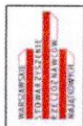


RZECZOWNAWSTWO

MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO
VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY

Inż. Ryszard Wyszogrodzki



BIEGLY SĄDOWY OD 1998 ROKU
Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
Stowarzyszenia Rzecznawców Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,
Zespołu Rzecznawców Wyceny Ruchomości.
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY UBEZPIECZONY OD ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



✉ 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

**Oszacowanie wartości roszczenia
w postępowaniu upadłościowym
upadłej Anny Basy**

04 stycznia 2020 roku

Przedmiotem opinii jest roszczenie upadłej Anny Basy wobec Miłosza Marka Dąbrowskiego.

Podstawą formalną sporządzenia niniejszej opinii jest zlecenie z dnia 05 grudnia 2019 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Anny Basy, adres do doręczeń: ul. Algierska 23, 03-977 Warszawa.

Zakresem opinii jest określenie rzeczywistej kwoty roszczenia.

Poniżej opis stanu faktycznego sprawy na podstawie fragmentu opinii Pani Mecenas Moniki Kozłowskiej, opinii kierowanej do Syndyka masy upadłości.

Pani Anna Bassa oraz Pan Adam Basa zawarli dnia 6 sierpnia 2015 roku z Panem Miłoszem Markiem Dąbrowskim umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem Dagmarą Konopką z Kancelarii Notarialnej w Lublinie przy ul. Okopowej 20/3 za Rep. A nr 1268/2015.

Przedmiotem, na którym ustanowiono zabezpieczenie była nieruchomości lokalowa, lokal mieszkalny, położona w Warszawie przy ul. Jeździeckiej 21 B m. 26, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00450544/3. W dacie przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości była obciążona hipotekami na rzecz wierzycieli Państwa Basów, tj. hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 340 000,00 złotych na rzecz Banku Millenium S.A. na zabezpieczenie kredytu, co do którego umowę zawarto 16 lutego 2006 roku oraz hipoteką umowną do kwoty 191 138,00 zł na rzecz Banku Millenium S.A. na zabezpieczenie kredytu, co do którego umowę zawarto 26 maja 2011 roku.

Nieruchomość została nabyta przez Państwa Basów dnia 18 maja 2007 roku na zasadach rozdzielności majątkowej, w związku z czym każde z małżonków Basów było współwłaścicielem lokalu w udziale ½.

Celem przewłaszczenia nieruchomości lokalowej, lokalu mieszkalnego było zabezpieczenie pożyczki w kwocie 10 000,00 zł, którą Państwo Basowie zaciągnęli wspólnie u Pana Miłosza Marka Dąbrowskiego w dniu 6 sierpnia 2015 roku. Pożyczka była oprocentowana w wysokości 3 % w stosunku rocznym, a termin jej zwrotu ustalono na dzień 31 lipca 2016 roku.

Pan Miłosz Marek Dąbrowski przyjął przewłaszczoną nieruchomości na własność na zasadach rozdzielności majątkowej.

W paragrafie 4 .1. umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie ustalono, że po spłacie pożyczki wraz z odsetkami, Pan Miłosz Dąbrowski przeniesie zwrotnie na Państwa Basów przewłaszczoną nieruchomości wraz z prawami z nią związanymi w terminie 14 dni. Ponadto, Pan Miłosz Dąbrowski zobowiązał się, że w okresie do 31 lipca 2016 roku nie dokona zbycia przewłaszczonej nieruchomości ani jej obciążenia .

W paragrafie 5.1 umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie ustalono, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy pożyczki przez Państwa Basów, Pan Dąbrowski może według własnego wyboru przedmiot przewłaszczony sprzedać, zaliczając uzyskaną cenę (pomniejszoną o koszty sprzedaży) na poczet zobowiązań Państwa Basów, bądź przedmiot ten zatrzymać zaliczając jego wartość na poczet zobowiązań Państwa Basów wynikających z umowy pożyczki. W kolejnych postanowieniach paragrafu 5 umowy ustalono ewentualną procedurę sprzedaży nieruchomości lub jej zatrzymania przez Pana Dąbrowskiego na własność oraz ustalono, że w każdym przypadku, zarówno sprzedaży, jak i zatrzymania na własność, Pan Dąbrowski zobowiązany jest do rozliczenia z Państwem Basami nadwyżki wartości nieruchomości, która pozostanie lub powstanie po odliczeniu od wartości nieruchomości kosztów pożyczki, odsetek i ewentualnie kosztów sprzedaży. W umowie ustalono, że nadwyżka zostanie przekazana Państwu Basom osobiście lub przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy.

W paragrafie 6 umowy zapisano, że strony będą się zawiadamiały o wszelkich okolicznościach związanych z umową za pomocą listów poleconych.

Państwo Basowie wezwali Pana Dąbrowskiego do odbioru pożyczki wraz z odsetkami w dniu 22 marca 2016 roku oraz do zwrotnego przeniesienia nieruchomości. Pan Dąbrowski nie stawił się na termin, z czego został sporządzony Protokół Niestawiennictwa w dnia 22 marca 2016 roku przez Notariusz Dagmarę Konopkę z Kancelarii Notarialnej w Lublinie przy ul. Okopowej 20/3 za rep. A nr 1268/2015.

Państwo Basowie ponownie wezwali Pana Dąbrowskiego w dniu 05 kwietnia 2016 roku do odbioru pożyczki wraz z odsetkami oraz do zwrotnego przeniesienia nieruchomości. Pan Dąbrowski nie stawił się na termin, z czego został sporządzony Protokół Niestawiennictwa w dnia 05 kwietnia 2016 roku przez Notariusz Dagmarę Konopkę z Kancelarii Notarialnej w Lublinie przy ul. Okopowej 20/3 za rep. A nr 1268/2015.

Kolejne protokoły niestawiennictwa Pana Dąbrowskiego zostały sporządzone przez Notariusz Dagmarę Konopkę w dniach 12 kwietnia 2016 roku (rep. A nr 878/2016) oraz 19 kwietnia 2016 roku (rep. A nr 949/2016). Opiniującej przedstawiono dwa wezwania do stawiennictwa z dni 05 i 12 kwietnia 2016 roku, które zostały odebrane przez Pana Dąbrowskiego.

Państwo Basowie nie złożyli równowartości pożyczki wraz z należnymi do depozytu sądowego.

W czasie, odkąd Pan Dąbrowski stał się właścicielem przewłaszczonej nieruchomości zostały na niej ustanowione hipoteki na zabezpieczenie wierzycieli Pana Dąbrowskiego. Poniżej przedstawiono wartości ustanowionych hipotek oraz wierzycieli, na rzecz których zostały one ustanowione.

1. Hipoteka przymusowa do kwoty 18 501,91 zł ustanowiona na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego ELKABEL Szczygielski spółka jawna;
2. Hipoteka przymusowa do kwoty 26 805,72 zł ustanowiona na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego ELKABEL Szczygielski spółka jawna;
3. Hipoteka przymusowa do kwoty 81 214,56 zł ustanowiona na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego ELKABEL Szczygielski spółka jawna;
4. Hipoteka przymusowa do kwoty 56 313,16 zł ustanowiona na rzecz Skarbu Państwa, Urzędu Skarbowego we Włodawie.

Ponadto, Syndyk masy upadłości otrzymał we wrześniu 2019 roku informację, iż jeden z wierzycieli Pana Dąbrowskiego, inny niż ww. wierzyciele hipoteczni, złożył wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, objętej umową przewłaszczenia.

