyszogr@wp.eu * komunikator SKYPE: rwyszogr
REGON: 012871665 * NIP: 118-025-12-75 * KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

Operat szacunkowy

nieruchomości gruntowej zabudowanej przy ul. Szlacheckiej
w Warszawie,
działka nr ew. 248 z obrębu 4-07-03,

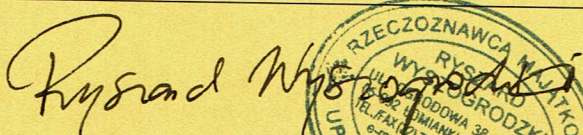

WAIM/00455681/9



inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
USTANOWIONY PRZESĄDZIE OKRĘGOWYM
BIEGŁY SĄDOWY
W WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

18 czerwca 2015 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Skrócony opis przedmiotu wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w dzielnicy Warszawa Białołęka przy ul. Szlacheckiej. Nieruchomość o powierzchni 4 420 m ² oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym 248 z obrębem 4-07-03. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. WA1M/00455681/9 w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie.
Cel wyceny	Wycena nieruchomości została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.
Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży	W = 4 115 843 złote (słownie: cztery miliony sto piętnaście tysięcy osiemset czterdzieści trzy złote).
Data sporządzenia operatu szacunkowego	18 czerwca 2015 roku
Autor operatu szacunkowego	 

SPIS TREŚCI

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.
 - 1.1. Przedmiot wyceny.
 - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu nieruchomości.
 - 5.1. Stan zagospodarowania.
 - 5.2. Stan prawny.
 - 5.3. Stan techniczno użytkowy.
 - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.
7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
 - 7.1. Rodzaj określonej wartości.
 - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.
 - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
 - 9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.
10. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w dzielnicy Warszawa Białołęka przy ul. Szlacheckiej. Nieruchomość o powierzchni 4 420 m² oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym 248 z obrębu 4-07-03. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. **WAIM/00455681/9** w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej opisanej powyżej w stanie aktualnym.

2. Określenie celu wyceny.

Wycena nieruchomości została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawą formalną sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 19 maja 2015 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości przedsiębiorstwa Immo-Invest Sp. z o. o. w upadłości, NIP: 9512246619, REGON: 141357135, ul. Wspólna 35/22, 00-519 Warszawa, adres do korespondencji: ul. Algierska 23, 03-977 Warszawa, **sygn. akt: X GUp 148/15**.

3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 ze zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Informacje od Zamawiającego,
- IX Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie,
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- Urząd Dzielnicy Warszawa Białołęka,
- Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006,
- W. Baranowski, M. Cyran, E. Liwski – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002.
- M. Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000,
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami,
- Własna baza danych o nieruchomościach.

4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości i wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

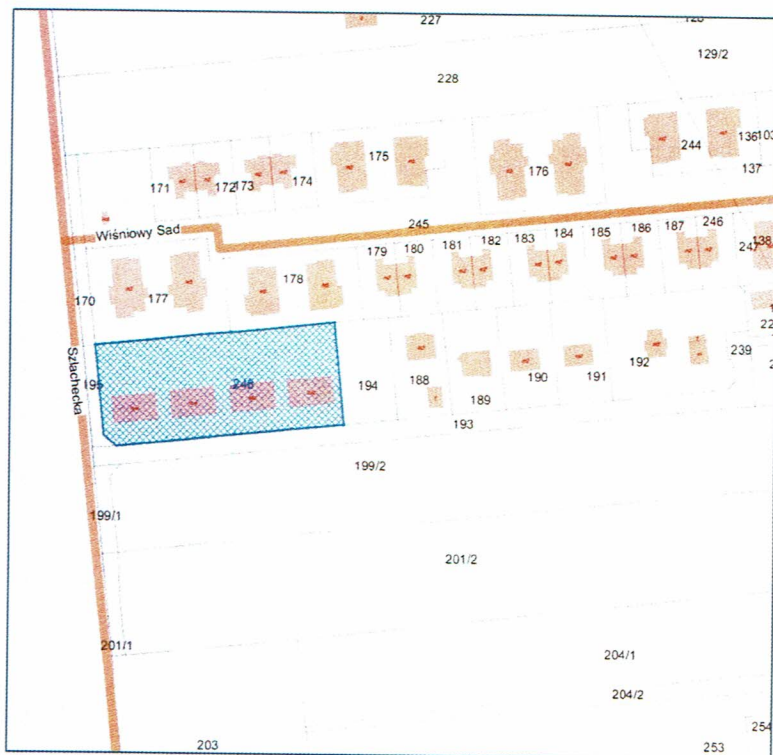
- Data sporządzenia wyceny: **18 czerwca 2015 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **10 czerwca 2015 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan zagospodarowania, techniczno – użytkowy i otoczenia przedmiotu wyceny: **10 czerwca 2015 roku**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **10 czerwca 2015 roku**

5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania.

Nieruchomość położona jest przy ulicy Szlacheckiej w dzielnicy Warszawa Białołęka. Nieruchomość stanowi działkę o kształcie prostokątnym.

Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi i nie zabudowanymi.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru

Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, jest prowizorycznie ogrodzona. Na nieruchomości znajdują się cztery budynki mieszkalne dwulokalne oraz niepielęgowane nasadzenia roślinne. Budynki są w różnym stopniu zaawansowania budowy.

Poniżej fotografie poszczególnych budynków.

Budynek 1A:



Budynek 1B:



Budynek 2A:



Budynek 2B:



Budynek 3A:



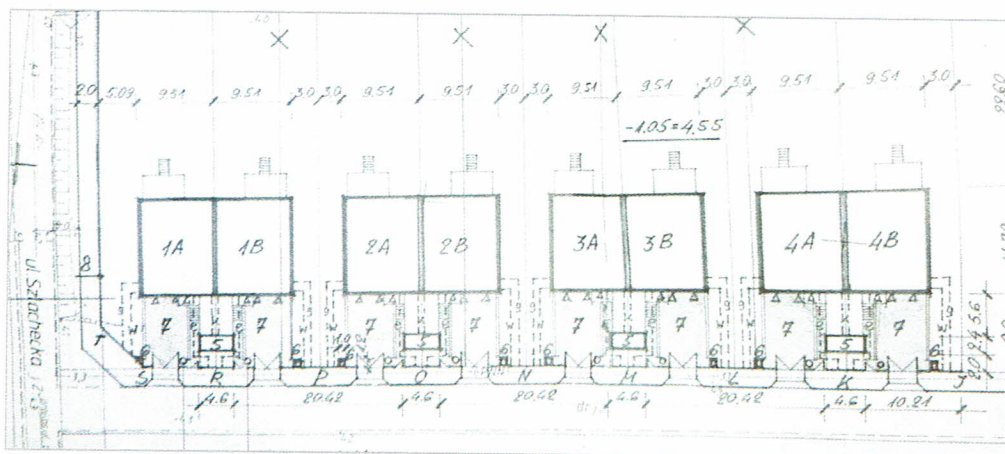
Budynek 3B:



Budynek 4A:



Budynek 4B:



Źródło:
Archibud S. C.
Czembrowski
Lenartowicz

Biegły sądowy dokonał w obecności Pana Arkadiusza Cegielskiego, przedstawiciela Syndyka masy upadłości, zewnętrznych oględzin nieruchomości oraz oględzin wewnątrz budynków.

5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA3M/00455681/9, stan z dnia 2015-06-17 13:35 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych - WA3M nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
	Nr podstawy wpisu 1, 2
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
	Nr

Numer działki		248	podstawy wpisu
Identyfikator działki		146503_8.0703.248	1, 2, 6, 7
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0703, 4-07-03	
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)	Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA	
Ulica		REJON UL.SZLACHECKIEJ	
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	

Obszar całej nieruchomości	4420,0000 M2	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	--------------	---------------------------

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
1	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2008-04-01, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 14 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA3M/00021301/08/001, 2008-08-05 13:30:00, 2008-09-23-13.21.16.483722, NIE, 2-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
2	MAPA , 1999-04-12, URZĄD GMINY WARSZAWA BIAŁOŁĘKA, WARSZAWA; 5, WA3M/00434537/2 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA3M/00021301/08/001, 2008-08-05 13:30:00, 2008-09-23-13.21.16.483722, NIE, 2-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2009-06-04, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 63, WA3M/00303835/4 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA3M/00016401/09/001, 2009-07-13 11:00:00, 2009-11-04-10.57.11.766661, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, BG-D-II-MCM-74540-148-47-11 , 2011-01-27, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 106, WA3M/00038868/5 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./WA3M/00002591/11/001, 2011-02-04 10:00:00, 2011-04-15-11.07.15.503491, NIE, 86, WA3M/00038868/5 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością				Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---			---
Numer prawa	1			3
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Treść prawa	PRAWO PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU ORAZ PRZEPROWADZANIA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ PRZEZ DZIAŁKĘ NR EW. 124 OPISANĄ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW 39071 NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W PAR. 5 UMOWY SPRZEDAŻY Z DNIA 05-03-1999 R. ZAWARTEJ PRZED NOTARIUSZEM TOMASZEM CYGANEM W WARSZAWIE ZA REP A 2988/99. NA WNIOSEK Z DNIA 10-03-199 R. DZ.KW. VI A 3526/99. WPISANO DNIA 22-08-2001 R. WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ WA3M/00303835/4 WOBEC ODŁĄCZENIA DZIAŁEK 44/13, 44/14, 44/15, 44/16 I 44/17			
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)	Lp. 1.	Numer księgi wieczystej	WA3M / 00039071 / 8	
		Kolejny numer wpisu	8	

