

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, BIEGLY SĄDOWY
UBEZPIECZONY OD ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

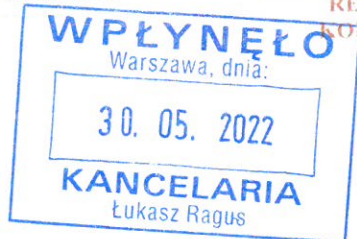


✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,
☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884

www.wyszogrodzki.eu * e-mail: rwyszogr@wp.eu

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

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126



OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
w Starym Bosewie przy ul. Leśnej 2,
gm. Długosiodło, powiat wyszkowski



inż. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGLY SĄDOWY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE REJONOWYM
w WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

24 maja 2022 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.

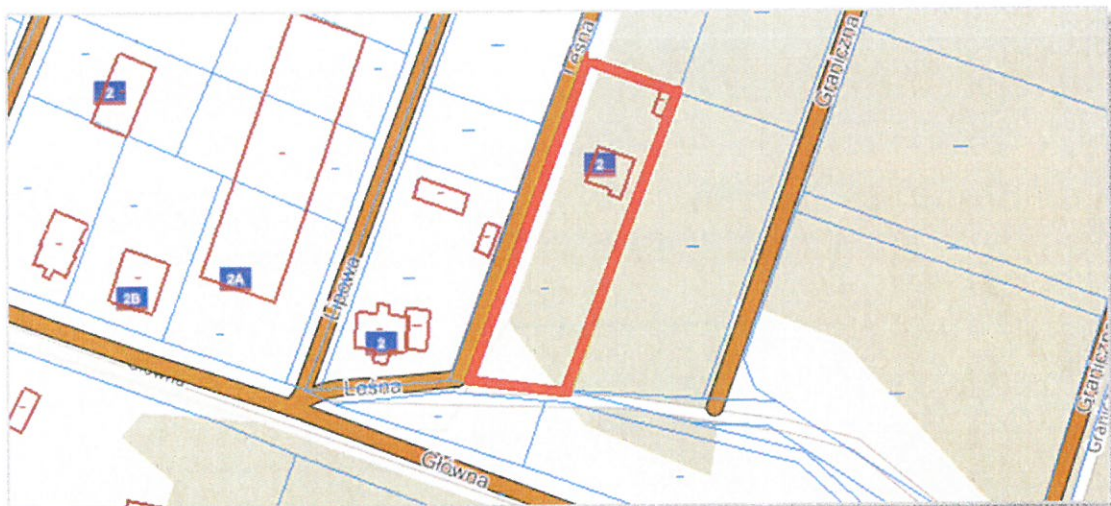
10. Klauzule i zastrzeżenia.

11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Starym Bosewie przy ulicy Leśnej 2. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działka o numerze ewidencyjnym 256 w obrębie 0032 (identyfikator 143502_2.0032.256), o powierzchni 1900 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr OS1W/00018347/0 w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wyszku.



Źródło: Powiat Wyszowski.



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.

Podstawą formalną sporządzenia tej opinii jest zlecenie z 28 kwietnia 2022 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Pawła Kazaneckiego, adres do korespondencji: ul. Żalipie 1A, 04-625 Warszawa.

Sygn. akt XIX GU 1109/21

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2022 roku

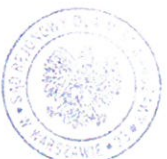
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
w składzie następującym:
Przewodniczący: sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz
po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2022 r. w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku **Pawła Kazaneckiego**
o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

postanawia:

- I. ogłosić upadłość dłużnika **Pawła Kazaneckiego** zamieszkałego w Warszawie przy ul. Andersa 2 lok. 13 (kod pocztowy: 01-911), PESEL 68033100793, NIP 1180118949 jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- II. określić, że postępowanie upadłościowe będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 498 ze zm.);
- III. wyznaczyć syndyka w osobie Łukasza Ragusa (numer licencji doradcy restrukturyzacyjnego: 437);
- IV. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia swoich wierzycieli syndykowi, na adres wskazany przez niego w ogłoszeniu, w terminie trzydziestu dni od obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym;
- V. wezwać wierzycieli, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłoszenia sędziemu wyznaczonemu w niniejszej sprawie, na adres Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy – ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym – pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;
- VI. przyznać syndykowi zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 3000 zł (słownie: *trzy tysiące*) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, na rachunek bankowy syndyka;
- VII. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego;
- VIII. oddalić wniosek dłużnika o zatwierdzenie warunków sprzedaży nieruchomości dłużnika w trybie przygotowanej likwidacji.