Okoliczności ustanowienia ww. hipotek oraz prowadzenia egzekucji z nieruchomości, wskazują, iż Pan Dąbrowski może być osobą pozbawioną środków finansowych, majątku, wręcz niewypłacalną.

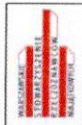
Poniżej określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej, lokalu mieszkalnego, będącej przedmiotem przewłaszczenia na zabezpieczenie.

RZECZOWNAWSTWO

MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,

WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO
VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY

Inż. Ryszard Wyszogrodzki



BIEGLY SĄDOWY OD 1998 ROKU
Należy do Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych
Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
Stowarzyszenia Rzeczników Techniki Samochodowej i Ruchu Drogowego w Warszawie,
Zespołu Rzeczników Wyceny Ruchomości.
RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY UBEZPIECZONY OD OPDPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



☒ 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 lokalowej nr 26
przy ul. Jeździeckiej 21B w Warszawie

Kw. nr **WA6M/00450544/3**



04 stycznia 2020 roku

inż. Ryszard Wyszogrodzki ©



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.
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. Obliczenia wartości rynkowej nieruchomości.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, lokal mieszkalny nr 26 położona w dzielnicy Warszawa-Wesoła w Warszawie, przy ulicy Jeździeckiej 21B. Nieruchomość budynkowa zlokalizowana jest na działce nr ew. 678/3 w obrębie 8-07-15. Nr księgi wieczystej **WA6M/00450544/3**.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej w udziale $\frac{1}{2}$ prawa własności z uwzględnieniem służebności osobistych nieruchomości lokalowej nr 26, położonej w budynku przy ulicy Jeździeckiej 21B w Warszawie wraz z przynależnymi prawami. Powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosi $(51,90 \text{ m}^2$ minus powierzchnia pomieszczenia przynależnego $1,5 \text{ m}^2$) $50,40 \text{ m}^2$.

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 niniejszej opinii jest zlecenie z dnia 05 grudnia 2019 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Anny Basy, adres do doręczeń: ul. Algierska 23, 03-977 Warszawa.

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 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 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 z późniejszymi zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru,
- Ministerstwo Sprawiedliwości, Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych,
- Informacje od Zleceniodawcy.
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Wyd. PFSRZ, Warszawa 2003,
- 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.
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2018-2019.
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami.
- Własna baza danych o nieruchomościach.

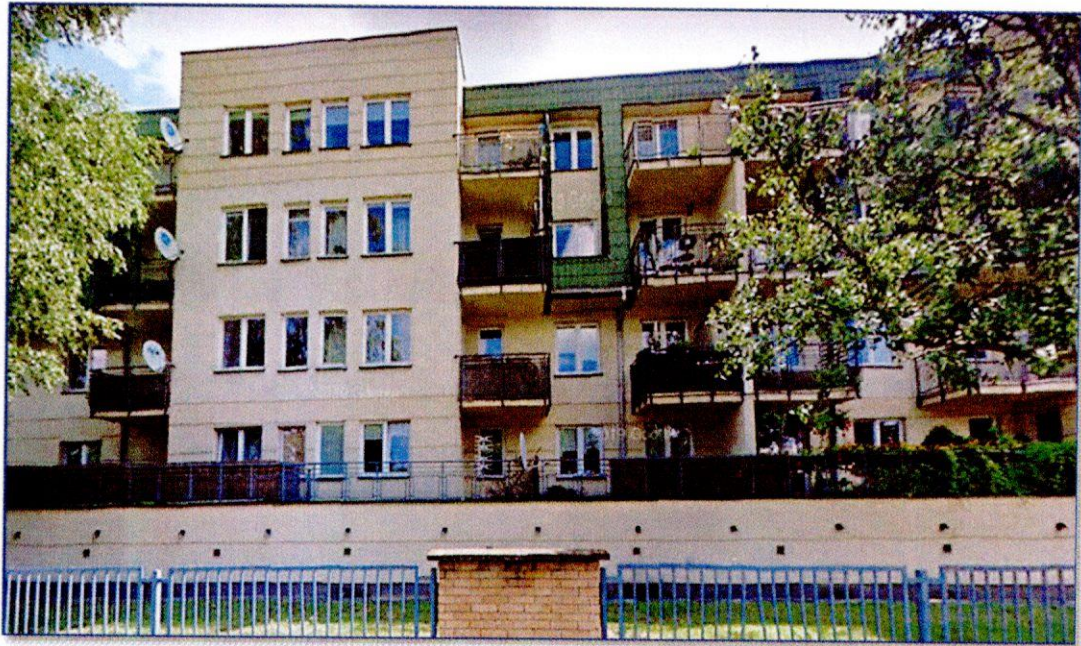
4. Ustalenie daty określania wartości nieruchomości – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **04 stycznia 2020 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **04 stycznia 2020 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **04 stycznia 2020 roku**
- Data dokonania ograniczonych oględzin nieruchomości: **bez oględzin.**

5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania.

Nieruchomość lokalowa znajduje się na trzeciej kondygnacji w budynku wielomieszkaniowym czterokondygnacyjnym. Lokal składa się z dwóch pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki. Do lokalu przynależy komórka. Powierzchnia użytkowa nieruchomości lokalowej wynosi **50,40 m²**. Dane na podstawie księgi wieczystej.



Źródło: Mapy Google.

5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA6M/00450544/3, stan z dnia 2020-01-04 13:50 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych - WA6M, lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	1, 2
Lokal					
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)		Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, WESOLA	Nr podstawy wpisu 1, 2
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		JEZDZIECKA	21B26
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, KOMUNIKACJA - 1		
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj)			KOMÓRKA NR 4 - 1		

pomieszczenia - liczba)			
Kondygnacja		3,0	
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	Lp. 1.	WA6M / 00447180 / 9	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)		TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych		51,9000 M2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ WRAZ Z WYPISEM Z REJESTRU GRUNTÓW , 2007-07-25, PREZYDENT MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 18, WA6M/00447180/9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA6M/00010409/07/001, 2007-06-13 14:17:44, 2007-10-17-14.20.07.937583, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU W GARAŻU , 2007-05-18, NOTARIUSZ - ROMAN NOWAKOWSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 1-4 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00010409/07/001, 2007-06-13 14:17:44, 2007-10-17-14.20.07.937583, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer prawa		1	
Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	5190 / 389257	
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	WA6M / 00447180 / 9	9

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI ORAZ SPRZEDAŻY LOKALU I UDZIAŁU W GARAŻU , 3726/2007, 2007-05-18, ROMAN NOWAKOWSKI, MIŃSK MAZOWIECKI; 1-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00010409/07/001, 2007-06-13 14:17:44, 2007-10-17-14.20.07.937583, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele			
Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	4 1 / 1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		MIŁOSZ MAREK DĄBROWSKI, TADEUSZ, TERESA, 85011507238	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA PRZEWŁASZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE , 1268/2015, 2015-08-06, DAGMARA KONOPKA, LUBLIN; 42-44 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00018623/15/001, 2015-08-11 09:57:00, 2015-08-18-10.24.41.853683, NIE, 42-44 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		1	
Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu		NIEODPŁATNA, DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO ZAMIESZKIWANIA W LOKALU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		Lp. 1.	WŁADYSŁAW WIELĄDEK , PIOTR, ALFREDA, 47101520190
		Lp.	TERESA MARTA WIELĄDEK , JAN, ANIELA, 50011915181

