

# RZECZOWNAWSTWO

## MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,

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

*Inż. Ryszard Wyszogrodzki*



BIEGŁY 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, BIEGŁY SĄDOWY  
UBEZPIECZONY OD OPDPÓWEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,  
☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884

[www.wyszogrodzki.eu](http://www.wyszogrodzki.eu) \* e-mail: [rwyszogr@wp.eu](mailto:rwyszogr@wp.eu)

REGON: 012871665 , NIP: 118-025-12-75

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

## OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej  
w Łomiankach przy ul. Ferrytowej 24,

**WA4M/00389594/5**



29 listopada 2021 roku

## 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. 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 gruntowa zabudowana, położona w Łomiankach przy ulicy Ferrytowej 24. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym 486 w obrębie 0004, o łącznej powierzchni 749 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA4M/00389594/5 w X Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.



Źródło: Powiat Warszawski Zachodni.

### 1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do wyżej wymienionej nieruchomości.

## 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.

Opinię biegłego sądowego sporządzono na podstawie zlecenia z dnia 19 listopada 2021 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Rafała

Kozłowskiego zamieszkałego w Łomiankach przy ul. Ferrytowej 24, PESEL: 85020604630, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Adres do korespondencji: ul. Żalipie 1A, 04-625 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 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 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.

- Informacje od Zleceniodawcy,
- Urząd Miejski w Łomiankach,
- Starostwo Powiatowe Powiatu Warszawskiego Zachodniego w Ożarowie Mazowieckim,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- Hopfer, R. Żróbek, S. Żróbek – „Szacowanie nieruchomości podejściem dochodowym”, Twiger, Warszawa, 2001,
- M. Prystupa – „Wycena mienia”, Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000,
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006.
- M. Nowakowska – „Rzeczoznawca Majątkowy”, PFSRM, Warszawa,
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2002,
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017-2021.
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami,
- Własny zbiór danych o nieruchomościach.

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

- Data sporządzenia wyceny: **29 listopada 2021 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **28 listopada 2021 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **28 listopada 2021 roku**
- Data dokonania ograniczonych oględzin nieruchomości: **28 listopada 2021 roku.**

#### 5. Opis stanu nieruchomości.

##### 5.1. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest w Łomiankach przy ul. Ferrytowej, dz. nr ew. 486 w obrębie 0004. Nieruchomość stanowi jedna działka o kształcie prostokątnym. Nieruchomość graniczy z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, ulicy Ferrytowej. Nieruchomość jest ogrodzona. Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny wolnostojący i budynek gospodarczy, garaż. Posesja zaniedbana.

##### 5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA4M/00389594/5, stan z dnia 2021-11-24 08:02, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych - WA4M, nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI						
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	---	
<b>Działki ewidencyjne</b>						
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu	---
Numer działki		<b>486</b>		5		
Identyfikator działki		<b>143205 4.0004.486</b>				
Obręb ewidencyjny (numer)		0004-4				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI ZACHODNI, ŁOMIANKI, ŁOMIANKI			
Ulica		FERRYTOWA 24				
Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)		/ 00000662 /				
					Nr podstawy	

Obszar całej nieruchomości	0,0749 HA	wpisu	5
----------------------------	-----------	-------	---

Komentarz do migracji			
		Nr podstawy wpisu	---
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		WPISU DOKONANO NA WNIOSEK Z DNIA 16.02.1967 R., DZKW NR 98/67. W ŁAMIE 4 WIDNIEJE WPIS: ZB.DOK.NR 4-KW NR 662.	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
5	<b>WPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b> , 2012-05-24, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, OŻARÓW MAZOWIECKI; 40 ( <i>podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./WA4M/00012809/12/001, 2012-06-11 13:59:05, 2012-06-15-09.26.42.066325, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>
<b>BRAK WPISÓW</b>

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>
----------------------------