Sędzia Katarzyna Kuć-Kwaśniewicz

Za zgodność z oryginałem
świadczą
..... STAZYSTA
Sekretarz Sądowy



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 Gminy w Długosiodle,
- Starostwo Powiatowe Powiatu Wyszowskiego,
- 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 2017-2022.
- 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.

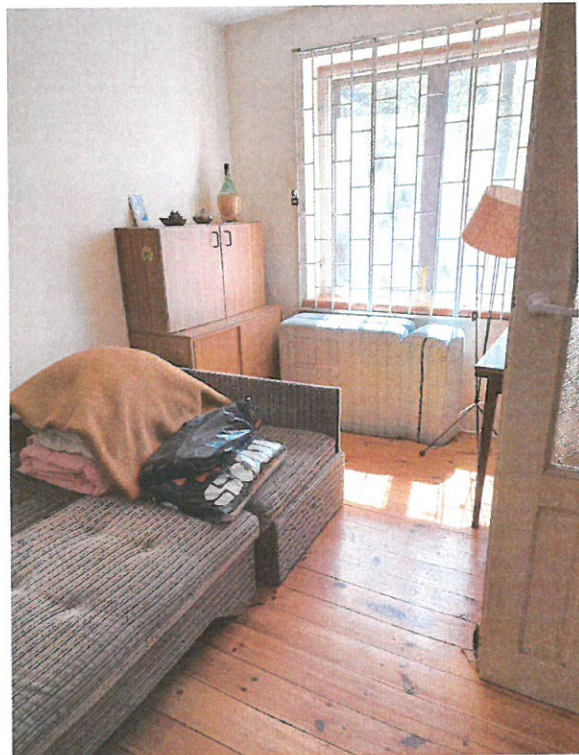
- Data sporządzenia wyceny: **24 maja 2022 roku**

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
24 maja 2022 roku
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
10 maja 2022 roku
- Data dokonania oględzin nieruchomości:
10 maja 2022 roku.

5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona jest w Starym Bosewie przy ul. Leśnej 2, dz. nr ew. 256 w obrębie 0032. Nieruchomość stanowi jedna działka o kształcie trapezu. Nieruchomość graniczy z podobnymi nieruchomościami gruntowymi. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, ulicy Leśnej. Nieruchomość jest ogrodzona. Na nieruchomości posadowiony jest budynek letniskowy mieszkalny wolnostojący i budynek gospodarczy, niestanowiący części składowej nieruchomości gruntowej.



Starosta Powiatu
Wyszkowskiego
Aleja Róż 2
07-200 Wyszków

Województwo : mazowieckie
Powiat : wyszkowski
Jednostka ewidencyjna : 143502_2 DŁUGOSIODŁO
Obwód : 0032 STARE BOSEWO

Nr kancelaryjny : GG 6521 D 554 2021

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPELNEJ TREŚCI
z dnia 14.04.2021

Jednostka rejestrowa : G.189

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	Osoba fizyczna	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
256	2	STARE BOSEWO, LEONA 2	tereny mieszkaniowe lasy	B LsVI	0,0550 0,1350	2,1900	AN.1355/66 ZDT433

Id działki: 143502_2.0032.256 Wartość gruntów
Rejon statystyczny: 601320

Uwagi do działki:

Razem powierzchnia działek: 0,1900 ha
Obwód: jeden tysiąc sześćset m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 14.04.2021
Sporządził: Małgorzata Jackowska

14.04.2021
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Źródło: Operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Burdzy.