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		10
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE O PIERWOTNE PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	ADAM BASA , KAZIMIERZ, ELŻBIETA, 76070517953	
	Lp. 2.	ANNA MAGDALENA BASA , WŁADYSŁAW, TERESA, 80102315880	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3		15
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE GKM 61/19.		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)	Lp. 1.	KWANT DARIUSZ KWIECIŃSKI SP.J., DĄBROWA TARNOWSKA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
8	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI , 564/2015, 2015-04-17, DAGMARA KONOPKA, LUBLIN; 28-29 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00009425/15/003, 2015-04-22 09:45:09, 2015-04-28-10.37.31.986930, NIE, 27-30 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	UMOWA PRZEWŁĄSZCZENIA NA ZABEZPIECZENIE , 1268/2015, 2015-08-06, DAGMARA KONOPKA, LUBLIN; 42-44 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00018623/15/002, 2015-08-11 09:57:00, 2015-08-18-10.24.41.853683, NIE, 42-44 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , GKM 61/19, 2019-08-20, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY PRAGI - POŁUDNIE ŁUKASZ WARCHOŁ; 121 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00034116/19/001, 2019-08-23 10:49:00, 2019-10-28-12.37.29.473436, NIE, 116-118 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	340000,00 (DO SUMY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1 RATY KAPITAŁOWE, RATY ODSETKOWE KREDYTU, ODSETKI ZA OPÓŹNIENIE LUB ZWŁOKĘ ORAZ KOSZTY POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO	
Termin zapłaty	2041-02-20		
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR KH/1048/01/2006 Z DNIA 16-02-2006 R.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 00137972800000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	191138,00 (STO DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI OSIEM) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 RATY KAPITAŁOWE, RATY ODSETKOWE, PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY WYMNIENIONE W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 6 MAJA 2011 R., UMOWA NR KK/1346/04/2011 Z DNIA 06.05.2011R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK MILLENNIUM S.A., WARSZAWA, 00137972800000	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		11
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	18501,91 (OSIEMNAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET JEDEN 91/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, KOSZTY PROCESU., NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 15.04.2016R. SYGN. AKT VIII GNC 860/16	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWE ELKABEL SZCZYGIELSKI SPÓŁKA JAWNA, LUBLIN, 430991532	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	4		12

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		26805,72 (DWADZIEŚCIA SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆ 72/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY, NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z DNIA 22.04.2016R. SYGN. AKT VGNC 261/16	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO-HANDLOWE ELKABEL SZCZYGIELSKI SPÓŁKA JAWNA , LUBLIN, 430991532	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu 13
Numer hipoteki (roszczenia)		5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		81214,56 (OSIEMDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY DWIEŚCIE CZTERNAŚCIE 56/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA, POSTANOWIENIE Z DNIA 19.10.2016R. SYGN. AKT VIII GC 2596/16	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	PRZEDSIĘBIORSTWO PRODUKCYJNO HANDLOWE ELKABEL SZCZYGIELSKI SPÓŁKA JAWNA , LUBLIN, 430991532	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu 14
Numer hipoteki (roszczenia)		6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		56313,16 (PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZYNAŚCIE 16/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁAMI WYKONAWCZYMI, TYTUŁY WYKONAWCZE: 378.2016, 23.2017, 125.2017, 126.2017, 127.2017, 128.2017, 129.2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, rola instytucji)	Lp. 1.	1.	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WE WŁODAWIE , WŁODAWA, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
4	OŚWIADCZENIE BANKU , 2007-06-26, BANK MILLENNIUM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 12-13 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00012243/07/001, 2007-07-05 09:30:01, 2007-10-29-14.00.27.702034, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	OŚWIADCZENIE BANKU , 2011-05-06, BANK MILLENNIUM S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE; 22 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00010197/11/001, 2011-05-09 10:53:38, 2011-06-14-12.20.08.930537, NIE, 19-20 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , VIII GNC 860/16, 2016-04-15, SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŚWIDNIK; 56 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00011648/16/001, 2016-05-04 12:07:14, 2016-05-09-13.52.09.000396, NIE, 52-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM , VGNC 261/16, 2016-04-22, SĄD REJONOWY W TARNOBREZEGU V WYDZIAŁ GOSPODARCZY, TARNOBREZEG; 68 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00026619/16/001, 2016-10-17 12:26:53, 2016-10-20-10.44.05.134256, NIE, 65-67 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	POSTANOWIENIE O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA , VIII GC 2596/16, 2016-10-19, SĄD REJONOWY LUBLIN - WŚCHÓD W LUBLINIE VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY, ŚWIDNIK; 80-81 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00027806/16/001, 2016-10-28 10:55:18, 2016-11-03-12.00.46.569594, NIE, 77-79 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	TYTUŁY WYKONAWCZE , NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO WE WŁODAWIE; 103-110 (wskazanie podstawy, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA6M/00010698/17/001, 2017-04-21 12:44:00, 2017-05-18-12.00.46.142823, NIE, 100-101 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

5.3. Stan techniczno-użytkowy.

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.	zadawalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. 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 opisanego stanu technicznego obiektów porównawczych, opisanych wyżej kryteriów oceny nie należy utożsamiać z konkretnymi cechami obiektów porównawczych.

Stan techniczny budynku (rok budowy 2007) przyjmuje się, jako przeciętny.

Stan techniczny lokalu przyjmuje się również, jako przeciętny w odniesieniu do obiektów porównawczych.

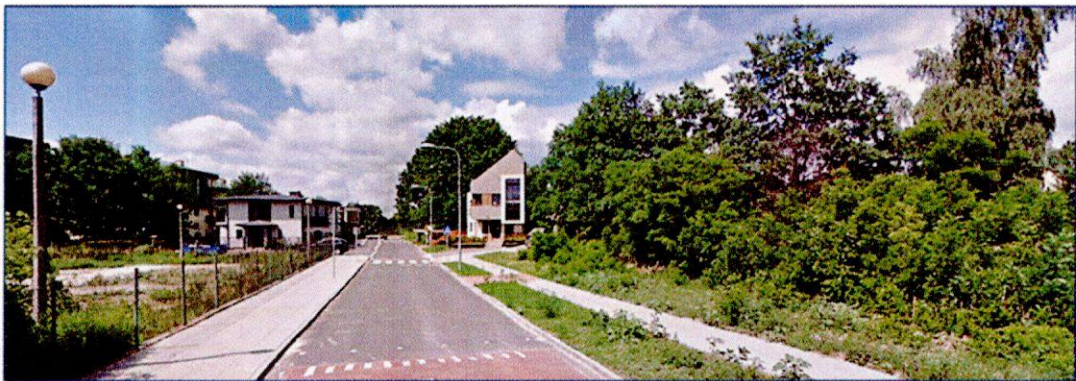
5.4. Stan otoczenia.

Budynek, w którym znajduje się szacowany lokal znajduje się przy ulicy Jeździeckiej 21B w Warszawie. Otoczenie jest dość ciche i spokojne.

Ulica Jeździecka



Ulica Ułańska



Źródło: Mapy Google.