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
3	§ 11 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001 ROKU W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ. U. NR 102 Z 2001 R., POZ. 1122 ZE ZM.) <i>(wskazanie podstawy)</i> DZ. KW./WA3M/00021301/08/001, 2008-08-05 13:30:00, 2008-09-23-13.21.16.483722, NIE, 2-7 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
---	---			---
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	3	1 / 1	---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	IMMO-INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , WARSZAWA, 14135713500000			

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr		

podstawy wpisu	
9	UMOWA POWROTNEGO PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 1762/2012, 2012-06-28, JAROSŁAW CZARNECKI, WARSZAWA; 54-58 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00013261/12/001, 2012-06-29 08:30:00, 2012-07-03-13.04.49.705376, NIE, 54 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (<i>numer wzmianki, chwila zamieszczenia</i>)	
1.	DZ. KW. / WA3M / 10504 / 15 / 1, 2015-05-07-10.23.56.924503

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		10, 11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	DO NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ ZOSTAŁA WSZCZĘTA EGZEKUCJA NALEŻNOŚCI PIENIĘŻNEJ, PROWADZONA WOBEC DŁUŻNIKA IMMO-INVEST SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE NA RZECZ WIERZycIELA BANKU PKO BANK POLSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. EGZEKUCJA PROWADZONA JEST POD NUMEREM SPRAWY KM 1198/12, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: BANKOWEGO TYTUŁU EGZEKUCYJNEGO NR 107/2012 (KLAUZULA WYKONALNOŚCI NADANA POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 08-10-2012 R.) Z DNIA 21-09-2012 R. SYGN. AKT VIII GCO 695/12 ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 15-10-2012 R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W PODRUBRYCIE 3.4.5 UJAWNIONO WIERZycIELA, KTÓRY PRZYŁĄCZYŁ SIĘ DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI, W SPRAWIE KM 286/14, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY Z DNIA 22-08-2013R., SYGN. AKT VIII GC 3022/12 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 30-10-2013R.	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba</i>)	Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA	
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko</i>)	Lp. 1.	STANISŁAW NAŚLIŃSKI	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		12
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY DZIERŻAWY SPORZĄDZONEJ DNIA 07.07.2014 ROKU PRZED MIROŚLAWĄ STACHYRĄ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE REPERTORIUM A 1827/2014		
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)	Lp. 1.	HELENA ANNA TYSZKIEWICZ , KONSTANTY, CZESŁAWA, 37122102862	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		13
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 8 KWIEŃNIA 2015R., SYGN. AKT X GU 175/15 OGŁOSZONO UPADŁOŚĆ OBEJMUJĄCĄ LIWIDACJĘ MAJĄTKU SPÓŁKI DZIAŁAJĄCEJ POD FIRMĄ IMMO-INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ		

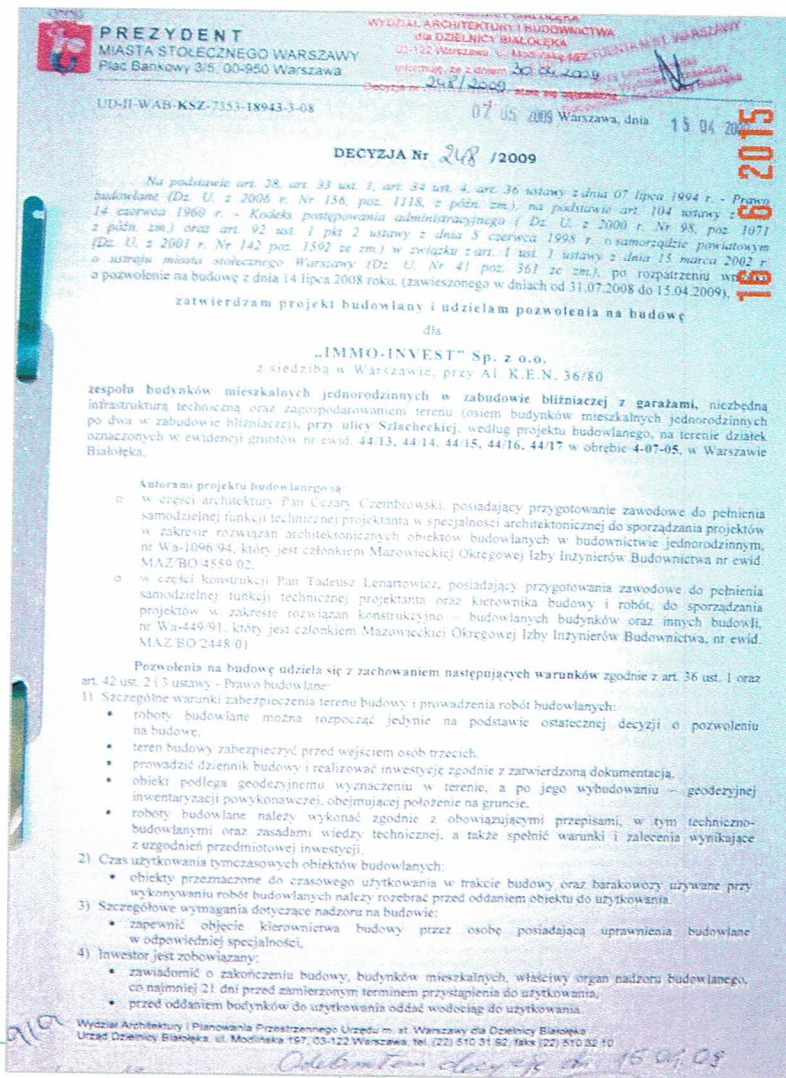
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

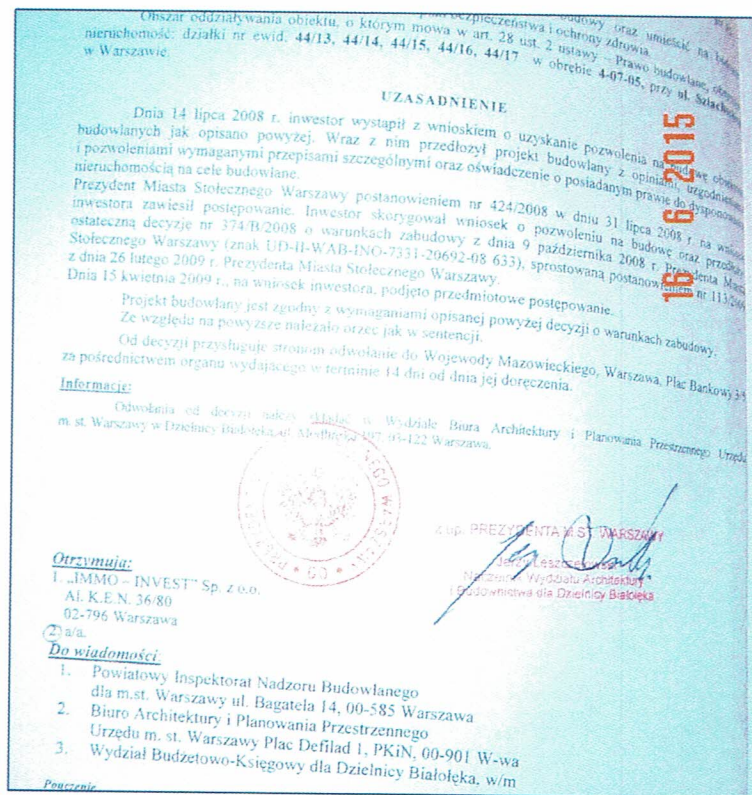
Nr podstawy wpisu	
10	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 1198/12, 2012-11-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI -PÓŁNOC MAREK BIDZIŃSKI; 69 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00022491/12/001, 2012-11-05 11:17:04, 2012-11-12-12.04.58.552701, NIE, 65-68 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
11	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 286/14, 2014-05-07, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI -PÓŁNOC MAREK BIDZIŃSKI; 78 (<i>wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00012809/14/001, 2014-05-29 10:30:00, 2014-06-03-12.54.18.054364, NIE, 74-77 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
12	UMOWA DZIERŻAWY , 1827/2014, 2014-07-07, MIROŚLAWA STACHYRA, WARSZAWA; 86-88 (<i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00015969/14/001, 2014-07-07 15:37:38, 2014-07-29-13.40.31.370260, NIE, 86-88 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)
13	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI , X GU 175/15, 2015-04-08, SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH, WARSZAWA; 97 (<i>rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./WA3M/00013301/15/001, 2015-05-07 09:20:00, 2015-06-10-13.15.15.395036, NIE, 93-96 I 105 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt</i>)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr
--------	-----	----

				podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta		4978000,00 (CZTERY MILIONY DZIEWIĘĆSET SIEDZEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT NR 82 1020 1097 0000 7396 0024 0044 Z DNIA 2008-07-31	
Termin zapłaty		2011-07-30		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, ODDZIAŁ 27 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		1493400,00 (JEDEN MILION CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)		ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU NR 82 1020 1097 0000 7396 0024 0044 Z DNIA 2008-07-31	
Termin zapłaty		2011-07-30		
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA, ODDZIAŁ 27 W WARSZAWIE, WARSZAWA, 01629826300000	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 6659/2008, 2008-08-01, LESZEK SIENIAWSKI, WARSZAWA; 2-7 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu – numer karty akt)			
	DZ. KW./WA3M/00021301/08/002, 2008-08-05 13:30:00, 2008-09-23-13.21.16.483722, NIE, 2-7 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)			





Biegłemu sądowemu okazano Decyzję z dnia 15 kwietnia 2009 roku nr 248/2009 – zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę.