Treść księgi wieczystej nr OS1W/00018347/0, stan z dnia 2022-05-17 16:28, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - OS1W, nieruchomości gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	1
Działki ewidencyjne					
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu	
Numer działki			256	1	
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	DŁUGOSIODŁO, BOSEWO STARE	
Sposób korzystania		DZIAŁKA BUDOWLANA			
					Nr podstawy wpisu

Obszar całej nieruchomości	0,1900 HA	1
----------------------------	-----------	---

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001008/86/, 1987-05-21 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1 1 / 1	---2, 3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	PAWEŁ LESZEK KAZANECKI, STEFAN, DANUTA		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	UMOWA SPRZEDAŻY , 1962-11-27; 1 W ZD. 7433 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001008/86/, 1987-05-21 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	UMOWA SPRZEDAŻY WARUNKOWEJ , 1986-02-21; 1 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00001008/86/, 1987-05-21 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
4	UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI , 1986-04-22 (tytuł aktu, data sporządzenia) DZ. KW./00001008/86/, 1987-05-21 00:00:00, NIE, 2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA
BRAK WPISÓW

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1		5
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	41814,12 (CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY OSIEMSET CZTERNAŚCIE 12/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES VII 2014 - VIII 2015, DECYZJA NR 440271DZPDZ16/000041 Z DNIA 21.01.2016 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		6
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta	12481,52 (DWANAŚCIE TYSIĘCY CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT JEDEN 52/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES VII 2014 - VIII 2015, DECYZJA NR 440271DZPDZ16/000041 Z DNIA 21.01.2016 R.	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		7
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		

Suma (słownie), waluta		3088,56 (TRZY TYŚCIĄCE OSIEMDZIESIAT OSIEM 56/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES VII 2014 - VIII 2015, DECYZJA NR 440271DZPDZ16/000041 Z DNIA 21.01.2016 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu 8
Numer hipoteki (roszczenia)		4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		2096,01 (DWA TYŚCIĄCE DZIEWIĘĆDZIESIAT SZEŚĆ 01/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ORAZ FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES XI 2015 - XII 2015, DECYZJA NR 440271DZPDZ16/000166 Z DNIA 16 MARCA 2016 R.	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu 9
Numer hipoteki (roszczenia)		5		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		58403,07 (PIĘĆDZIESIAT OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA TRZY 07/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES VII 2016 - X 2016, XII 2016 - III 2017, DECYZJA NR 440271DZPDZ17/000515 DNIA 25 LIPCA 2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu 10
Numer hipoteki (roszczenia)		6		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		15258,30 (PIĘTNĄSCIE TYSIĘCY DWIEŚCIE PIĘĆDZIESIAT OSIEM 30/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES VII 2016 - III 2017, DECYZJA NR 440271DZPDZ17/000515 DNIA 25 LIPCA 2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu 11
Numer hipoteki (roszczenia)		7		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4415,72 (CZTERY TYŚCIĄCE CZTERYSTA PIĘTNĄSCIE 72/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA FUNDUSZ PRACY I FGŚP ZA OKRES VII 2016 - III 2017, DECYZJA NR 440271DZPDZ17/000515 DNIA 25 LIPCA 2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
Lp. 8.	---			Nr podstawy wpisu 12
Numer hipoteki (roszczenia)		8		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		4775,55 (CZTERY TYŚCIĄCE SIEDEMSET SIEDZEMDZIESIAT PIĘĆ 55/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH W ODNIESIENIU DO SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRESY 07/2016-10/2016 I 12/2016-03/2017, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 07/2016- 03/2017 ORAZ FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH ZA OKRES 07/2016- 03/2017, DECYZJA NR 440271DZPDZ17/000515 DNIA 25 LIPCA 2017	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA - ŻOLIBORZ, WARSZAWA, 00001775600300	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ16/000041, 2016-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 10 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer			