<b>Właściciele</b>
--------------------

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )	Lp. 1.	2	1 / 3	---	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i> )	ANDRZEJ ALEKSANDER KOZŁOWSKI, 61051808771				
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )	Lp. 1.	3	1 / 3	---	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL</i> )	SYLWIA BARBARA KOZŁOWSKA, 89081012380				
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu	---
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności</i> )	Lp. 1.	4	1 / 3	---	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, PESEL</i> )	RAFAŁ KOZŁOWSKI, 85020604630				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
6	<b>UMOWA DAROWIZNY</b> , 1847/2012, 2012-06-05, JULITA Q SOBCZYK, ŁOMIANKI; 37-39 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW./WA4M/00012809/12/002, 2012-06-11 13:59:05, 2012-06-15-09.26.42.066325, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>	
<i>Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>	
1.	<b>REP.C. / KOMO / 94706 / 21 - 2021-06-25, 12:14:11</b>
1.	<b>DZ. KW. / WA4M / 46360 / 21 / 1 - 2021-06-28, 13:48:15 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI</b>

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	7
Numer wpisu	1				
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>				
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 1790/19 Z UDZIAŁU WYNOŚĄCEGO 1/3 CZĘŚCI PRZYSŁUGUJĄCEGO DŁUŻNIKOWI RAFAŁ KOZŁOWSKI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W TEJ KSIĘDZE NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POST. UPOMINAWCZYM SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-ŻOLIBORZA W WARSZAWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 11-04-2019, SYGNATURA AKT I C 752/19 UPR				
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ WYNOŚĄCY 1/3 CZĘŚCI W NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, PRZYSŁUGUJĄCY RAFAŁOWI KOZŁOWSKIEMU				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
--------------------------------------------------	--

Nr podstawy wpisu	
7	<b>WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI</b> , KM 1790/19, 2020-03-18, MAREK MICHAŁEWICZ - KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA WARSZAWY-ZOLIBORZA; 55 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00024864/20/001, 2020-03-20 10:50:00, 2020-11-16-15.08.23.602036, NIE, 52-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczyste		---
1		

### 5.3. Stan techniczno-użytkowy.

Biegły sądowy dokonał ograniczonych zewnętrznych oględzin nieruchomości w dniu 28 listopada 2021 roku. Według przedstawiciela Syndyka masy upadłości nie ma możliwości dokonania oględzin wewnątrz obiektu.

Na nieruchomości gruntowej zabudowanej znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy odczytanej z mapy 79,00 m<sup>2</sup>, użytkowej 79,00 m<sup>2</sup> x 0,85 = 67,15 m<sup>2</sup> oraz budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy odczytanej z mapy 35,00 m<sup>2</sup>, użytkowej 35,00 m<sup>2</sup> x 0,85 = 29,75 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny o niskim standardzie i słabym stanie technicznym. Budynek gospodarczy, garaż również o niskim standardzie i słabym stanie technicznym.

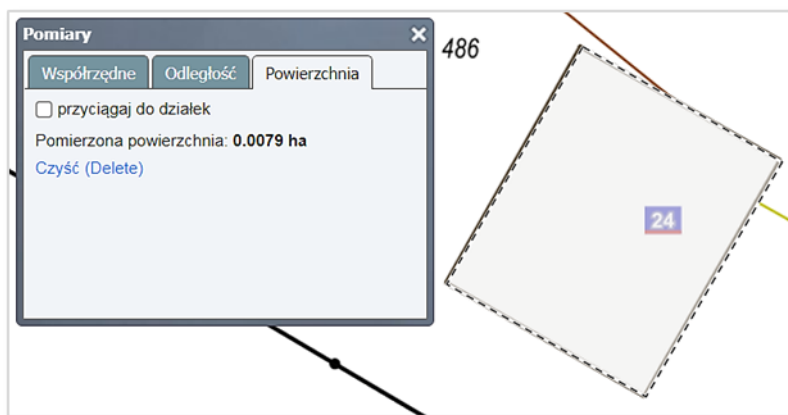
### Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

**TABELA NR 1.**

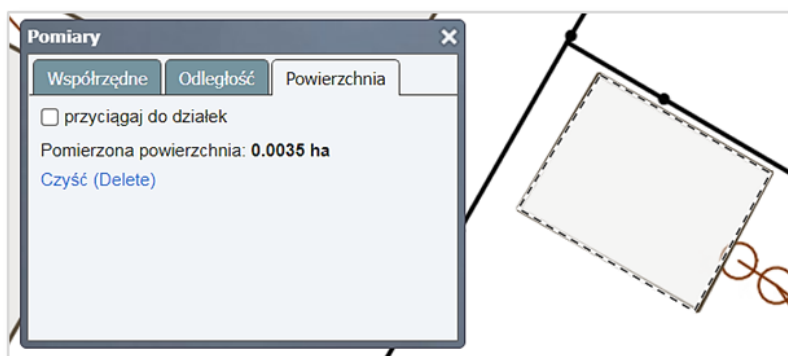
Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają 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.