W treści księgi wieczystej opisane jest roszczenie:

Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY DZIERŻAWY SPORZĄDZONEJ DNIA 07.07.2014 ROKU PRZED MIROSŁAWĄ STACHYRĄ NOTARIUSZEM W WARSZAWIE REPERTORIUM A 1827/2014	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	HELENA ANNA TYSZKIEWICZ , KONSTANTY, CZESŁAWA, 37122102862

Do przedmiotowej umowy dzierżawy, biegły sądowy odniósł się w osobnej opinii.

5.3. Stan techniczno użytkowy.

Na nieruchomości znajdują się cztery budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej (osiem lokali). Budynki znajdują się w różnym stanie zaawansowania budowy. Poniżej opisano stan zaawansowania inwestycji. Autorem opisu jest Krzysztof Kałamański, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

MAZ-A81-P6M-EIR *

Pan KRZYSZTOF JERZY KAŁAMAŃSKI o numerze ewidencyjnym MAZ/BO/1068/02
adres zamieszkania ul. J.CH.ANDERSENA 2 m.221, 01-911 WARSZAWA
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2015-01-01 do 2015-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2014-12-23 roku przez:

Mieczysław Grodzki, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

Opis ogólny.

Oceny dokonano na podstawie przeprowadzonej w dniu 15.06.2015 r. wizji lokalnej. Na terenie dzielnicy Białołęka w Warszawie na prostokątnej działce przylegająca krótszym bokiem do ulicy Szlacheckiej oznaczonej nr ewidencyjnym 248 usytuowano szeregowo zespół 4 jednopiętrowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu bliźniak.

Utwardzona droga dojazdowa prowadząca wzdłuż działki dociera do istniejącej dalej zabudowy jednorodzinnej.

Na potrzeby niniejszej oceny budynki bliźniacze oznaczono kolejnymi numerami tj. 1a, 1b, 2a, 2b,3a, 3b, 4a, 4b: począwszy od ul. Szlacheckiej.

Ogólna charakterystyka budynków.

Budynki całkowicie podpiwniczone, z dwustanowiskowym garażem w podziemiu oraz częścią gospodarczą. Konstrukcja murowana, część podziemna z bloczków betonowych, nadziemie z bloczków gazobetonowych, stropy gęstożebrowe, strop poddasza z płyt drewnopochodnych osb, schody żelbetowe, kominy murowane z cegły pełnej, ponad dachem z cegły klinkierowej, ściany i filarki nośne z cegły pełnej, ściany działowe z gazobetonu, konstrukcja dachu drewniana, pokrycie z

blachodachówki, balkony żelbetowe, tarasy murowane z bloczków betonowych, stolarka okienna drewniana, szklenie zespolone, elewacja ocieplona styropianem tynkowana.

Ocena stanu zaawansowania budowy.

Teren działki niezagospodarowany, ogrodzony prowizorycznie, bez podziału. W linii docelowego ogrodzenia działki usytuowano na osi każdego z domów bliźniaczych skrzynki przyłączy elektrycznych i gazowych, w każdym z domów w piwnicy budynku znajduje się doprowadzenie wody wykonane z rury pcv. Planowane odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, przy budynku Nr 4 zainstalowano 2 zbiorniki. Każdy z budynków bliźniaczych znajduje się w innym stopniu zaawansowanie prac budowlanych. Budynki Nr 1a i 1b o najniższym stopniu zaawansowania; w stanie surowym otwartym z zamontowaną drewnianą więźbą dachową (do wymiany), bez; ścian działowych, schodów wejściowych i z parteru na piętro, ścian oporowych i korytowania zjazdu do garażu, niepełną izolacją cieplną i przeciwwilgociową piwnic i instalacji wewnętrznych. Elementy drewniane konstrukcji dachu i stropu poddasza ze względu na długotrwałe działanie warunków atmosferycznych uległy zdegradowaniu, zwichrowaniu, utraciły impregnację i nie nadają się do użytku.

Budynki Nr 2a i 2b; w stanie surowym otwartym; wykonana konstrukcja i roboty murowe, dach z pokryciem blachodachówką, bez; schodów wejściowych i na piętro, ścian oporowych i korytowania zjazdu do garażu, niepełną izolacją cieplną i przeciwwilgociową piwnic i instalacji wewnętrznych. Budynki Nr 3a i 3b; w stanie surowym zamkniętym bez stolarki drzwiowej zewnętrznej i bram garażowych; wykonana konstrukcja i roboty murowe, dach z pokryciem blachodachówką, ocieplenie elewacji z tynkiem oprócz części frontowej; bez; schodów na piętro, ścian oporowych i korytowania zjazdu do garażu, niepełną izolacją cieplną i przeciwwilgociową piwnic. Budynki Nr 4a i 4b; w stanie surowym zamkniętym bez stolarki drzwiowej zewnętrznej i bram garażowych; wykonana konstrukcja i roboty murowe, rozproszona instalacja elektryczna i wodna bez osprzętu, dach z pokryciem blachodachówką, ocieplenie elewacji, zbiorniki przydomowej oczyszczalni ścieków: brak; schodów na piętro, części murowanych ścian oporowych i pełnego korytowania zjazdu do garażu, frontowej części izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej piwnic. Przed wykorzystaniem istniejących instalacji należy sprawdzić ich ciągłość, stan izolacji i szczelność.

Założenia oceny stanu zaawansowania.

Przy sporządzaniu oceny dokonano procentowego oszacowania stopnia wykonania poszczególnych elementów budynków posiłkując się informacjami zawartymi w projekcie budowlanym i przeprowadzonej wizji lokalnej. Na podstawie publikacji kosztorysowych i biuletynów cen obiektów budowlanych dokonano interpolacji procentowego udziału poszczególnych elementów i asortymentów robót dla określenia ich udziału w całości ocenianej inwestycji. Przyjęto doprowadzenie każdego domu do stanu developerskiego za 100% zaawansowania budowy. Założono ogrodzenie działek z wyrównaniem uporządkowaniem terenu i niezbędnym utwardzeniem wejścia i podjazdu, doprowadzenie mediów i odprowadzenie ścieków. Zamontowanie kompletnej stolarki zewnętrznej, bram garażowych, wykończenie elewacji, montaż rur spustowych i balustrad.

Rozprowadzenie instalacji wewnętrznych przygotowanych do montażu osprzętu, wykonanie tynków z malowaniem, podkładów i podłóg. Nie uwzględniono wykończenia schodów, montażu stolarki wewnętrznej.

Budynki bliźniacze Nr 1a i 1b			
element	% stopień zaawansowa	% udział	zaawansowanie
1 roboty ziemne	95	1,5	1,42
2 fundamenty	95	2,0	1,9
3 ściany podziemia	95	6,0	5,7
4 strop nad podziemiem/schody	100/100	6,0	6,0
5 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	70	2,2	1,54
6 ściany nadziemia/kominy	100/100	16,0	16,0
7 strop parteru	100	6,0	6,0
8 strop poddasza	100	1,0	1,0
9 schody piętra/poddasza	0/0	2,0	0
10 ściany działowe	0	3,0	0
11 dach konstrukcja	0	5,0	0
12 dach pokrycie	0	6,0	0
13 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	0/0	2,0	0
14 stolarka okienna	0	4,0	0
15 drzwi zewnętrzne/brama garażowa	0/0	3,0	0
16 tynki/okładziny g-k	0/0	6,0	0
17 malowanie	0	0,8	0
18 podłóża/posadzki	100/0	1,6	0,6
19 podłogi	0	2,5	0
20 elementy ślusarsko kowalskie	0	1,0	0
21 elewacje	0	8,0	0
22 instalacja elektryczna/osprzęt	0/0	3,0	0
23 instalacja wodna	0	0,8	0
24 instalacja kanalizacyjna/szambo	0/0	2,0	0
25 instalacja gazowa	0	0,6	0
26 instalacja c.o./grzejniki/piec	0/0/0	4,0	0
27 roboty zewnętrzne	0	2,0	0
28 zagospodarowanie działki	0	1,5	0
29 ogrodzenie	0	0,5	0
30 razem		100	40,16

Budynki bliźniacze 2a i 2b

element	% stopień zaawansowa	% udział	zaawansowanie
1 roboty ziemne	95	1,5	1,42
2 fundamenty	95	2,0	1,9
3 ściany podziemia	95	6,0	5,7
4 strop nad podziemiem/schody	100/100	6,0	6,0
5 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	95	2,2	2,09
6 ściany nadziemia/kominy	100/100	16,0	16,0
7 strop parteru	100	6,0	6,0
8 strop poddasza	100	1,0	1,0
9 schody piętra/poddasza	0/0	2,0	0
10 ściany działowe	100	3,0	3,0
11 dach konstrukcja	100	5,0	5,0
12 dach pokrycie	100	6,0	6,0
13 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	0/0	2,0	0,6
14 stolarka okienna	0	4,0	0
15 drzwi zewnętrzne/brama garażowa	0/0	3,0	0
16 tynki/okładziny g-k	0/0	6,0	0
17 malowanie	0	0,8	0
18 podłóża/posadzki	100/0	1,6	0,6
19 podłogi	0	2,5	0
20 elementy ślusarsko kowalskie	0	1,0	0
21 elewacje	0	8,0	0
22 instalacja elektryczna/osprzęt	0/0	3,0	0
23 instalacja wodna	0	0,8	0
24 instalacja kanalizacyjna/szambo	0/0	2,0	0
25 instalacja gazowa	0	0,6	0
26 instalacja c.o./grzejniki/piec	0/0/0	4,0	0
27 roboty zewnętrzne	0	2,0	0
28 zagospodarowanie działki	0	1,5	0
29 ogrodzenie	0	0,5	0
30 razem		100	55,31