	<i>karty akt)</i> DZ. KW./OS1W/00001562/16/001, 2016-03-23 10:29:14, 2016-06-03-13.03.32.627030, NIE, 8-9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
6	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ16/000041, 2016-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 15 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00001563/16/001, 2016-03-23 10:29:48, 2016-06-03-13.30.53.191926, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ16/000041, 2016-01-21, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 20 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00001564/16/001, 2016-03-23 10:30:18, 2016-06-03-13.36.33.554581, NIE, 18-19 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
8	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ16/000166, 2016-03-16, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ I W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA- ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 25 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00003070/16/001, 2016-05-23 12:06:55, 2016-07-20-14.32.38.009290, NIE, 23-24 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
9	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ17/000515, 2017-07-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA-ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 54 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00000248/18/001, 2018-01-15 10:29:00, 2018-03-09-13.37.54.961663, NIE, 52-53 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
10	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ17/000515, 2017-07-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA-ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 67 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00000249/18/001, 2018-01-15 10:29:00, 2018-03-09-13.50.15.562392, NIE, 65-66 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
11	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ17/000515, 2017-07-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA-ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 79 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00000250/18/001, 2018-01-15 10:29:00, 2018-03-09-14.06.19.234002, NIE, 77-78 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
12	DECYZJA STWIERDZAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIEOPLACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FGŚP, 440271DZPDZ17/000515, 2017-07-25, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH I ODDZIAŁ W WARSZAWIE INSPEKTORAT WARSZAWA-ŻOLIBORZ, WARSZAWA; 91 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./OS1W/00000251/18/001, 2018-01-15 10:29:00, 2018-03-15-11.09.21.647173, NIE, 89-90 (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	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy

	26 – 50	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.

Powierzchnia użytkowa budynku.

Źródło: Operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego Magdaleny Burdzy.

Kondygnacja	Rodzaj Powierzchni	Powierzchnia [m ²]
Poddasze	korytarz	7,01
	pokój	10,16
	pokój	11,71
	pokój	6,58
	łazienka (wys. 2,02 m, 50% powierzchni)	1,24
	Suma	36,69
Parter	salon	26,88
	kuchnia	7,61
	pomieszczenie	19,17
	pokój	12,70
	łazienka	4,77
	Suma	71,13
Piwnica (wys. 2,10 m)	garaż	11,73
	pomieszczenie gospodarcze	12,22
	Suma	23,95
Zestawienie Powierzchni:		
użytkowa		107,82
piwnica		23,95
łącznie		131,77

Stan techniczny i standard budynku niskie. Budynek wyposażony w wodociąg, energię elektryczną, kanalizację – własne szambo. Brak c.o.

Starosta Powiatu
Wyszkowskiego
Aleja Róż 2
07-200 Wyszków

Województwo : mazowieckie
Powiat : wyszkowski
Jednostka ewidencyjna : 143502_2 DŁUGOSIODŁO
Doręb : 0032 STARE BOSEWO