Komunikacja zbiorowa:

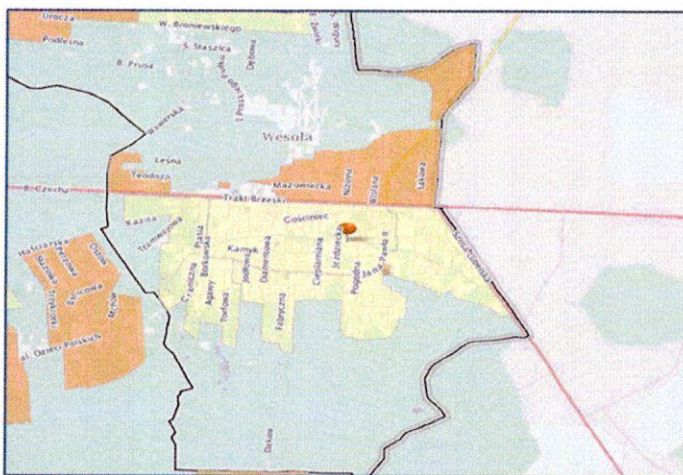
- **Pogodna** (351 m)
Autobus: 147 198 411 502 N21
- **Stara Miłosna** (355 m)
Autobus: 147 173 198 411 502 N21
- **Rumiankowa** (371 m)
Autobus: 147 173 198 411 502 N21
- **Nizinna** (438 m)
Autobus: 411 502 704 720 722 730 N21
- **Marmurowa** (639 m)
Autobus: 147 198 411 502 N21

Poniżej fotografia lotnicza budynku zlokalizowanego przy ul. Jeździeckiej 21B w Warszawie i okolic.



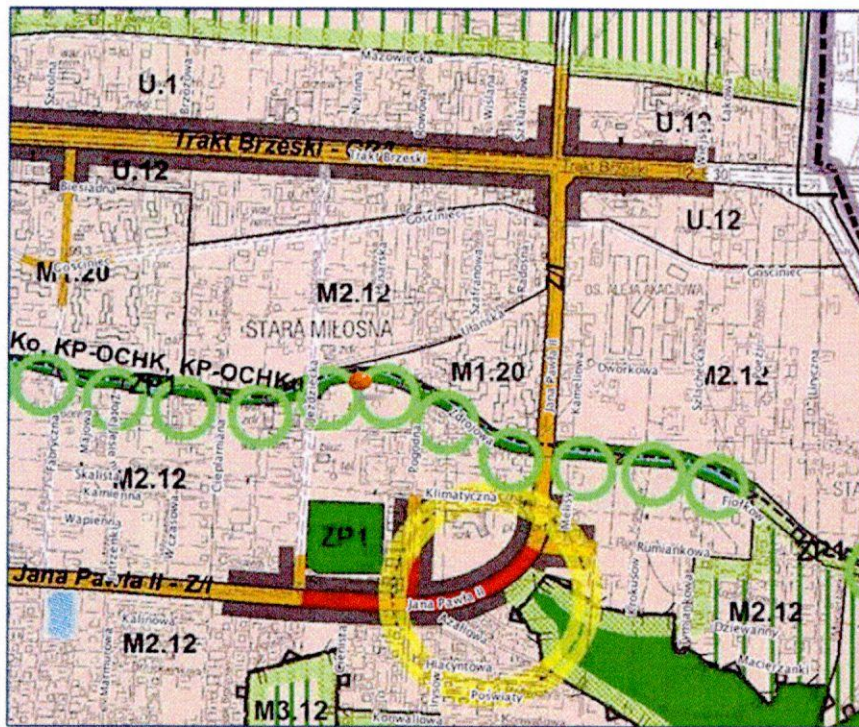
Źródło: Urząd m. st. Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru za zgodą Prezydenta m. st. Warszawy

6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego.



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

Dla lokalizacji szacowanej nieruchomości nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium przewiduje:







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

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
M2	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
M3	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA GRUNTACH LEŚNYCH

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY

	ZASIĘG SYSTEMU PRZYRODNICZEGO WARSZAWY
	GRANICE OBSZARÓW WYRÓŻNOINYCH W SPW JAKO KORYTARZE WYMIANY POWIETRZA
	GŁÓWNE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE POMIĘDZY OBSZARAMI SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
	TERENY ZIELENI

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 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.

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 lokalowych.

- Obszar.

Dla potrzeb opinii określono obszar rynku – dzielnica Warszawa-Wesoła w Warszawie ze szczególnym uwzględnieniem obrębu 8-07-15 i sąsiednich.

- 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 miesięcy.

➤ Cechy rynkowe nieruchomości.

TABELA NR 2.

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie miasta i dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd, atrakcyjność lokalizacyjna.	dobrze	Prestiż dzielnicy, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową.
	przeciętne	Położenie w dzielnicy mniej prestiżowej, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
	słabe	Brak dobrych dróg dojazdowych, brak zaplecza handlowo-usługowego, brak komunikacji zbiorowej
Stan techniczny budynku i lokalu	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
	przeciętny	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczność nakładów dla stanu surowego.
	słaby	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Piętro	dobrze	Pierwsze piętro.
	przeciętne	Piętra pozostałe.
	słabe	Parter, piętro ostatnie.
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.

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

Wycenę sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobnych porównawczych.

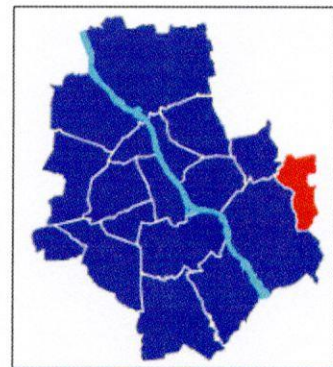
Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem 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.

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

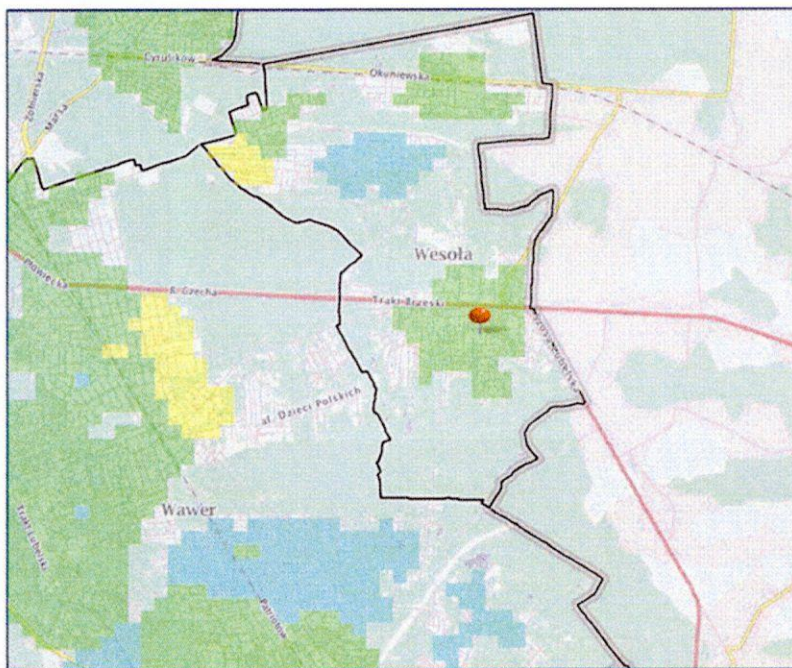
Wesoła – dzielnica Warszawy położona w prawobrzeżnej części miasta. Jest jedną z 18 jednostek pomocniczych m.st. Warszawy. Została przyłączona do stolicy w 2002, wcześniej samodzielne miasto. 01 stycznia 2019 roku liczba mieszkańców Wesołej wynosiła 25 439 osób.

WIKIPEDIA



Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi opisywanymi prawem własności do lokalu mieszkalnego na terenie Warszawy, w tym dzielnicy Warszawa-Wesoła jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. Na tym rynku lokale znajdujące się w budynkach nie obciążonych uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu samochodowego są najbardziej cenione przez nabywców. Ważnymi cechami dla nabywców jest położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd i szeroko pojęta atrakcyjność lokalizacyjna.