Budynki bliźniacze 3a i 3b				
element	% stopień zaawansowa	% udział	zaawansowanie	
1	roboty ziemne	95	1,5	1,42
2	fundamenty	95	2,0	1,9
3	ściany podziemia	95	6,0	5,7
4	strop nad podziemiem/schody	100/100	6,0	6,0
5	izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	95	2,2	2,09
6	ściany nadziemia/kominy	100/100	16,0	16,0
7	strop parteru	100	6,0	6,0
8	strop poddasza	100	1,0	1,0
9	schody piętra/poddasza	0/0	2,0	0
10	ściany działowe	100	3,0	3,0
11	dach konstrukcja	100	5,0	5,0
12	dach pokrycie	100	6,0	6,0
13	izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	0/0	2,0	0,6
14	stolarka okienna	95	4,0	3,8
15	drzwi zewnętrzne/brama garażowa	0/0	3,0	0
16	tynki/okładziny g-k	0/0	6,0	0
17	malowanie	0	0,8	0
18	podłóża/posadzki	100/0	1,6	0,6
19	podłogi	0	2,5	0
20	elementy ślusarsko kowalskie	0	1,0	0
21	elewacje	65	8,0	5,2
22	instalacja elektryczna/osprzęt	0/0	3,0	0
23	instalacja wodna	0	0,8	0
24	instalacja kanalizacyjna/szambo	0/0	2,0	0
25	instalacja gazowa	0	0,6	0
26	instalacja c.o./grzejniki/piec	0/0/0	4,0	0
27	roboty zewnętrzne	0	2,0	0
28	zagospodarowanie działki	0	1,5	0
29	ogrodzenie	0	0,5	0
30	razem		100	65,12

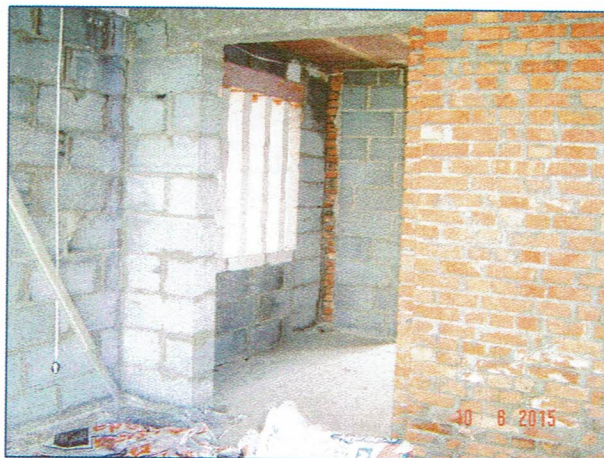
Budynek bliźniaczy 4a

element	% stopień zaawansowa	% udział	zaawansowanie
1 roboty ziemne	95	1,5	1,42
2 fundamenty	95	2,0	1,9
3 ściany podziemia	95	6,0	5,7
4 strop nad podziemiem/schody	100/100	6,0	6,0
5 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	95	2,2	2,09
6 ściany nadziemia/kominy	100/100	16,0	16,0
7 strop parteru	100	6,0	6,0
8 strop poddasza	100	1,0	1,0
9 schody piętra/poddasza	0/0	2,0	0
10 ściany działowe	100	3,0	3,0
11 dach konstrukcja	100	5,0	5,0
12 dach pokrycie	100	6,0	6,0
13 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	100/0	2,0	0,6
14 stolarka okienna	100	4,0	4,0
15 drzwi zewnętrzne/brama garażowa	0/0	3,0	0
16 tynki/okładziny g-k	0/0	6,0	0
17 malowanie	0	0,8	0
18 podłóża/posadzki	100/0	1,6	0,6
19 podłogi	0	2,5	0
20 elementy ślusarsko kowalskie	0	1,0	0
21 elewacje	100	8,0	8,0
22 instalacja elektryczna/osprzęt	0/0	3,0	0
23 instalacja wodna	0	0,8	0
24 instalacja kanalizacyjna/szambo	0/100	2,0	1,5
25 instalacja gazowa	0	0,6	0
26 instalacja c.o./grzejniki/piec	0/0/0	4,0	0
27 roboty zewnętrzne	0	2,0	0
28 zagospodarowanie działki	0	1,5	0
29 ogrodzenie	0	0,5	0
30 razem		100	68,81

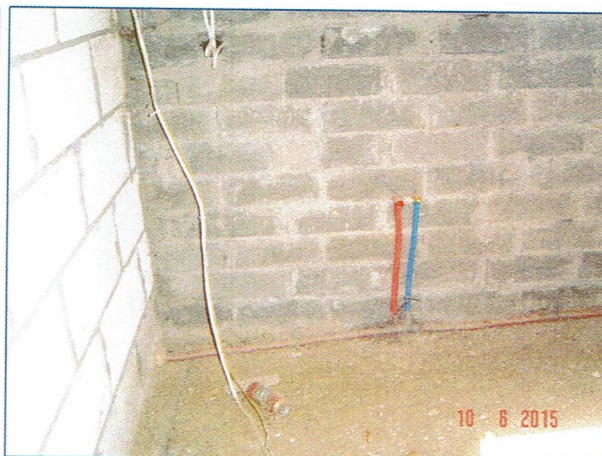
Budynek bliźniaczy 4 b

element	% stopień zaawansowa	% udział	zaawansowanie
1 roboty ziemne	95	1,5	1,42
2 fundamenty	95	2,0	1,9
3 ściany podziemia	95	6,0	5,7
4 strop nad podziemiem/schody	100/100	6,0	6,0
5 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	95	2,2	2,09
6 ściany nadziemia/kominy	100/100	16,0	16,0
7 strop parteru	100	6,0	6,0
8 strop poddasza	100	1,0	1,0
9 schody piętra/poddasza	0/0	2,0	0
10 ściany działowe	100	3,0	3,0
11 dach konstrukcja	100	5,0	5,0
12 dach pokrycie	100	6,0	6,0
13 izolacje przeciwwilgociowe/ocieplenie	100/100	2,0	2,0
14 stolarka okienna	100	4,0	4,0
15 drzwi zewnętrzne/brama garażowa	0/0	3,0	0
16 tynki/okładziny g-k	0/0	6,0	0
17 malowanie	0	0,8	0
18 podłóża/posadzki	100/0	1,6	0,6
19 podłogi	0	2,5	0
20 elementy ślusarsko kowalskie	0	1,0	0
21 elewacje	100	8,0	8,0
22 instalacja elektryczna/osprzęt	100/0	3,0	1,4
23 instalacja wodna	0	0,8	0
24 instalacja kanalizacyjna/szambo	0/100	2,0	1,5
25 instalacja gazowa	0	0,6	0
26 instalacja c.o./grzejniki/piec	0/0/0	4,0	0
27 roboty zewnętrzne	0	2,0	0
28 zagospodarowanie działki	0	1,5	0
29 ogrodzenie	0	0,5	0
30 razem		100	71,61

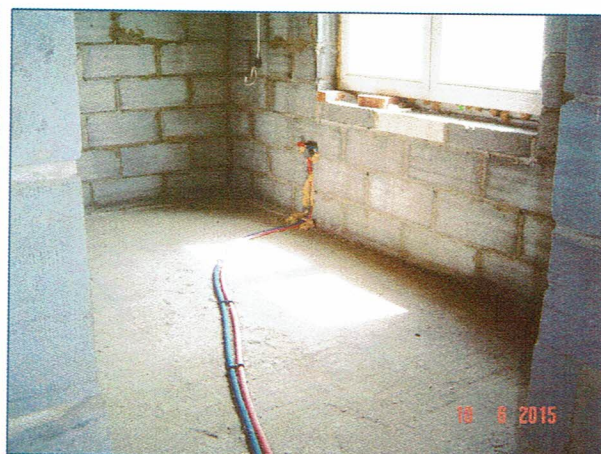
Poniżej fotografie wnętrza wybranych budynków.



☆☆☆



☆☆☆





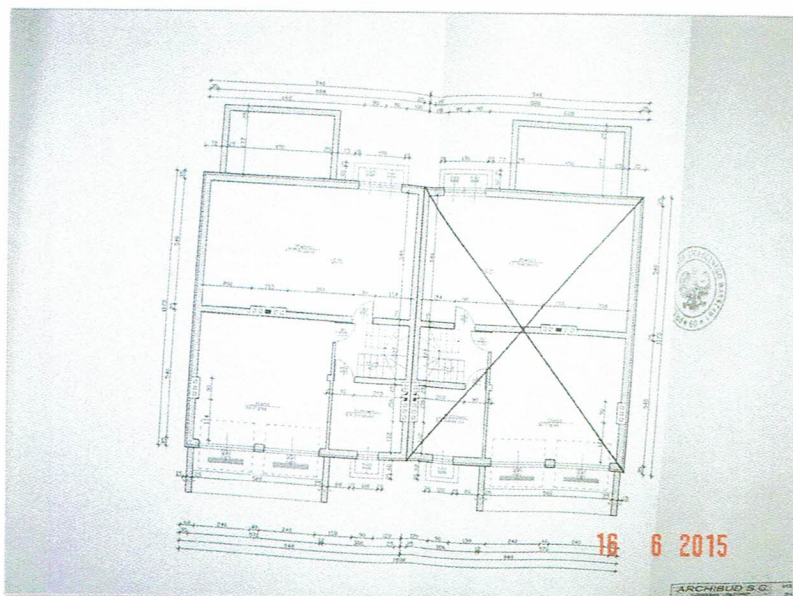
Powierzchnię użytkową określono na podstawie dokumentacji technicznej udostępnionej przez Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy Warszawa Białołęka.