Nr kancelaryjny : GG 6621 D 054 2021

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 14.04.2021

Pozycja kartoteki budynków: KB.189

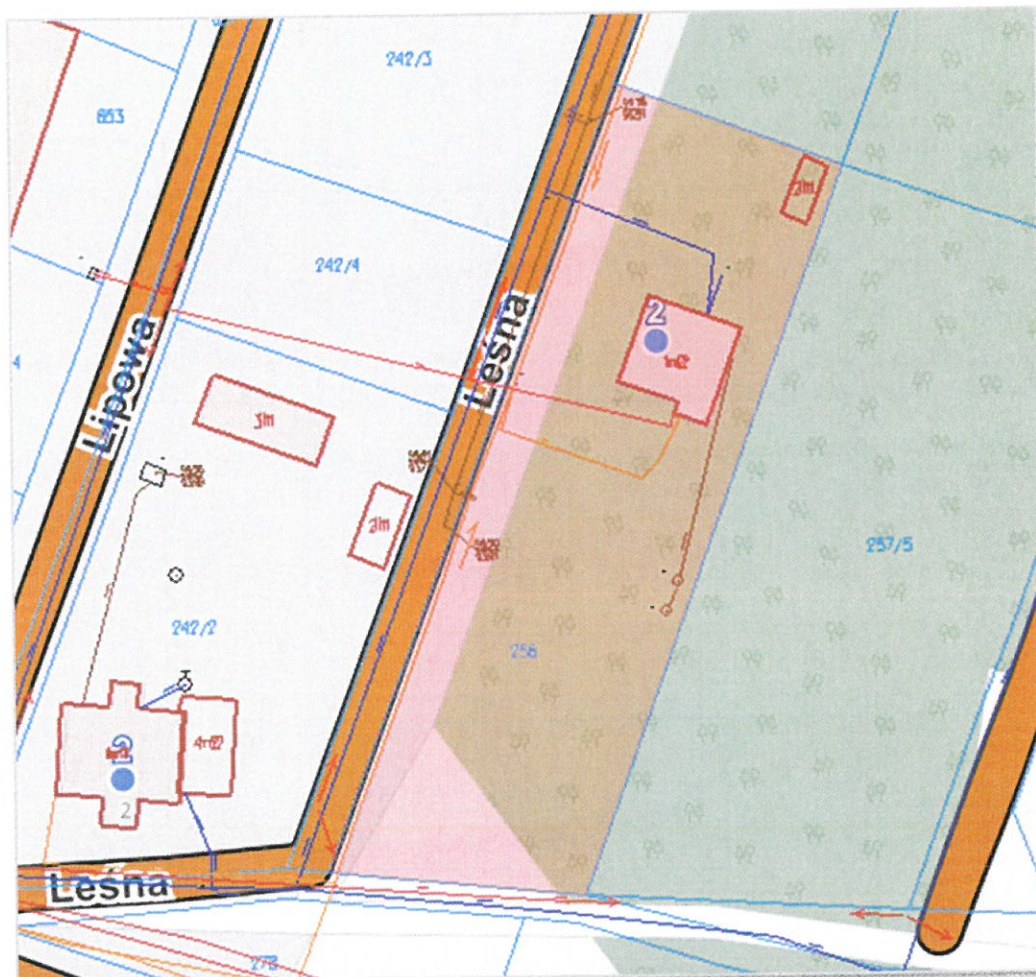
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KST: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nadpodziemia	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
256.1	256	STARE BOSEWO, LEONA 2	1. Budynek mieszkalne 2. Budynek jednorodzinny 3.	2/1	1. 1993 2.	
<p>Id budynku: 143502_2 0032 256 1_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.189 Wartość: () Materiał: MUR Stwierdzony stan: Star. użyt. bud. Rej. zarytków: Status budynku: Wyprowadzony Klasa wg. PKOB: Budynek mieszkalne jednorodzinne</p> <p>Nr jednostki rejestru budynków: Og. pewn. ust. daty bud.: Data szacowana: Og. pewn. ust. daty przebud.: Zakres przebudowy:</p> <p>Pow. zabud. [m²]: 93.00 Pow. użytk. lokal. [m²]: Powierzchnia pom. przyr. lokal.: Pow. użyt. z obmiarów: 0.00 Liczba ujętych samodzielnych lokali: Liczba wyodrębnionych lokali: Liczba mieszkań o określonej liczbie izb: 1 izba: 2 izby: 3 izby: 4 izby: 5 izb: 6 izb: 7 izb: 8 izb: 9 izb: 10 izb: więcej niż 10</p> <p>Data rozbiórki: Przyczyna rozbiórki: Powierzchnia lokali niewyodrębn.:</p> <p>Powierzchnia lokal. wyodrębn.: Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0.00 Data oddania do użytku: Łączna liczba izb w budynku:</p> <p>Informacje dodatkowe</p>						
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KST: 2. Główna fun. bud.: 3. Inne fun. bud.:	Liczba kondyg. nadpodziemia	Rok zak. 1. Bud. 2. Przeb.	Nr KW lub inny dok.
256.2	256	STARE BOSEWO	1. Pozostałe budynki niemieszkalne 2. Budynek nie określony innym trybutem PKOB 3.	1/0	1. 1995 2.	

Id budynku: 143502_2_0032_256_2_BUD		Nr jednostek rejestru gruntów: G. 189	
Wartość: ()		Nr jednostki rejestru budynków	
Materiał: DREWNO	Stan użyt. bud:	St. pewn. ust. daty bud:	Data szacowana
Rej. zapisków:		St. pewn. ust. daty przebud.:	Zakres przebudowy:
Status budynku: Wybudowany			
Klasa og. PK.OB: Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie			
Pow. zabud. [m ²]: 14,00	Data rozbiórki:		
Pow. użyt. lokal. [m ²]:	Przyczyna rozbiórki:		
Powierzchnia pom. przyr. lokal:	Powierzchnia lokali wydzieln.:	Powierzchnia lokali niewydzieln.:	
Pow. użyt. z obmiarów: 0,00	Pow. użyt. ust. na podst. projektu: 0,00		
Liczba ujętych samodzielnych lokali: 0	Data oddania do użytku:		
Liczba wydzielonych lokali: 0			
Liczba mieszkań o określonej liczbie izb:			Lączna liczba izb w budynku:
1 izba:	2 izby:	3 izby:	4 izby:
5 izb:	6 izb:	7 izb:	8 izb:
9 izb:	10 izb:	więcej niż 10:	
Informacje dodatkowe:			