Źródło:  
Powiat Warszawski Zachodni.



Źródło:  
Powiat Warszawski Zachodni.



Źródło: Mapy Google.





#### 5.4. Stan otoczenia.

Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi. Dojazd do nieruchomości realizowany może być ulicami Ferrytową i Warszawską. Nieruchomość zlokalizowana jest w otoczeniu cichym i dość spokojnym.



Źródło: Geoportal.

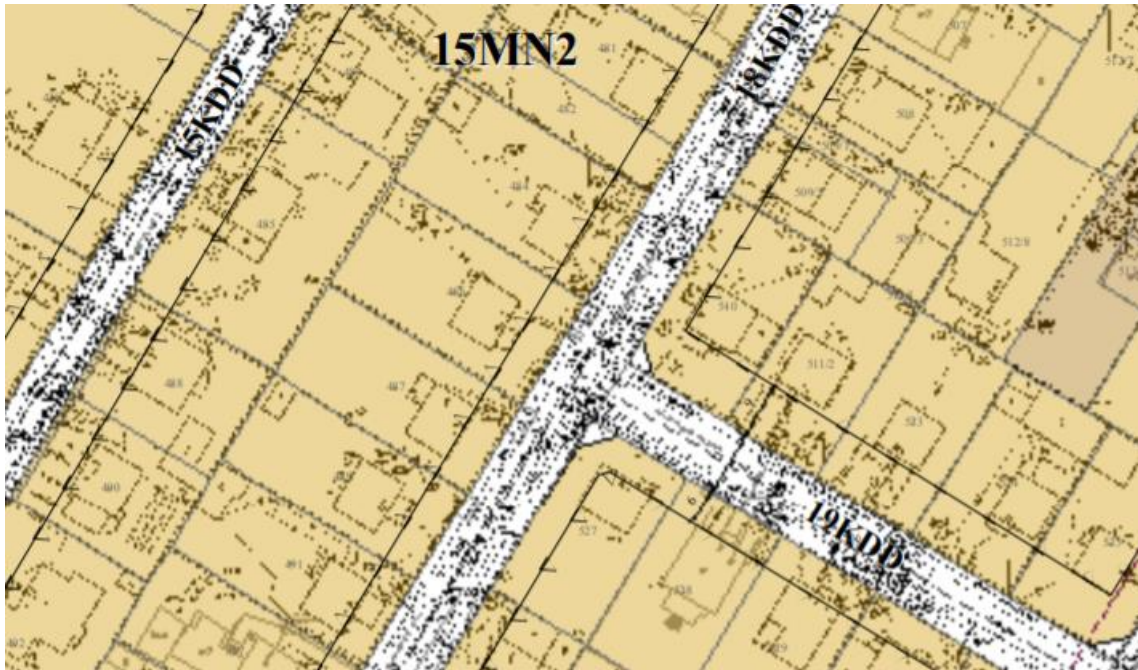




**6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości wynikającego z planu miejscowego lub innych dokumentów.**

**Uchwała Nr LV/ 414 /2010  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 4 listopada 2010 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Łomianki Centrum”**



Zródło: Urząd Miasta Lomianki

§ 85. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN2 do 22MN2 ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym.
- 2) **Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:** usługi podstawowe nieuciążliwe i drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

## 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.

### 7.1. Procedura szacowania.

- Rodzaj rynku.

W operacie szacunkowym określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych.

- Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – miasto Łomianki ze szczególnym uwzględnieniem obrębu 0004.

- 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 dwóch lat.

- Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych zabudowanych.