Bilans terenu:

1. Powierzchnia działki 4 420 m².
2. Powierzchnia zabudowy 828,0 m².
3. Powierzchnia tarasów i schodów zewnętrznych 178,4 m².
4. Powierzchnia dojazd, dojazdów, parkingów 488,00 m².
5. Altanki śmietnikowe 9,6 m².
6. Powierzchnia biologicznie czynna 2 916 m² (66%).

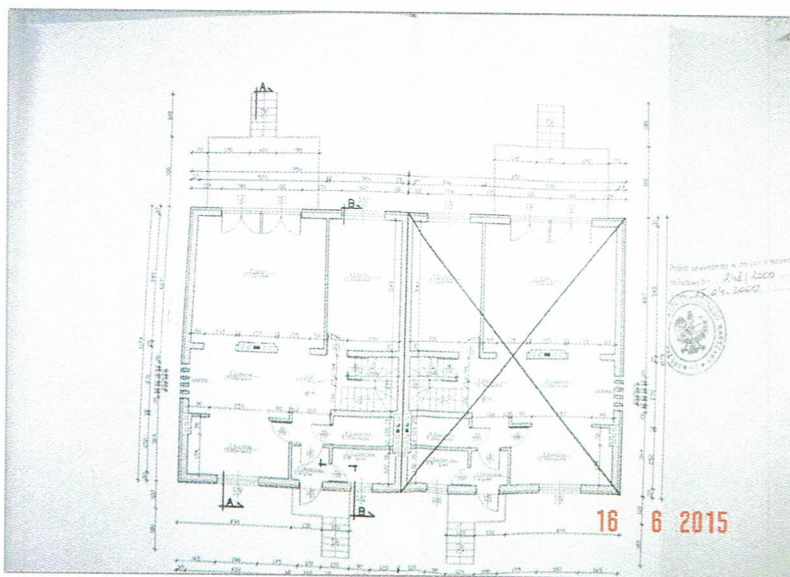
Budynek 1A – 4B:

1. Powierzchnia zabudowy 103,5 m².
2. Powierzchnia użytkowa 172,1 m² (w innym miejscu dokumentacji 171,2 m². Do dalszych obliczeń przyjęto 172,1 m²).
3. Powierzchnia gospodarcza 87,0 m².
4. Powierzchnia całkowita 311,8 m².
5. Kubatura 699,0 m³.



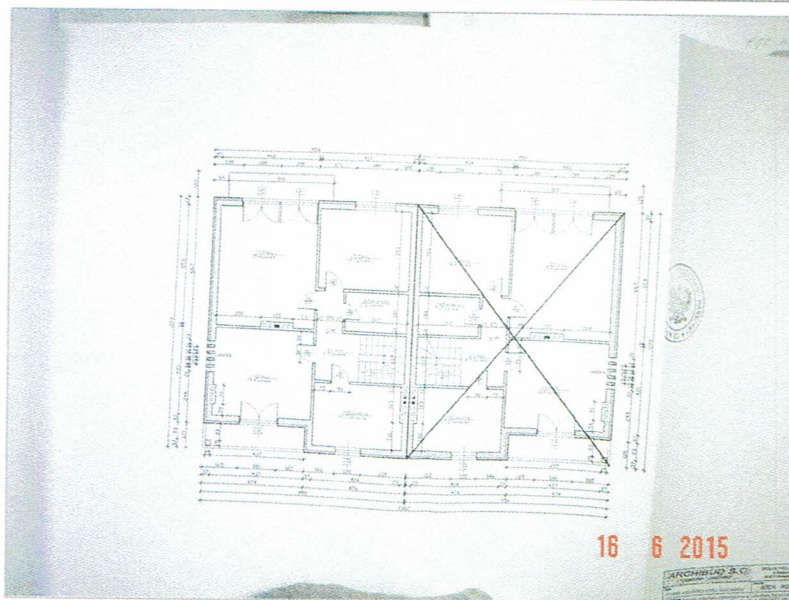
Rzut piwnicy.

Źródło:
Archibud S. C. Czembrowski Lenartowicz



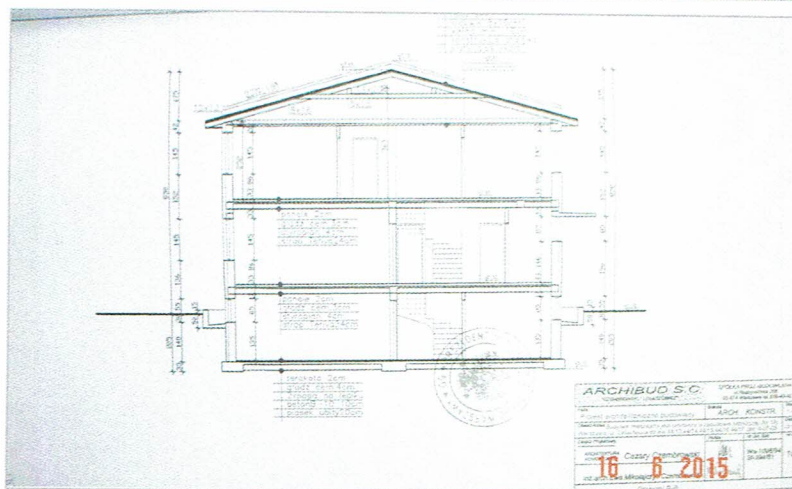
Rzut parteru.

Źródło:
Archibud S. C. Czembrowski Lenartowicz



Rzut piętra.

Źródło:
Archibud S. C. Czembrowski Lenartowicz



Przekrój.

Źródło:
Archibud S. C. Czembrowski Lenartowicz

Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

TABELA NR 1.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadowalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

Uwaga: Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się również mogą do oceny budynku jako całości.

Powyższa tabela jest ogólnym opisem kryteriów stanu technicznego. Ponieważ operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej oraz nie ma możliwości opisanie stanu technicznego obiektów porównawczych, opisanych wyżej kryteriów oceny nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

5.4. Stan otoczenia.

Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami. Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Warszawa Białołęka. Otoczenie nieruchomości jest dość ciche.

Dojazd do nieruchomości realizowany jest ulicami Szlachecką, Daniszewską, Annapol, Odlewniczą do Marywilskiej i dalej do Płochocińskiej lub Trasy Armii Krajowej.

Bliskie sąsiedztwo terenów przemysłowych.

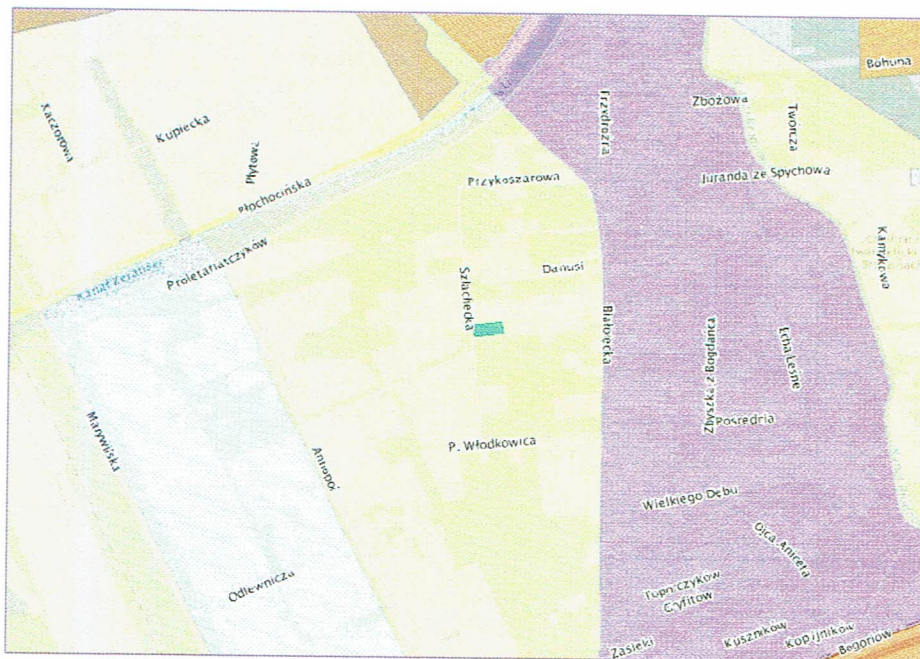


Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru





6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego.



Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie ma aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan w przygotowaniu: Żerań Wschodni, rejon ulicy Annapol.

7. Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.

7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są dla siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

7.2. Procedura szacowania.

- Rodzaj rynku.

W niniejszej opinii określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych i nie zabudowanych.

- Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – dzielnica Warszawa Białołęka.

- Okres badania cen.

Zakreślając okres badania cen uwzględnia się intensywność obrotu rynkowego nieruchomościami tego samego typu, w tym samym obszarze oraz koniunkturę dla tego typu nieruchomości. Badaniem objęto okres ostatnich kilku miesięcy.