DIAGRAM ORIENTACYJNY



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



Przeciętne ceny nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych na zdefiniowanym rynku kształtują się średnio w granicach od ponad 5 000 do ponad 8 000 zł/m² w zależności od standardu wykończenia oraz lokalizacji szczegółowej. Nabywców znajdują również lokale przeznaczone do remontu. Ich cena jest niższa.

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 zera.

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 obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

9. Wynik wyceny nieruchomości z przedstawieniem obliczeń wartości nieruchomości.

9.1. Wybór obiektów do porównań.

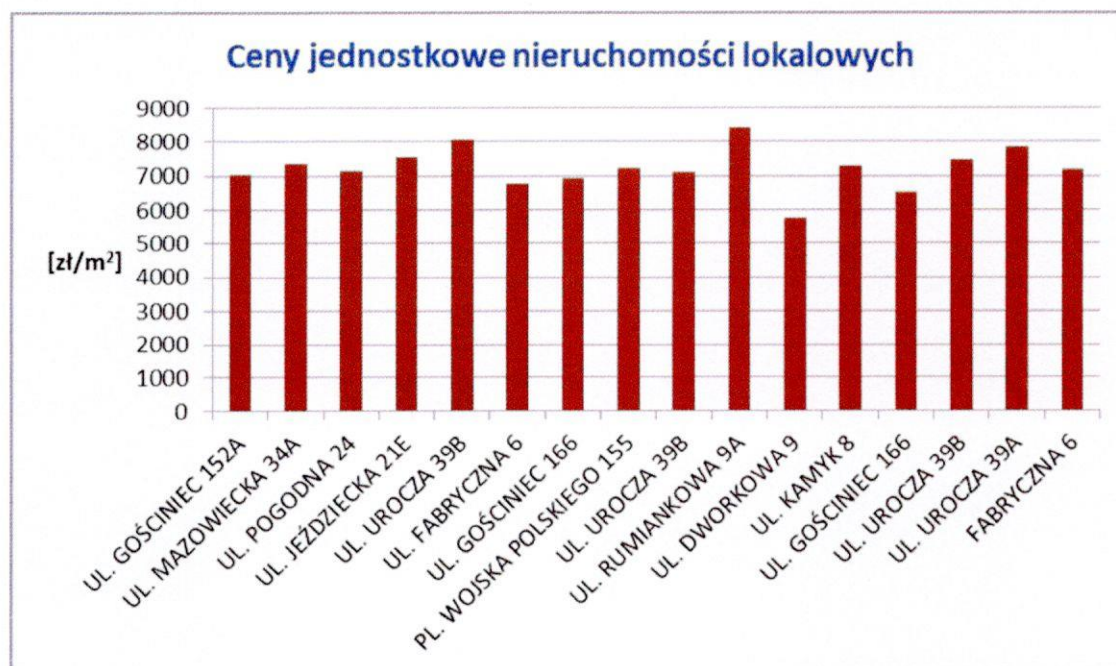
Nieruchomości lokalowe porównawcze, spis transakcji uzyskany w dniu 04 stycznia 2020 roku w Dziale Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy na podstawie licencji:

Warszawa, dn 04-01-2020				
Licencja nr: BG.6642.100037.2020_1465_K05				
1. Nazwa organu wydającego licencję: Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy				
2. Licencjodawca:				
Wyszogrodzki Ryszard 05-092 Łomianki, Ogrodowa 38				
3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:				
Lp	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu do którego odnosi się licencja*
1	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej	16 numerów identyfikatory z RCiWN 311866; 316324; 322823; 323209; 323916; 324565; 327049; 327459; 328308; 328322; 328347; 331941; 332081; 333405; 334479; 335101;	04-01-2020	Warszawa
4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę, wymienionego w pkt 2, lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu:				
w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego Wyszogrodzki Ryszard numer 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 osoby*)				
POUCZENIE				
Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, z późn. zm.) ktowycorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencjosobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.				
<small>Załącznik nr 6 w/w wzoru z Rozporządzenia (Dz.U. z dn. 11 lipca 2014r. poz 917)</small>				

TABELA NR 3.

Lp.	Położenie	Pow. użytk. [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Data, transakcji, repertorium, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	UL. GOŚCINIEC 152A	48,60	343 000	7 057	20-03-2019 824/2019 Małgorzata Krakowiecka
2.	UL. MAZOWIECKA 34A	53,71	396 000	7 372	19-06-2019 2425/2019 Joanna Knap
3.	UL. POGODNA 24	49,66	355 500	7 158	08-03-2019 1086/2019 Paweł Dąbrowski
4.	UL. JEŹDZIECKA 21E	53,05	400 000	7 540	14-03-2019 550/2019 Witold Wierzchowski
5.	UL. UROCZA 39B	53,40	430 000	8 052	15-03-2019 1295/2019 Rafał Jakubaszek
6.	UL. FABRYCZNA 6	54,36	370 000	6 806	18-03-2019 943/2019 Elżbieta Koziorowska
7.	UL. GOŚCINIEC 166	48,20	335 000	6 950	04-04-2019 2988/2019 Paweł Orłowski
8.	PL. WOJSKA POLSKIEGO 155	48,40	350 000	7 231	04-04-2019 1216/2019 Katarzyna Paszkowska
9.	UL. UROCZA 39B	53,80	382 000	7 100	29-04-2019 1985/2019 Aldona Szabrańska-Milcarz
10.	UL. RUMIANKOWA 9A	46,15	390 000	8 450	24-04-2019 2495/2019 Beata Waszkiewicz
11.	UL. DWORKOWA 9	48,10	278 000	5 779	17-04-2019 1752/2019 Aldona Szabrańska-Milcarz
12.	UL. KAMYK 8	51,27	375 000	7 314	30-05-2019 39887/2019 Marta Figurska
13.	UL. GOŚCINIEC 166	49,00	320 000	6 530	29-04-2019 718/2019 Maciej Wasiak

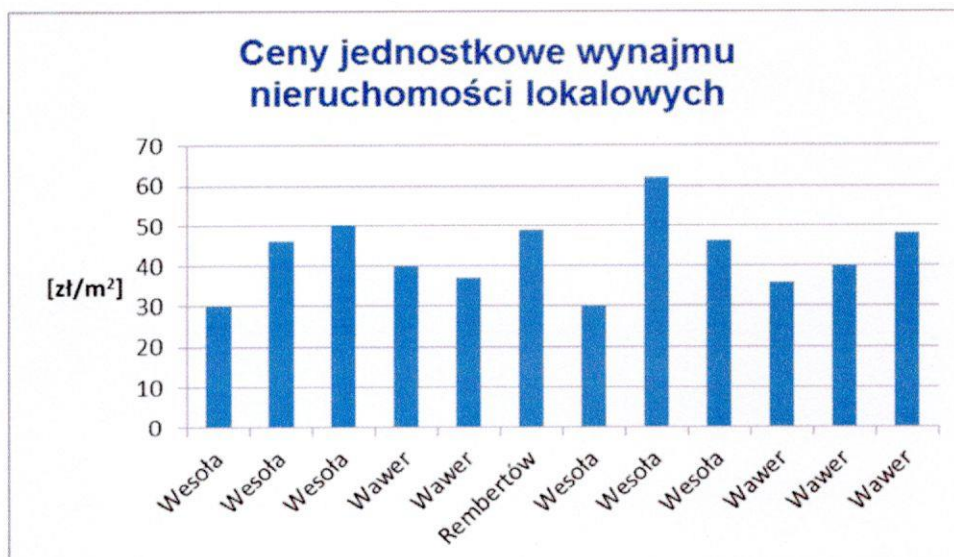
14.	UL. UROCZA 39B	53,80	403 000	7 490	31-05-2019 6040/2019 Bartłomiej Jabłoński
15.	UL. UROCZA 39A	53,40	420 000	7 865	26-06-2019 1794/2019 Barbara Rystwej- Markiewicz
16.	FABRYCZNA 6	50,64	365 000	7 207	08-07-2019 3002/2019 Edyta Niemirska



Oferty na wynajem lokali mieszkalnych, nieruchomości lokalowych.