**TABELA NR 2.**

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd.	dobre	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 media, istniejące lub możliwe do uzyskania.	dobre	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	
Śąsiedztwo i otoczenie	dobre	Śąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Śąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Śąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	dobra	Powyżej 1 520 m <sup>2</sup> .
	przeciętna	Między 220 a 1 520 m <sup>2</sup> .
	słaba	Poniżej 220 m <sup>2</sup> .
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.
Standard obiektów	dobry	Standard wysoki.
	przeciętny	Przeciętny standard w odniesieniu do obiektów porównawczych
	słaby	Standard niski.

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

Wycenę nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem niemieszkalnym sporządzono przy zastosowaniu podejścia

porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobnych z uwzględnieniem odpowiednio:

- położenia nieruchomości,
- wyposażenia w media,
- sąsiedztwa i otoczenia,
- powierzchni nieruchomości,
- stanu technicznego,
- standardu.

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.

Zdecydowano się na wycenę tym podejściem i tą metodą ze względu na występowanie na rynku obrotu nieruchomości podobnych ze względu na cechy i charakterystykę.

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

**Łomianki** – miasto w Polsce w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Łomianki. Zaliczane do aglomeracji warszawskiej.

Przed II wojną światową wieś wielonarodowościowa – Polacy, Niemcy, Żydzi. W 1924 przeniesiono tu kościół i parafię z Kiełpina, w 1929 otwarto kolej Warszawa – Młociny – Palmiry. W czasie II wojny światowej miejsce walk w 1939 i w 1944. W latach 50. XX wieku po włączeniu Młocin do Warszawy powstała Gmina Łomianki. 01 stycznia 1989 miejscowość otrzymała prawa miejskie.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na obszarze miasta Łomianki nie jest dość dobrze rozwinięty. Ceny tychże nieruchomości, jednostkowych powierzchni użytkowych oscylują od prawie 3 000 złotych za 1 m<sup>2</sup> do ponad 7 000 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Ceny ofertowe od 4 800 zł/m<sup>2</sup> do ponad 6 500 zł/m<sup>2</sup>, w większości od 5 300 do 5 500 zł/m<sup>2</sup>.

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 analizy rynku nieruchomości trend 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 gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi przyjęte za porównawcze - spis transakcji uzyskany w dniu 29 listopada 2021 roku w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego na podstawie poniższej licencji:

Ożarów Mazowiecki, dnia 29.11.2021 12:35:22

**Licencja nr WG.6621.3.1025.2021\_1432\_CL1**

1. Nazwa organu wydającego licencję:  
**Starosta Warszawski Zachodni**

2. Licencjodawca:  
**RYSZARD WYSZOGRODZKI**  
ul. OGRODOWA 38  
05-092 Łomianki  
NIP: 118-025-12-75

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja <sup>1)</sup>
1	Zbiór danych rejestru cen nieruchomości w postaci elektronicznej		29.11.2021	transakcje: 159228, 159493, 159659, 159682, 159774, 161105, 161641, 162067, 162578, 162628, 162755, 163084, 163399, 163612

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego<sup>2)</sup> w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.

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



**TABELA NR 3.**

Lp.	Położenie	Nr ew. działki, obręb	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytk. [m <sup>2</sup> ]	Cena [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> pow. użytk.]	Repertorium data, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>1</b>	ul. DZIAŁKOWA 52	143205_4. 0004.110/ 3.1_BUD	651	<b>151.79</b>	790 000	<b>5 205</b>	Akt not. REP A NR 17077/2019 z dnia 2019-12-09 wydany przez: KANCELALARIA NOTARIALNA RENATA IZDEBSKA-SKWARA , ROBERT KUSKOWSKI NOTARIUSZE
<b>2</b>	ul. MAJOWA 11	143205_4. 0004.675/ 2.1_BUD	592	<b>160.00</b>	1 150 000	<b>7 187</b>	Akt not. REP A NR 5350/2019 z dnia 2019-12-30 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA GABRIELA MARZINEK NOTARIUSZ JOANNA MARZINEK-POPIOŁKIEWICZ NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA
<b>3</b>	ul. RACŁAWICKA 27C	143205_4. 0004.214. 1_BUD	230	113 x 0,85 x 2 = <b>192,10</b>	645 000	<b>3 358</b>	Akt not. REP A NR 3057/2019 z dnia 2019-12-23 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA - JOANNA BUKS - NOTARIUSZ
<b>4</b>	ul. RACŁAWICKA 21A	143205_4. 0004.905. 1_BUD	635	103 x 0,85 x 2 = <b>175,10</b>	683 060	<b>3 901</b>	Akt not. REP A NR 4628/2019 z dnia 2019-12-02 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA JERZY HORBAN - NOTAIUSZ, MAŁGORZATA KĘDZIERSKA - NOTARIUSZ, S.C.
<b>5</b>	ul. KRÓTKA 8A	143205_4. 0004.705. 1_BUD	461	93 x 0,85 x 2 = <b>158,10</b>	710 000	<b>4 491</b>	Akt not. A 4939/2020 z dnia 2020-11-30 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA GABRIELA MARZINEK NOTARIUSZ JOANNA MARZINEK-POPIOŁKIEWICZ NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA
<b>6</b>	ul. OSIEDLOWA 1/8	143205_4. 0004.513/ 10.1_BUD	1 521	77 x 0,85 x 2 = <b>130,90</b>	640 000	<b>4 889</b>	Akt not. A 82/2021 z dnia 2021-01-18 wydany przez: KANCELARIA