- Cechy rynkowe nieruchomości zabudowanych.

TABELA NR 2.

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd.	dobrze	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową,
	przeciętne	Lokalizacja mniej atrakcyjna, zwiększona odległość dojazdu do zaplecza handlowo-usługowego i głównych dróg dojazdowych.
	słabe	Położenie z dala od centrum dzielnicy, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
Wyposażenie w infrastrukturę techniczną, istniejące lub możliwe do uzyskania.	dobrze	Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, drogi publicznej oraz podziemnych, naziemnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych. Skala oceny zależy od zróżnicowanego dostępu do tych urządzeń.
	przeciętne	
	słabe	
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości	dobra	Powyżej 3 000 m ² .
	przeciętna	Między 500 a 3 000 m ² .
	słaba	Poniżej 500 m ² .
Stan techniczny obiektów	dobry	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
	przeciętny	Budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczne nakłady, jeśli budynek jest w stanie surowym.

	słaby	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
--	-------	---

W odniesieniu do obiektów porównawczych.

Powyższa tabela przedstawia ogólny opis cech na rynku lokalnym, których nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej nieruchomości gruntowych zabudowanych i nie zabudowanych podobnych z uwzględnieniem:

- położenia nieruchomości,
- wyposażenia w infrastrukturę,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- powierzchni działki,
- stanu technicznego.

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 się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

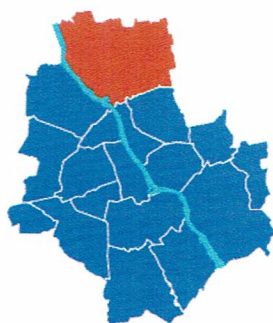
Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Szacuje się całą nieruchomość łącznie. Dla potrzeb jednak tego oszacowania, nieruchomość podzielono hipotetycznie na osiem jednakowych nieruchomości według poszczególnych naniesień budowlanych: od 1A do 4B. Wartość rynkową poszczególnych hipotetycznych nieruchomości obliczono według następującej zależności.

Wartość nakładów według zasad rynkowych odpowiada różnicy wartości rynkowej nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i ukończeniu inwestycji oraz wartości rynkowej nieruchomości uwzględniającej jej

stan przed dokonaniem tych nakładów. Obliczono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej po ukończeniu inwestycji. Nieruchomością przed dokonaniem nakładów jest nieruchomość gruntowa nie zabudowana. Nakłady pomnożono przez współczynnik odpowiadający procentowemu zaawansowaniu inwestycji określonej wcześniej przez rzeczoznawcę budowlanego. Wartością rynkową przedmiotowej nieruchomości (przedmiotowych hipotetycznych nieruchomości) w stanie aktualnym jest suma wartości rynkowej naniesienia budowlanego w stanie aktualnym i wartości rynkowej gruntu, nieruchomości gruntowej nie zabudowanej.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.



W 1951 grupa wsi (w tym Białoleka) została przyłączona do Warszawy w wyniku nowego podziału administracyjnego stolicy. Skrajnymi osiedlami będącymi wtedy w granicach Warszawy były: Nowodwory, Winnica, Dąbrówka Szlachecka, Dąbrówka Grzybowska, Brzeziny Nowe, Choszczówka, Białoleka Dworska i Białoleka Szlachecka. W 1994 roku osiedle Białoleka dało nazwę nowej gminie Warszawa-Białoleka. Pod względem powierzchni gmina sytuowała się na trzecim miejscu pośród 11 gmin warszawskich, zajmując 15% powierzchni całego miasta. W 2002 roku zmieniono podział terytorialny Warszawy, likwidując gminy i zastępując je dzielnicami.

Funkcjonalnie obszar dzielnicy dzieli się na następujące części:

- *przemysłową* – znajdującą się w centralnej, południowej i południowo-zachodniej części Elektrociepłownia Żerań, Polfa Tarchomin SA, oczyszczalnia ścieków "Czajka", drukarnia wydawnictwa Agora, Coca-Cola HBC Polska, tereny PKP, liczne firmy z branży budowlanej.
- *osiedla mieszkaniowe o dużej gęstości zabudowy (wyraźnie dominująca zabudowa wysoka)* – środkowo-zachodnia część (Nowy Tarchomin, Nowodwory i Nowe Świdry)
- *osiedla mieszkaniowe o przeważającej zabudowie jednorodzinnej* – północna i środkowo-północna (m.in. Choszczówka, Białoleka Dworska, Płudy, Henryków)
- *osiedla mieszkaniowe wplecione w tereny wsi i grunty uprawne* – wschodnia część (m.in. Brzeziny, Lewandów, Kobiątka, Białoleka Szlachecka, Mańki-Wojdy)

Pod względem budownictwa jest najszybciej rozwijającym się obszarem w Warszawie. Duża część nowej zabudowy to domy jednorodzinne, dotyczy to głównie północnej i wschodniej części dzielnicy. Niestety zabudowa niektórych osiedli rozwija się dość chaotycznie. Występuje tu negatywnie oceniane przez urbanistów zjawisko budowania osiedli łańcuchowych, na wydłużonych działkach rolnych – charakterystycznych dla wsi (m.in. zabudowa wzdłuż ul. Jasiniec,

Słonecznego Poranka), zamiast rozplanowanych osiedli miejskich z regularną siecią ulic. Białołęka ma wizerunek sypialni Warszawy, podobnie do leżącego po przeciwnej stronie stolicy Ursynowa, jednak z uwzględnieniem możliwości spędzania wolnego czasu na terenie dzielnicy (ścieżki rowerowe w tym trasa rowerowa według projektu EuroVelo), ekspozycją terenów zielonych – Białołęka graniczy z rezerwatem Łęgi Czarnej Strugi), duży procent powierzchni zajmują tereny leśne i rolne. Źródło: Wikipedia

Lokalny rynek nieruchomości nie zabudowanych charakteryzuje się przeciętną ilością transakcji. Lokalny rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych charakteryzuje się małą ilością transakcji. Dotyczy to przede wszystkim transakcji prawa własności nieruchomości zabudowanych. Po okresie znacznego wzrostu, potem spadku cen, w ostatnim czasie ceny są ustabilizowane i nie wykazują istotnych zmian.

Na rynku przeważa podaż nad popytem. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych zawierają się w przedziale od ponad 3 000 zł/m² do ponad 4 600 zł/m² powierzchni użytkowej. Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych nie zabudowanych zawierają się w przedziale od prawie 300 zł/m² do 700 zł/m².

Oferty sprzedaży dotyczą zarówno nieruchomości zabudowanych, jak również nieruchomości nie zabudowanych.

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku przyjęto za analitykami rynku nieruchomości trend krótkoterminowy zbliżony do 0%.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych oraz na podstawie badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

9.1. Wybór obiektów do porównań.

Transakcje nieruchomościami porównawczymi, uzyskane na podstawie licencji, spełniające kryteria podobieństwa.

Licencja nr: BG.6621. 12269 .2015_1465_ K05

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Prezydent m.st. Warszawy**

2. Licencjodawca:

Ryszard Wyszogrodzki
ul. Ogrodowa 38; 05-092 Łomianki

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej	35 kart/y z RCIWN 2015/11324; 2015/11350; 2015/11458; 2015/11322; 2015/11465; 2015/9128; 2015/9470; 2015/11504; 2015/9832; 2015/9576; 2015/9535; 2015/9265; 2015/9546; 2015/9635; 2015/6654; 2015/11461; 2015/9502; 2015/9608; 2015/7015; 2015/6797; 2015/7112; 2015/6957; 2015/5156; 2015/5159; 2015/5169; 2015/4540; 2015/5150; 2015/3450; 2015/4202; 2015/3777; 2014/19781; 2015/2300; 2015/3977; 2015/2539; 2015/2907	18.06.2015	Warszawa
2	Wyciąg z rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci dokumentu drukowanego			

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę, wymienionego w pkt 2, lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu²⁾:

w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego:

Ryszard Wyszogrodzki

Nr uprawnień: 3882

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów zasobu przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

(podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

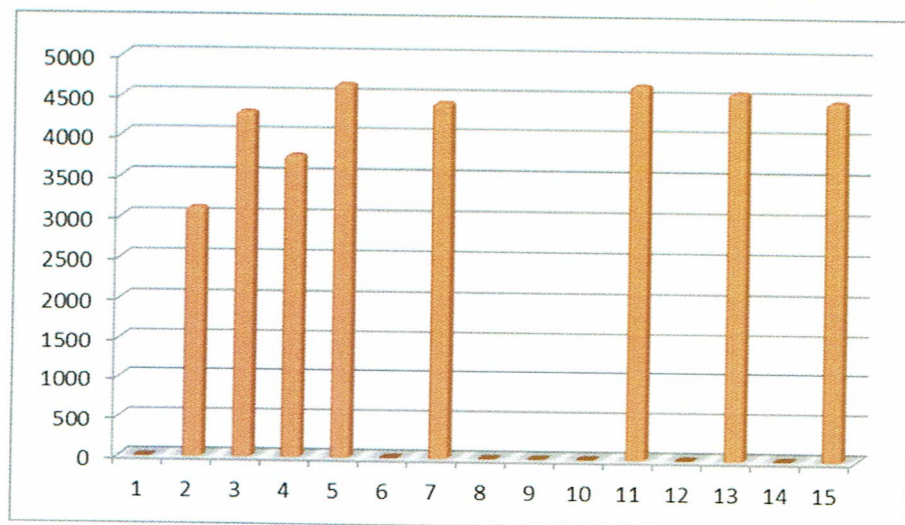
POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1969 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

TABELA NR 3.