Wycisk zawiera dane według stanu na dzień: 14.04.2021
 Sporządził: Małgorzata Jackowska

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

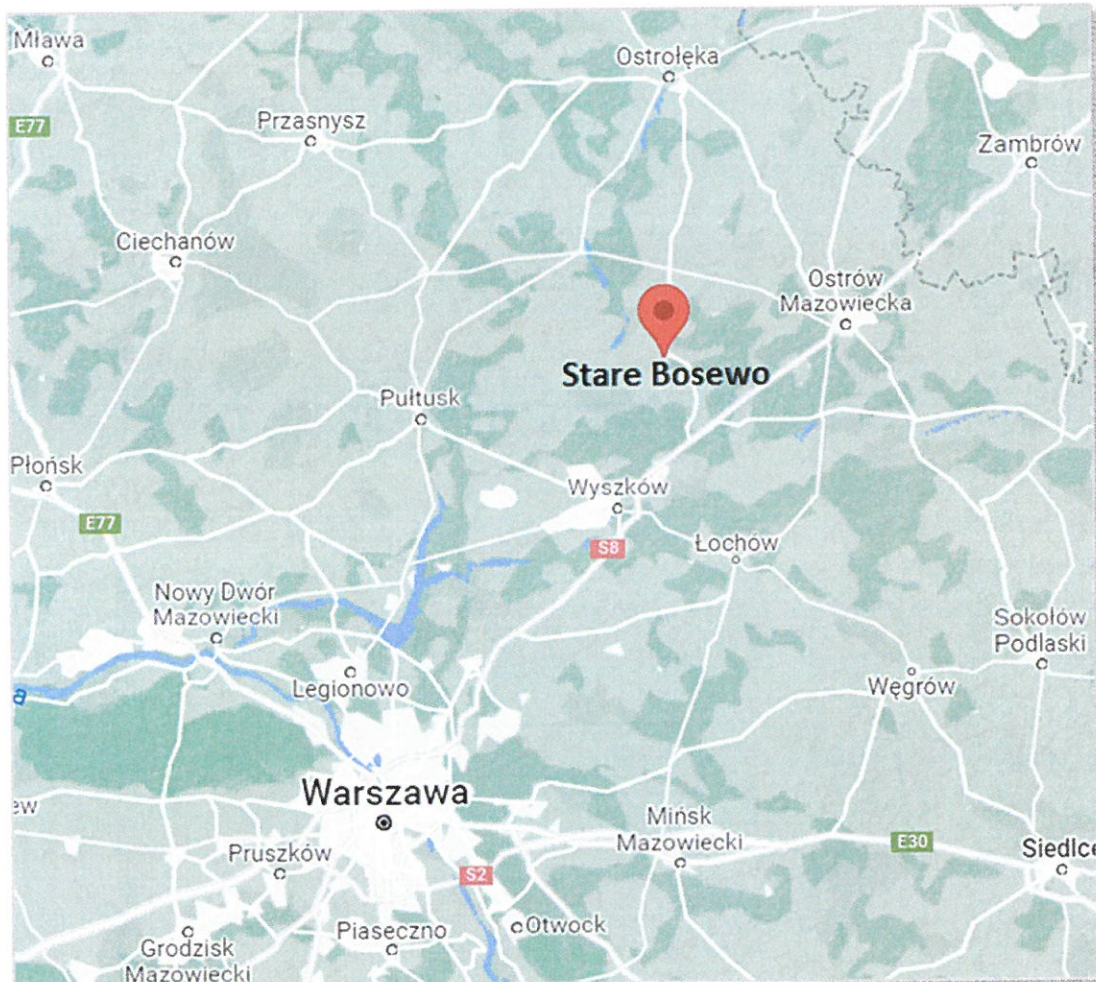
14.04.2021
 imię i nazwisko osoby reprezentującej organ



Źródło: Geoportal.

5.4. Stan otoczenia.

Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi. Dojazd do nieruchomości realizowany może być ulicami Leśną, Lipową, Główną w kierunku Długosiodła. Nieruchomość zlokalizowana jest w otoczeniu cichym i dość spokojnym.