							NOTARIALNA ADAM PALUCH
<b>7</b>	ul. DZIAŁKOWA 50	143205_4. 0004.110/ 4.1_BUD	591	<b>151.79</b>	940 000	<b>6 193</b>	Akt not. A 5248/2020 z dnia 2020-08-21 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA ARKADIUSZ ZARZYCKI
<b>8</b>	ul. OSIEDLOWA 1/6	143205_4. 0004.513/ 8.1_BUD	1 521	<b>122.42</b>	485 000	<b>3 962</b>	Akt not. AN REP A NR 1801/2021 z dnia 2021-02-22 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA ŻYWIA LIPiŃSKA, MAGDALENA DZIERBA NOTARIUSZE
<b>9</b>	ul. OSIEDLOWA 15A	143205_4. 0004.350/ 6.1_BUD	222	<b>117.15</b>	699 000	<b>5 967</b>	Akt not. A 1856/2021 z dnia 2021-03-18 wydany przez: KANCELARIA NOTARIALNA - MARZANNA KWIECIEŃ, MARTA ŻOŁNIERZAK - NOTARIUSZE S.C.
<b>10</b>	ul. RACŁAWICKA 33A	143205_4. 0004.230. 1_BUD	304	x 0,85 x 2 = <b>190,40</b>	650 000	<b>3 414</b>	Akt not. A 2519/2021 z dnia 2021-05-06 wydany przez: JULITA SOB CZYK - KANCELARIA NOTARIALNA
<b>11</b>	ul. JANUSZA KUSOCIŃSKIEGO 4C	143205_4. 0004.456/ 5.1_BUD	762	<b>128.00</b>	830 000	<b>6 484</b>	Akt not. REP A NR 5878/2021 z dnia 2021-05-28 wydany przez: KANCELALARIA NOTARIALNA RENATA IZDEBSKA- SKWARA , ROBERT KUSKOWSKI NOTARIUSZE



## 9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

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

$$C_{\max} = 7\,187 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 3\,358 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 5\,005 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

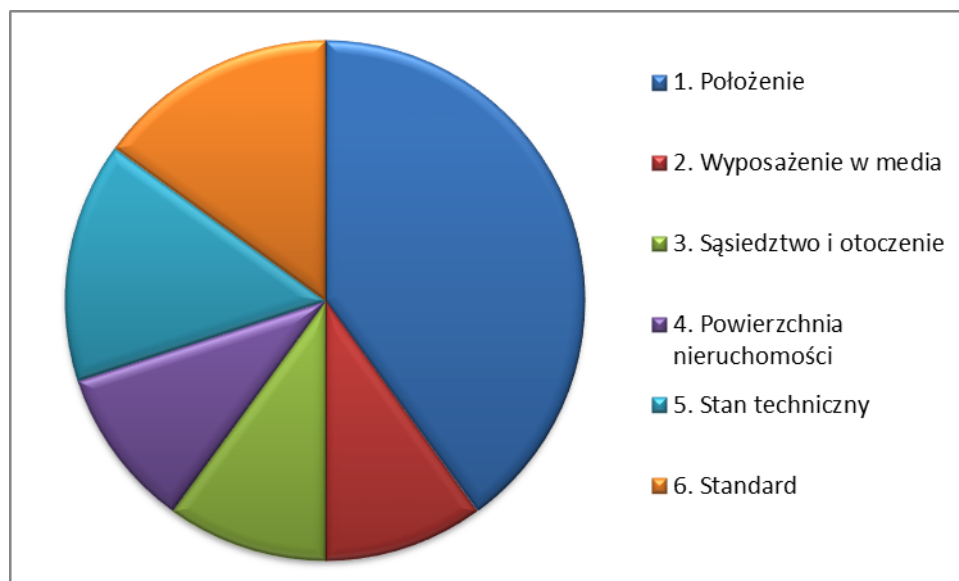
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 3\,358 : 5\,005 = 0,6709$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 7\,187 : 5\,005 = 1,4360$$