Lp.	Nr ew. działki, obręb, lokalizacja	Księga wieczysta nr	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena nieruch. [zł]	Cena m ² pow. użytkowej [zł/m ²]	Repertorium, data transakcji, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	34 4-01-03 Aluzyjna	WA3M/00 316710/6	70	14 445	750 000	x	27.03.2015 Małgorzata Pałgan- Paszka
2.	121/10 4-16-30 Berensona	WA3M/00 440800/2	187	355	584 000	3 123	27.03.2015 Agnieszka Stefańska
3.	40/30 4-16-06 Calineczki	WA3M/00 223631/9	136	805	585 000	4 301	17.03.2015 Magdalena Piłaszewicz
4.	9/13 4-16-37	WA3M/00 491232/1	178	361	670 000	3 764	11.03.2015 Daniel

	Nurmiego						Kupryjańczyk
5.	190 4-16-37 Reniferowa	WA3M/00 224070/5	120	245	560 000	4 667	11.03.2015 Żyvia Lipińska
6.	67/1 4-05-03 Ołówkowa	WA3M/00 493554/8	x	1 022	500 000	x	24.02.2015 Monika Bocian
7.	48/12 4-05-05 Cytadeli	WA3M/00 100040/1	161	1 167	715 000	4 441	23.02.2015 Barbara Łukaszewicz
8.	77 4-07-10 Annopol	WA3M/00 204204/8	x	36 528	21 200 000	x	19.02.2015 Jerzy Horban
9.	44/1 4-07-10 Faradaya	WA3M/00 343572/4	x	7 870	8 260 000	x	19.02.2015 Miron Jakubiak
10.	80, 65 4-01-13 Odkryta	WA3M/00 351759/8 WA3M/00 437438/9	x	23	4 500	x	12.02.2015 Hanna Prus – Głowacka
11.	181, cz.dz. (179, 215) 4-16-18 Kąty Grodziskie	WA3M/00 429875/5	185	694	865 000	4 676	06.02.2015 Paweł Kurciński
12.	15/3 4-17-05 Dwusieczna	WA3M/00 165693/6	x	1 103	380 000	x	02.02.2015 Sławomir Ogonek
13.	76/8 4-04-17 Żywiczna	WA3M/00 155689/2	160	222	735 000	4 594	02.02.2015 Zbigniew Kroczek
14.	151/21 4-06-33 b. d.	WA3M/00 447312/3	x	19	34 000	x	12.01.2015 Piotr Janus
15.	72/12 4-16-12 Pszeniczna	WA3M/00 454232/0	243	806	1 089 000	4 481	076.01.2015 Jarosław Wyrembak



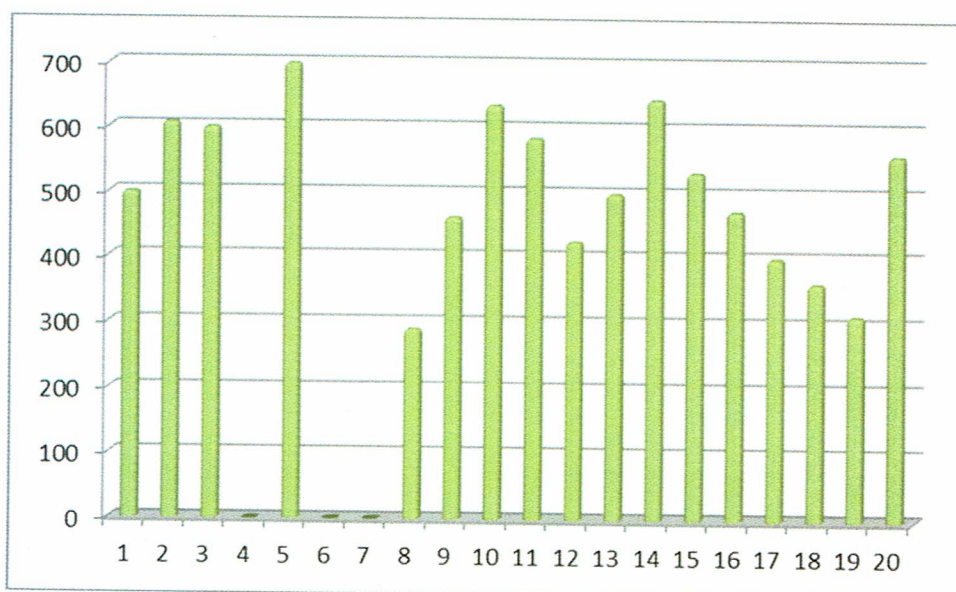
Do dalszych obliczeń odrzucono transakcje 1, 6, 8, 9, 10, 12, 14 uznane za nie spełniające odpowiednich kryteriów.

TABELA NR 4.

Lp.	Nr ew. działki, obręb, położenie	Księga wieczysta nr	Pow. działki [m ²]	Cena nieruch. [zł]	Cena m ² pow. nieruch. [zł/m ²]	Repertorium, data transakcji, notariusz
1.	2.	3.	5.	6.	7.	8.
1.	35/1 4-02-28 Modlińska	WA3M/00 148810/8	440	220 000	500	1588/15 13.03.2015 Leszek Zabielski
2.	43 4-05-03 Sadkowska	WA3M/00 034104/4	735	445 800	607	472/15 16.02.2015 Elżbieta Koziorowska
3.	41/1 4-05-03 Sadkowska	WA3M/00 026597/7	698	418 800	600	465/15 16.02.2015 Elżbieta Koziorowska
4.	83/6, 83/8 4-03-09 Modlińska	WA3M/00 457878/1	577	1 442 500	2 500	556/15 23.01.2015 Piotr Skworodko
5.	4/12 5-05-10 Dynamiczna	WA3M/00 350057/0	340	238 000	700	218/15 20.01.2015 Elżbieta Koziorowska
6.	106/7, 107/6, 108/6 4-16-14 b. d.	WA3M/00 491460/8	853	128 000	150	496/15 19.01.2015 Jerzy Horban
7.	39/6, 77/5, 28/5, 63/5 4-03-09 Modlińska	WA3M/00 457246/2	475	1 187 500	2 500	249/15 14.01.2015 Piotr Skworodko
8.	7/8, cz.dz.(7/9, 7/11) 4-07-18 Szklarniowa	WA3M/00 360641/4 WA3M/00 427778/1 WA3M/00 430315/2	919	266 700	290	5942/14 30.12.2014 Waldemar Lumperta
9.	7/7, cz.dz.(7/9, 7/11) 4-07-18 Szklarniowa	WA3M/00 360639/7 WA3M/00 427778/1 WA3M/00 430315/2	919	423 300	461	5934/14 30.12.2014 Waldemar Lumperta
10.	70/1 4-17-02 Łazanowicka	WA3M/00 027897/7	787	500 000	635	21923/14 23.12.2014 Wojciech Szczyrkowski

11.	6/11 4-07-06 b. d.	WA3M/00 040323/0	837	490 000	585	7910/14 16.12.2014 Andrzej Przybyła
12.	35/9, 35/11 4-05-06 Mazurska	WA3M/00 013261/9	755	320 000	424	5637/14 16.12.2014 Waldemar Lumperta
13.	63 4-01-09 Poetów	WA3M/00 204288/0	733	365 900	499	1772/14 25.11.2014 Mariusz Kmiecik
14.	52/1 4-01-04 Dzikiej Róży	WA3M/00 017476/7	658	424 410	645	6521/14 07.11.2014 Władysława Filochowska
15.	25/3, cz.dz.25/5 4-04-14 Szałwiowa	WA3M/00 183193/3 WA3M/00 480512/8	736	392 385	533	8278/14 03.11.2014 Elżbieta Barej – Magiera
16.	81 4-07-03 Danusi	WA3M/00 039367/0	779	368 000	472	6316/14 31.10.2014 Władysława Filochowska
17.	44/3 4-40-11 Fortel	WA3M/00 475673/6	825	330 000	400	102796/14 31.10.2014 Agnieszka Stefańska
18.	62/7, 61/7 4-16-18 Kąty Grodziskie	WA3M/00 478648/3 WA3M/00 478646/9	800	289 829	362	11983/14 29.10.2014 Joanna Naciązek
19.	140, cz.dz.148 4-16-18 Kąty Grodziskie	WA3M/00 427765/7 WA3M/00 427776/7	959	300 000	313	7643/14 29.10.2014 Jerzy Horban
20.	59 4-16-26 Berensona	WA3M/00 351998/5	892	500 000	561	6282/14 27.10.2014 Krystian Soroko

Do dalszych obliczeń odrzucono transakcje 4, 6, 7 uznane za nie spełniające odpowiednich kryteriów.