TABELA NR 4.

Lp.	Położenie	Powierzchnia [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1.	Wesoła	60	30
2.	Wesoła	50	46
3.	Wesoła	43,10	50
4.	Wawer	49	40
5.	Wawer	57	37
6.	Rembertów	50,92	49
7.	Wesoła	60	30
8.	Wesoła	40	62
9.	Wesoła	50	46
10.	Wawer	55	36
11.	Wawer	49	40
12.	Wawer	52	48



9.2. Obliczenia wartości rynkowej.

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny sprzedaży maksymalną i cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 8\,450 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 5\,779 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 7\,244 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

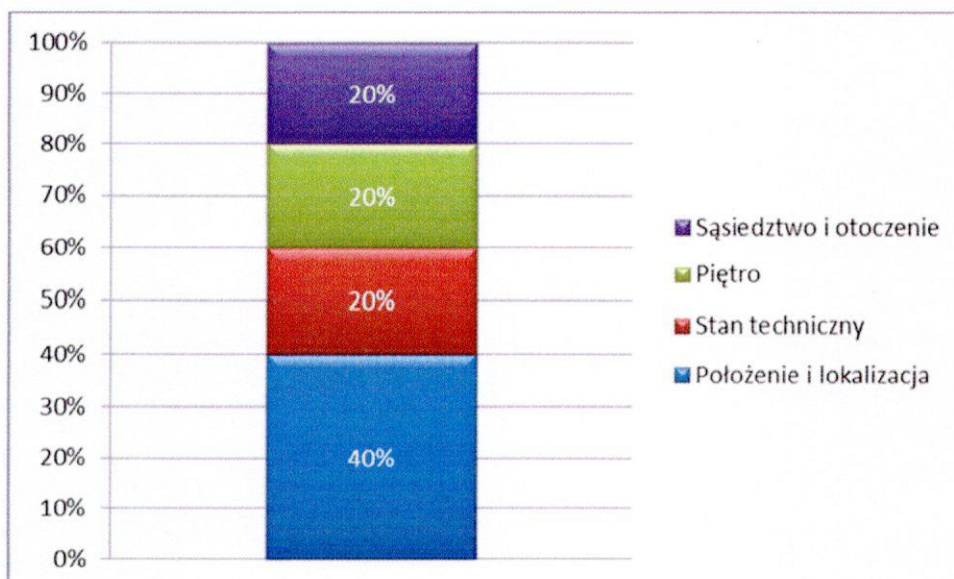
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 5\,779 / 7\,244 = 0,7978$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 8\,450 / 7\,244 = 1,1665$$

TABELA NR 5.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40%	przeciętne	0,3191	0,4667	0,3929
2.	Stan techniczny	20%	przeciętny	0,1596	0,2333	0,1964
3.	Piętro	20%	przeciętne	0,1596	0,2333	0,1964
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętne	0,1596	0,2333	0,1964
razem:		100%		0,7979	1,1666	0,9821

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



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

$$W' = 7\,244 \text{ zł/m}^2 * 0,9821$$

$$W' = 7\,114 \text{ zł/m}^2$$

$$W = 7\,114 \text{ zł/m}^2 * 50,40 \text{ m}^2$$

$$W = 358\,546 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego, nieodpłatnej, dożywotniej, osobistej służebności mieszkania.

Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	NIEODPŁATNA, DOŻYWOTNIA SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA MIESZKANIA, POLEGAJĄCA NA PRAWIE DO ZAMIESZKIWANIA W LOKALU	
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	Lp. 1.	WŁADYSŁAW WIELĄDEK , PIOTR, ALFREDA, 47101520190
	Lp. 2.	TERESA MARTA WIELĄDEK , JAN, ANIELA, 50011915181

$$W_S = DON * W_{CK}$$

gdzie: W_S – wartość prawa dożywotniej służebności osobistej mieszkania [zł]
 DON – roczny dochód operacyjny netto możliwy do uzyskania z przedmiotowej nieruchomości [zł]
 W_{CK} - czasowy współczynnik kapitalizacji

$$W_{CK} = [1 - (1 + R)^{-n}] / R$$

gdzie:

n - przewidywana ilość lat trwania służebności równa przeciętnej długości życia (dla osoby młodszej, jeśli jest więcej niż jedna) wg Głównego Urzędu Statystycznego osoby, na rzecz której ustanowiona jest służebność,
R - stopa kapitalizacji.

Przewidywana ilość lat trwania służebności równa przeciętnej długości życia wg Głównego Urzędu Statystycznego osoby, na rzecz której ustanowiona jest służebność. W tym przypadku przewidywaną długość życia Teresy Wielądek oblicza się na $176,8 : 12 = 14,73$ lat.

TABELA NR 6.

Ukończone lata życia	Miesiące ukończone powyżej pełnego roku życia											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
69	184,6	184,0	183,3	182,7	182,0	181,4	180,7	180,1	179,4	178,8	178,1	177,5
70	176,8	176,2	175,5	174,9	174,2	173,6	172,9	172,3	171,6	171,0	170,4	169,7
71	169,1	168,4	167,8	167,2	166,5	165,9	165,2	164,6	164,0	163,3	162,7	162,1

Źródło: Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie tablicy średniego dalszego trwania życia kobiet i mężczyzn.

Dla analizowanego rynku lokalnego określono ceny najmu maksymalną i cenę minimalną oraz cenę średnią:

$$C_{\max} = 62 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 30 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 42,83 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

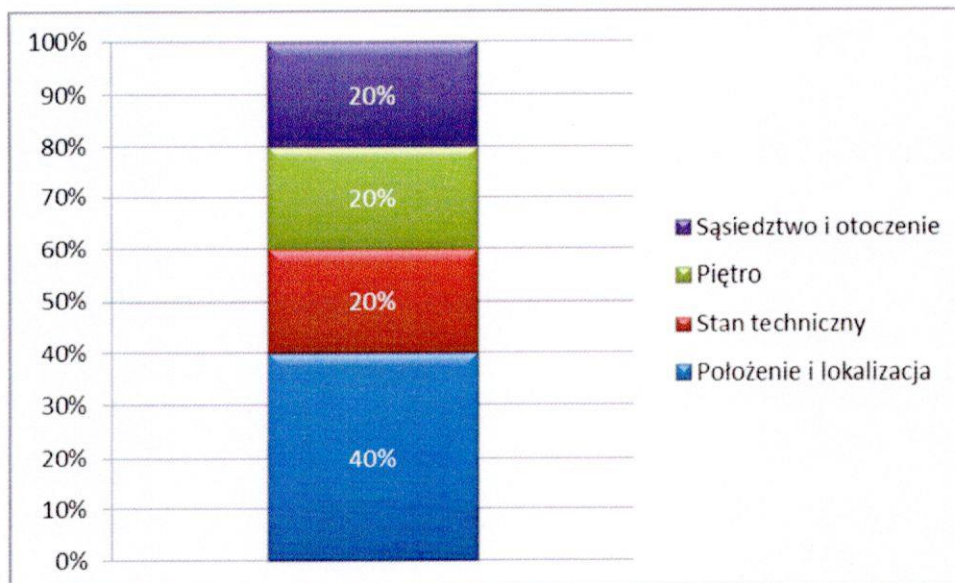
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 30 / 42,83 = 0,7004$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 62 / 42,83 = 1,4476$$