**TABELA NR 4.**

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	40	przeciętne	0,2684	0,5744	0,4214
2.	Wyposażenie w media	10	przeciętne	0,0671	0,1436	0,1053
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	przeciętne	0,0671	0,1436	0,1053
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	przeciętne	0,0671	0,1436	0,1053
5.	Stan techniczny	15	słaby	0,1006	0,2154	0,1006
6.	Standard	15	słaby	0,1006	0,2154	0,1006
razem:		100		0,6709	1,4360	<b>0,9385</b>

Skala: dobre, przeciętne, słabe.



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

$$W' = 5\,005 \text{ zł/m}^2 * 0,9385$$

$$W' = 4\,697 \text{ zł/m}^2.$$

$$W = 4\,697 \text{ zł/m}^2 * 67,15 \text{ m}^2$$

$$W = 315\,403 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Na rynku nie odnaleziono transakcji garażami. Niektóre transakcje mogą dotyczyć nieruchomości z posadowionymi tam budynkami mieszkalnymi i garażami wolnostojącymi łącznie. Z doświadczenia innych rynków lokalnych, na których występują wolnostojące garaże może wynikać, że jednostkowe ceny garaży wolnostojących stanowią przeciętnie około 1/7 cen jednostkowych budynków mieszkalnych. Tak więc w tym przypadku określono jednostkową wartość przedmiotowego garażu, którego stan techniczny i standard opisano w tym operacie szacunkowym na  $4\,697 \text{ zł/m}^2 \times 1/7 = 671 \text{ zł/m}^2$ . Wartość rynkowa garażu wynosi  $671 \text{ zł/m}^2 \times 29,75 \text{ m}^2 = 19\,962 \text{ zł}$ .

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi  $315\,403 \text{ zł} + 19\,962 \text{ zł} = 335\,365 \text{ zł}$ .

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:

**335 000 złotych**

**słownie złotych: trzysta trzydzieści pięć tysięcy**

**335 365 zł : 4,6982 zł/€ = 71 382 €**

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 przedmiotowych praw uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nie przekraczający racjonalnej wielkości.

Obliczono wartość udziału 1/3 w nieruchomości:

$$335\,365 \text{ zł} \times 1/3 = 111\,788 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 320 ust. 3 w zw. z art. 319 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z praw obciążających nieruchomości pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość. Zgodnie z art. 313 Prawa upadłościowego, sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie hipoteki oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej. Pozostają w mocy służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Zgodnie z księgą wieczystą i wiedzą biegłego sądowego, brak jest praw, które pozostają w mocy.

## 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.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tej wycenie.
- Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.
- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy sprzedaży 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 – Rzeczoznawca 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.

<b>Zakres ubezpieczenia</b>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;</li><li>2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;</li><li>3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;</li><li>4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;</li><li>5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;</li><li>6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;</li><li>7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;</li><li>8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.</li></ol> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,</li><li>2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,</li><li>3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,</li><li>4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.</li></ol>
-----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0010994**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** 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 0000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 66 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Ryszard Wyszogrodzki**

Ogrodowa 38  
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

### UBEZPIECZONY

**Ryszard Wyszogrodzki**

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**

Ogrodowa 38  
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

### UBEZPIECZONY

**BIEGLY SĄDOWY**

**Ryszard Wyszogrodzki**

Okres ubezpieczenia 24.06.2021 - 23.06.2022

Zakres terytorialny RZECZPOSPOLITA POLSKA