9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości gruntowych zabudowanych określono ceny maksymalną, cenę minimalną i cenę średnią:

$$C_{\max} = 4\,676 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 3\,123 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 4\,256 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 3\,123 : 4\,256 = 0,7338$$

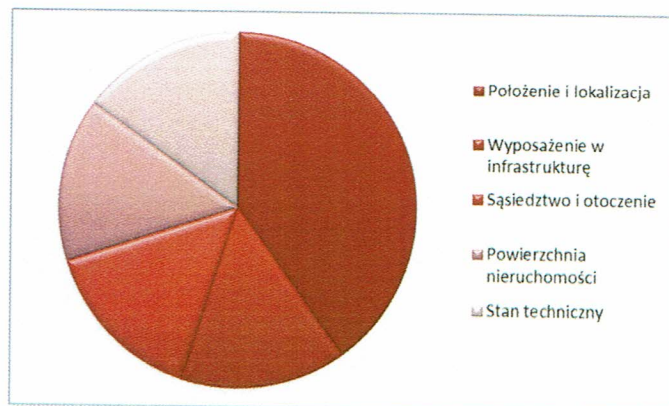
$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 4\,676 : 4\,256 = 1,0987$$

TABELA NR 5.

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40	przeciętne	0,2935	0,4395	0,3665
2.	Wyposażenie w infrastrukturę	15	przeciętne	0,1101	0,1648	0,1374
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	przeciętne	0,1101	0,1648	0,1374
4.	Powierzchnia nieruchomości ^{*)}	15	przeciętna	0,1101	0,1648	0,1374
5.	Stan techniczny	15	dobry	0,1101	0,1648	0,1648
razem		100		0,7339	1,0987	0,9435

Skala: dobre, przeciętne, słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.

^{*)} Dla poszczególnych hipotetycznych działek (nieruchomości).



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 4\,256 \text{ zł/m}^2 * 0,9435$$

$$W' = 4\,016 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_Z = 4\,016 \text{ zł/m}^2 * (172,1 \text{ m}^2 * 8)$$

Wartość nieruchomości w stanie po ukończeniu inwestycji:

$$W_Z = 5\,529\,229 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości gruntowych nie zabudowanych określono ceny maksymalną, cenę minimalną i cenę średnią:

$$C_{\text{max}} = 700 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 290 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 505 \text{ zł/m}^2$$


Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 290 : 505 = 0,5743$$

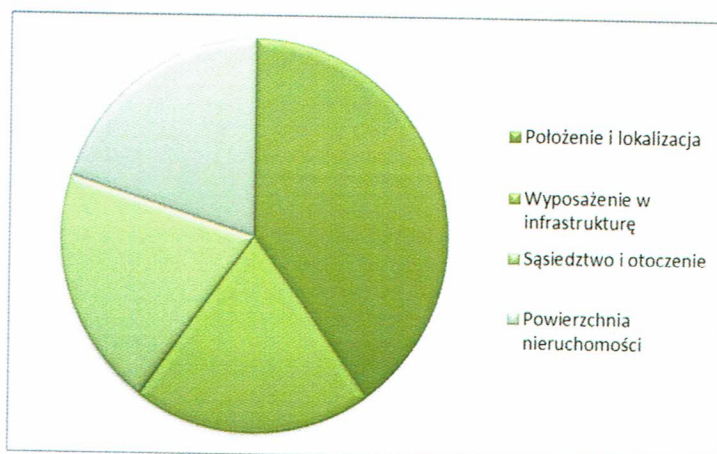
$$w_g = C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 700 : 505 = 1,3861$$

TABELA NR 6.

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40	przeciętne	0,2297	0,5544	0,3920

2.	Wyposażenie w infrastrukturę	20	przeciętne	0,1149	0,2772	0,1960
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	20	przeciętne	0,1149	0,2772	0,1960
4.	Powierzchnia nieruchomości	20	przeciętna	0,1149	0,2772	0,1960
razem 		100		0,5744	1,3860	0,9800

Skala: dobre, przeciętne słabe w odniesieniu do obiektów porównawczych.



$$W' = C_{\text{sr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 505 \text{ zł/m}^2 * 0,9800$$

$$W' = 495 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_N = 495 \text{ zł/m}^2 * 4\,420 \text{ m}^2$$

Wartość gruntu:

$$W_N = 2\,187\,900 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Wartość rynkowa nakładów na każdy z budynków po ukończeniu inwestycji:

$$W_{B(1A-4B)} = (W_Z - W_N) * 1/8$$

$$W_{B(1A-4B)} = (5\,529\,229 \text{ zł} - 2\,187\,900 \text{ zł}) * 1/8$$

$$W_{B(1A-4B)} = 417\,666 \text{ zł}$$

Wartości rynkowe poszczególnych nakładów na budynki w stanie aktualnym:

$$W_{B1A} = W_{B(1A-4B)} * 0,4016$$

$$W_{B1A} = 167\,735 \text{ zł}$$

$$W_{B1B} = W_{B(1A-4B)} * 0,4016$$

$$W_{B1B} = 167\,735 \text{ zł}$$

$$W_{B2A} = W_{B(1A-4B)} * 0,5531$$

$$W_{B2A} = 231\,011 \text{ zł}$$

$$W_{B2B} = W_{B(1A-4B)} * 0,5531$$

$$W_{B2B} = 231\,011 \text{ zł}$$

$$W_{B3A} = W_{B(1A-4B)} * 0,6512$$

$$W_{B3A} = 271\,984 \text{ zł}$$

$$W_{B3B} = W_{B(1A-4B)} * 0,6512$$

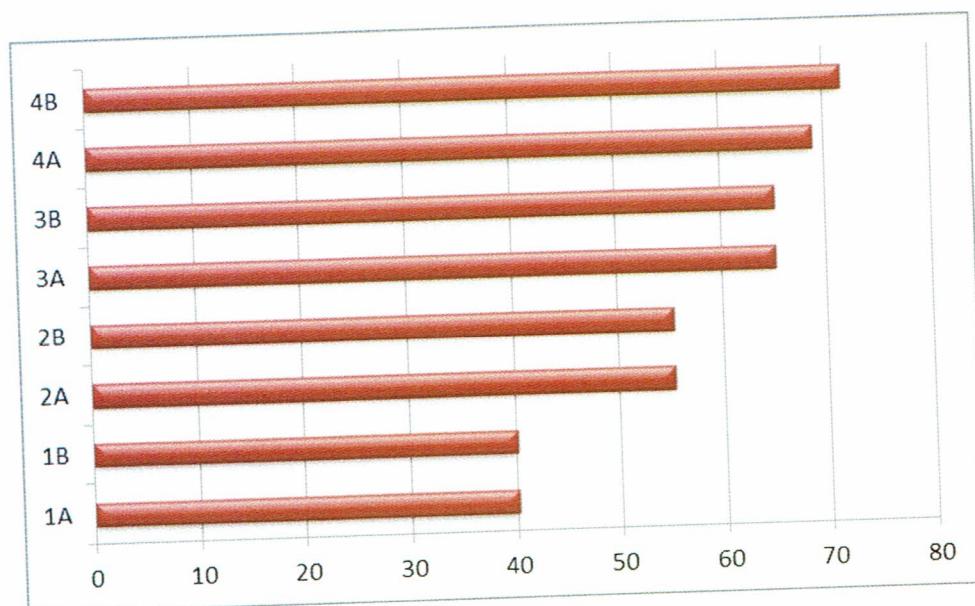
$$W_{B3B} = 271\,984 \text{ zł}$$

$$W_{B4A} = W_{B(1A-4B)} * 0,6881$$

$$W_{B4A} = 287\,396 \text{ zł}$$

$$W_{B4B} = W_{B(1A-4B)} * 0,7161$$

$$W_{B4B} = 299\,091 \text{ zł}$$



Wartości rynkowe poszczególnych hipotetycznych nieruchomości gruntowych zabudowanych w stanie aktualnym:

$$W_{Z1Aaktualna} = W_{B1A} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z1Aaktualna} = 441\,222 \text{ zł}$$

$$W_{Z1Baktualna} = W_{B1B} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z1Baktualna} = 441\,222 \text{ zł}$$

$$W_{Z2Aaktualna} = W_{B2A} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z2Aaktualna} = 504\,498 \text{ zł}$$

$$W_{Z2Baktualna} = W_{B2B} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z2Baktualna} = 504\,498 \text{ zł}$$

$$W_{Z3Aaktualna} = W_{B3A} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z3Aaktualna} = 545\,471 \text{ zł}$$

$$W_{Z3Baktualna} = W_{B3B} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z3Baktualna} = 545\,471 \text{ zł}$$

$$W_{Z4Aaktualna} = W_{B4A} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z4Aaktualna} = 560\,883 \text{ zł}$$

$$W_{Z4Baktualna} = W_{B4B} + 1/8 * W_N$$

$$W_{Z4Baktualna} = 572\,578 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej w stanie aktualnym:

$$W = W_{Z1Aaktualna} + W_{Z1Baktualna} + W_{Z2Aaktualna} + W_{Z2Baktualna} + W_{Z3Aaktualna} + W_{Z3Baktualna} + W_{Z4Aaktualna} + W_{Z4Baktualna}$$

$$W = 4\,115\,843 \text{ zł}$$

Po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, które należało wziąć pod uwagę przy szacowaniu przedmiotowej nieruchomości określono wartość rynkową tej nieruchomości w stanie aktualnym na kwotę w zaokrągleniu:

4 116 000 złotych

słownie złotych: cztery miliony sto szesnaście tysięcy

$$4\,115\,843 \text{ zł} : 4,1615 \text{ zł/€} = 989\,029 \text{ €}$$

Porównując uzyskaną wartość rynkową nieruchomości z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nie przekraczający racjonalnej wielkości.

10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem.

- Niniejszy operat szacunkowy nie może być kopiowany i publikowany w całości ani w części w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tej wycenie.
- Rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani ekspertyzy prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny według oszacowanej wartości.