TABELA NR 7.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40%	przeciętne	0,2802	0,5790	0,4296
2.	Stan techniczny	20%	przeciętny	0,1400	0,2895	0,2147
3.	Piętro	20%	przeciętne	0,1400	0,2895	0,2147
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	przeciętne	0,1400	0,2895	0,2147
razem:		100%		0,7002	1,4475	1,0737

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



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

$$W' = 42,83 \text{ zł/m}^2 * 1,0737$$

$$W' = 45,99 \text{ zł/m}^2$$

Uwzględniając współczynnik negocjacyjny:

$$W'' = W' * 0,9$$

$$W'' = 45,99 \text{ zł/m}^2 * 0,9$$

$$W'' = 41,39 \text{ zł/m}^2$$

☆☆☆

Określenie właściwego poziomu stopy kapitalizacji ma istotne znaczenie dla prawidłowej wyceny nieruchomości komercyjnej. Stopa kapitalizacji (R) odwzorowuje zarówno zwrot kapitału, jak też dochód na wyłożonym kapitale. Stopa kapitalizacji odwzorowuje wszelkiego rodzaju ryzyka, w tym ryzyka zmian dochodu w czasie. W związku z tym stopa kapitalizacji powinna zawierać poprawkę na potencjalne zmiany dochodu i stóp procentowych (zmiany w zwrocie kapitału).

W sytuacji, gdy istnieje możliwość pozyskania z lokalnego rynku informacji o transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości komercyjnych i dochodach z tych nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się z rynku nieruchomości. Stopa kapitalizacji jest określana wówczas, jako średnia arytmetyczna lub ważona stóp kapitalizacji pozyskanych z rynku.

$$R = \frac{(R1 + R2 + R3 + \dots + Rn)}{n}$$

$$R1 = \frac{D1}{C1}; R2 = \frac{D2}{C2}; \text{ itd.}$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

D – dochód roczny z nieruchomości

C – cena transakcyjna nieruchomości

Na lokalnym rynku nie znaleziono transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej. W związku z tym nie było możliwości określenia stopy kapitalizacji wskazaną wyżej metodą.

Jeżeli występują trudności w pozyskaniu informacji z rynku nieruchomości o dochodach i cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych do szacowanej, wówczas stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej (d) z rynku kapitałowego z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Stopa dyskontowa odwzorowuje jedynie dochód na wyłożonym kapitale. W stopie dyskontowej nie uwzględnia się poprawek na ryzyko zmiany dochodów oraz ryzyka zmian stopy dyskontowej (jej wzrostu lub spadku). Wymienione zmiany są uwzględnione w kolejnych latach prognozy strumieni zmiennych dochodów.

Związek pomiędzy stopą kapitalizacji i stopą dyskontową przedstawia się następująco:

$$R = d - q$$

gdzie:

R – stopa kapitalizacji

d – stopa dyskontowa

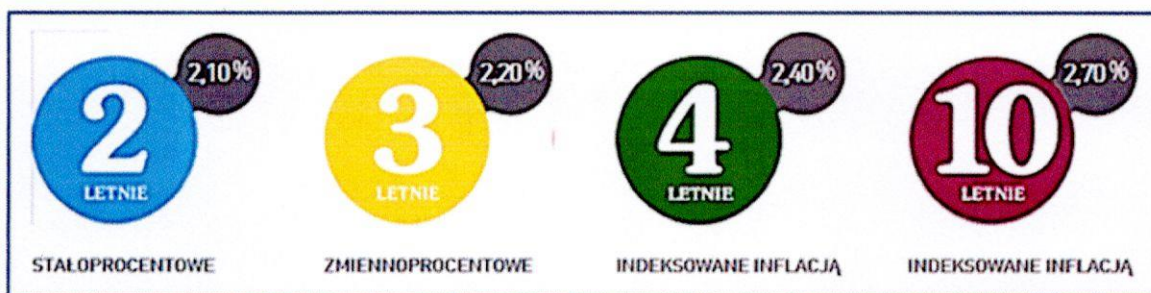
q – stała stopa wzrostu (spadku) rocznego dochodu, która może być dodatnia (wzrost dochodu) lub ujemna (spadek dochodu)

W sytuacji, gdy przewiduje się spadek dochodów o stałą stopę q , wówczas $R > d$ (q jest ujemne), natomiast gdy przewiduje się stały wzrost przyszłych dochodów o stopę q wówczas $R < d$ (q jest dodatnie).

Określenie poziomu stopy kapitalizacji dla nieruchomości podobnych do szacowanej.

R_f - wielkość bazowa, stopa realna określana na podstawie średniego oprocentowania dziesięcioletnich obligacji Skarbu Państwa oraz stopy inflacji.

Obligacje dziesięcioletnie o zmiennej stopie procentowej, okres sprzedaży 01.01.2020 – 31.01.2020: 2,70%.



Wskaźnik inflacji średniorocznej wg NBP: 2,6 % .

TABELA NR 8.

Ostatnia aktualizacja tabeli: 16 grudnia 2019 r. — dane za listopad 2019.

miesiąc	CPI	po wyłączeniu cen administrowanych	po wyłączeniu cen najbardziej zmiennych	po wyłączeniu cen żywności i energii	15% średnia obciąża
zmiany do analogicznego miesiąca poprzedniego roku (w %)					
06/2019	2,6	2,8	2,1	1,9	2,1
07/2019	2,9	3,0	2,3	2,2	2,2
08/2019	2,9	3,0	2,3	2,2	2,0
09/2019	2,6	2,8	2,4	2,4	1,9
10/2019	2,5	2,6	2,6	2,4	2,0
11/2019	2,6	2,8	2,6	2,6	2,1
zmiany do poprzedniego miesiąca (w %)					
06/2019	0,3	0,3	0,3	0,4	0,2
07/2019	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2
08/2019	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
09/2019	0,0	-0,1	0,4	0,2	0,2
10/2019	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2
11/2019	0,1	0,1	0,2	0,0	0,1

Źródło: obliczenia NBP na podstawie danych GUS.

CPI (Consumer Price Index) – indeks zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych nabywanych przez przeciętne gospodarstwo domowe. Przy obliczaniu indeksu bierze się pod uwagę tzw. statystyczny koszyk zakupów. W Polsce, GUS tworzy koszyk na podstawie badań budżetów gospodarstw domowych; co roku ustala ile i co kupuje "uśrednione" gospodarstwo domowe, a także jaki jest udział poszczególnych dobranych towarów i usług (ich lista liczy ok. 2 tys. pozycji, a ceny sprawdza się raz lub dwa razy w miesiącu) GUS oblicza wskaźnik inflacji.

Źródło: Wikipedia

Rentowność bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym określa się jako ich stopę realną według wzoru:

$$R_f = \frac{1 + r_n}{1 + r_i} - 1$$

gdzie:

r_n – nominalna stopa oprocentowania długoterminowych obligacji skarbowych,

r_i – stopa inflacji.

R_N - premia ryzyka, tzw. ryzyko inwestowania lub ryzyko rynkowe uzależnione jest od sytuacji gospodarczej w kraju i na świecie. Wyraża ono średnią premię za ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej (w odróżnieniu od lokowania środków w bezpieczne inwestycje, np. obligacje skarbowe). Premia za ryzyko uzależniona jest od poziomu rozwoju gospodarczego kraju i koniunktury gospodarczej. Wyrazem aktualnej premii za ryzyko zewnętrzne może być średnia z 10 lat rentowność kapitału własnego w gospodarce podawana na półrocze i koniec roku w opracowaniach GUS (Wyniki finansowe podmiotów gospodarczych, GUS, Informacje i Opracowania Statystyczne). Wskaźnik rentowności oznaczający jak wiele zysku udało się wygospodarować spółce z wniesionych kapitałów własnych. Na podstawie danych GUS można przyjąć, że aktualna premia za ryzyko zewnętrzne kształtuje się na poziomie ok. 3%.

R_r - ryzyko indywidualne tzw. operacyjne:

- ◆ perspektywa rozwoju sektora lub branży – średnie ryzyko = 5,50
- ◆ prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu – średnie ryzyko = 5,50
- ◆ rentowność kapitału oraz tendencje – średnie ryzyko = 5,50
- ◆ udział w rynku, konkurencja - średnie ryzyko = 5,50.

Dla potrzeb ustalania ryzyka operacyjnego przyjmuje się następujące klasy tego ryzyka:

niskie	= 1,00
średnie	= 4,50
wysokie	= 8,00.

r_n - nominalna stopa oprocentowania długoterminowych dziesięcioletnich obligacji rządowych wynosi 2,70 %.

r_i - stopa inflacji wynosi 2,6 %.

$$R_f = (1 + r_n) / (1 + r_i) - 1$$

$$R_f = \{[1 + 0,027]\} : [1 + 0,026] - 1 = 0,10 \%$$

$$R_N = 3,00 \%$$

$$R_r = (5,50 + 5,50 + 5,50 + 5,50) \% : 4$$
$$R_r = 5,50 \%$$

Stopa kapitalizacji:

$$R = R_f + R_N + R_r$$

$$R = 0,10 \% + 3,00 \% + 5,50 \%$$

$$R = 8,60 \%$$

Biorąc pod uwagę położenie, stan techniczny obiektu szacowanego, warunki ekonomiczne i inne czynniki mające wpływ na kształtowanie cech rynkowych, wyznaczona stopa kapitalizacji dla tego obiektu 8,60 % jest realna.

TABELA NR 9.

Funkcja użytkowa	Powierzchnia [m ²]	Stawka czynszu [zł/m ² /miesiąc]	Wartość [zł]
1.	2.	3.	4.
Powierzchnia użytkowa	50,40	41,39	2 086
Potencjalny dochód brutto roczny			25 032
Straty z tytułu pustostanów i zwłoki w opłatach (15%)			3 755
Efektywny dochód brutto			21 277
Wydatki operacyjne (20%)			4 255
Dochód operacyjny netto DON			17 022

$$W_S = \text{DON} * W_{CK}$$

$$W_{CK} = [1 - (1 + R)^{-n}] / R$$

$$W_{CK} = [1 - (1 + 0,086)^{-14,73}] : 0,086$$

$$W_{CK} = 8,1786$$

$$W_S = 17\,022 \text{ zł} * 8,1786$$

$$W_S = 139\,216 \text{ zł.}$$

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym, służebnością osobistą opisaną w księdze wieczystej tej nieruchomości wynosi:

$$W_{SM} = W - W_S$$

$$W_{SM} = 358\,546 \text{ zł} - 139\,216 \text{ zł}$$

$$W_{SM} = 219\,330 \text{ zł}$$

Podaje się wartość udziału 1/2 w szacowanym prawie:

$$W_{SM1/2} = W_{SM} * 1/2$$

$$W_{SM1/2} = 219\,330 \text{ zł} * 1/2$$

$$W_{SM1/2} = 109\,665 \text{ zł}$$

Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej w udziale $\frac{1}{2}$ dla określonego w tym operacie szacunkowym celu, wynosi:

$W_{SM1/2} = 109\ 665$ złotych

słownie: sto dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych

$109\ 665\ \text{zł} : 4,2569\ \text{zł/€} = 25\ 762\ \text{€}$

Porównując oszacowaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, z innymi źródłami wiedzy - uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nie przekraczający racjonalnej wielkości.

10. Klauzule i zastrzeżenia.



- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i ze wskazaniami Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Uprasza się o nie kopiowanie i nie publikowanie w całości ani w części, w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie tego operatu szacunkowego bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tym operacie.
- Rzeczoznawca majątkowy, biegły sądowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy zawieraniu umów dotyczących przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

Art. 175.4. Przedsiębiorca prowadzący działalność, o której mowa w art. 174 ust. 3 i 3a – Rzecznawca Majątkowy podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a. Jeżeli wykonuje ją przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, podlega on również odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tej osoby.

4a. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4, aktualnego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, stanowi załącznik do operatu szacunkowego lub umowy o dokonanie wyceny nieruchomości.

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.

			
Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzecznawstwa majątkowego			
POLISA NR: SRM0007617			
Oferta nr: 0463/MSP/W/2014			
DANE			
UBEZPIECZYCIEL	<small>Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.</small>		
UBEZPIECZAJĄCY	UBEZPIECZONY		
Ryszard Wyszogrodzki	Ryszard Wyszogrodzki		
Ogrodowa 38 05-092 Łomianki Kielpin REGON: 012871665 Telefon: 602236884	Ogrodowa 38 05-092 Łomianki Kielpin REGON: 012871665 Telefon: 602236884		
	UBEZPIECZONY – biegły sądowy		
	Ryszard Wyszogrodzki		
Okres ubezpieczenia	od dnia: 24/06/2019	do dnia: 23/06/2020	
Zakres terytorialny	Rzeczpospolita Polska		

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia 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), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
- 6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:

- 1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
- 2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
- 3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
- 4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.

inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY
STANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
W WARSZAWIE
SPECJALISTA W YCENIE NIERUCHOMOŚCI



Podsumowanie opinii.

Wartość nominalna roszczenia równa jest wartości rynkowej przewłaszczonej nieruchomości lokalowej, lokalu mieszkalnego uwzględniającej ograniczone prawo rzeczowe zapisane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości w udziale $\frac{1}{2}$ pomniejszonej o kwotę zaciągniętej pożyczki w udziale $\frac{1}{2}$ wraz z należnymi, zgodnie z umową przewłaszczenia na zabezpieczenie, odsetkami w wysokości 3%:

$$W_{\text{NOM}} = W_{\text{SM}1/2} - K_{\text{pożyczki}} - K_{\text{odsetek}}$$

$$W_{\text{NOM}} = 109\,665,00 \text{ zł} - 5\,000,00 \text{ zł} - 0,03 * 5\,000,00 \text{ zł}$$

$$W_{\text{NOM}} = 104\,515,00 \text{ zł.}$$

W rzeczywistej wartości roszczenia należy uwzględnić prawdopodobieństwo możliwości odzyskania kwoty wynikającej z roszczenia. Uwzględniając wszystkie dane i informacje zawarte w tej opinii, prawdopodobieństwo takie ocenia się na 10%.

Tak więc rzeczywista wartość roszczenia wynosi:

$$W_{\text{R}} = W_{\text{NOM}} * 10\%$$

$$W_{\text{R}} = 104\,515,00 \text{ zł} * 0,10$$

$$W_{\text{R}} = 10\,451,50 \text{ zł} (2\,455,19 \text{ €})$$

Rzeczywista wartość roszczenia wynosi w zaokrągleniu:

$$\mathbf{W_{\text{R}} = 10\,450 \text{ złotych}}$$

(słownie: dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych).

inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SPRAWCZY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
WARSZAWA, ORNAGA W WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY PRZEDSIĘBIÓRSTW