Źródło: Mapy Google.

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



UCHWAŁA Nr XX/134/2004 RADY GMINY DŁUGOSIODŁO z dnia 5 listopada 2004 roku.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Długosiodło

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), uchwały Rady Gminy w Długosiodle nr X/53/2003 z dnia 28 sierpnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy Długosiodło, Rada Gminy w Długosiodle, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Długosiodło z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Długosiodło (uchwała Nr IV/20/2002 Rady Gminy Długosiodło z dnia 27 grudnia 2002 r.), po dokonaniu rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania na wniosek Wójta Gminy Długosiodło uchwała się, co następuje:

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 28) dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

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

7.1. Rodzaj określanej 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 przeanalizowano obszar rynku – gminy Długosiodło, Brańszczyk, Rzańnik, Somianka, Zabrodzie.

- 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 obszaru administracyjnego, dostęp do usług i handlu, dojazd.	dobrze	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową,
	przeciętne	Lokalizacja mniej atrakcyjna, zwiększona odległość dojazdu do zaplecza handlowo-usługowego i głównych dróg dojazdowych.
	słabo	Położenie z dala od centrum obszaru administracyjnego, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
Wyposażenie w media, istniejące lub możliwe do uzyskania.	dobrze	Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej, drogi publicznej oraz podziemnych, naziemnych urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych. Skala oceny zależy od zróżnicowanego dostępu do tych urządzeń.
	przeciętne	
	słabo	
Śsiedztwo i otoczenie	dobrze	Śsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Śsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabo	Śsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	dobra	Powyżej 2 317 m ² .
	przeciętna	Między 477 a 2 317 m ² .
	słaba	Poniżej 477 m ² .
Stan techniczny obiektów	dobry	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.

	przeciętny	Budynek utrzymany jest zadowolająco. 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 letniskowym 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.

Stare Bosewo – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie wyszkowskim, w gminie Długosiodło. Dawniej Bosewo Stare.

Przez Stare Bosewo biegnie linia kolejowa z Ostrołki do Tłuszcza (stacja Przetycz). W Starym Bosewie znajduje się zespół szkół: szkoła podstawowa i przedszkole, skład budowlany, tartak, składnica drewna oraz kilka sklepów spożywczych.

Przez Stare Bosewo przepływa rzeka Wymakracz wpływająca do Narwi. Nad rzeką znajduje się dobrze zachowany budynek dawnego młyna wodnego. W Starym Bosewie znajdują się również stawy hodowlane położone wokół rzeki. Miejscowość otoczona jest lasami Puszczy Białej należącej do programu NATURA 2000. Jest to miejscowość o charakterze turystycznym i letniskowym. Już przed II wojną światową w Starym Bosewie znajdowały się tzw. letniska dla osób z chorobami dróg oddechowych.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami letniskowymi na obszarze powiatu wyszkowskiego, szczególnie gminy Długosiodło nie jest dość dobrze rozwinięty. Ceny tychże nieruchomości, jednostkowych powierzchni użytkowych oscylują od ponad 2 000 złotych za 1 m² do prawie 5 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

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 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 o funkcji głównej „letniskowe” przyjęte za porównawcze - spis transakcji uzyskany w dniu 23 maja 2022 roku w Starostwie Powiatu Wyszowskiego na podstawie poniższej licencji:

WYSZKÓW m., dnia 23-05-2022

Licencja nr GG.6621.2135.2022_1435_CL1

1 Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Wyszowski
 2 Licencjodawca: Wyszogrodzki Ryszard NIP: 118-025-12-75
 Ogrodowa 3B
 05-092 Łomianki

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 ¹⁾
1	Zbiór danych rejestru cen nieruchomości w postaci elektronicznej		2022-05-23	Zamawiane pozycje z RCiAN: 10189, 10046, 9130, 11809, 11068, 10963, 10870, 10311, 9911, 11291, 11095, 10890, 11953, 10609, 10324, 10205, 10114

4 Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²⁾ 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.

Licencja wystawiona w postaci elektronicznej wygenerowana z systemu teleinformatycznego nie wymaga podpisu ani pieczęci (podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

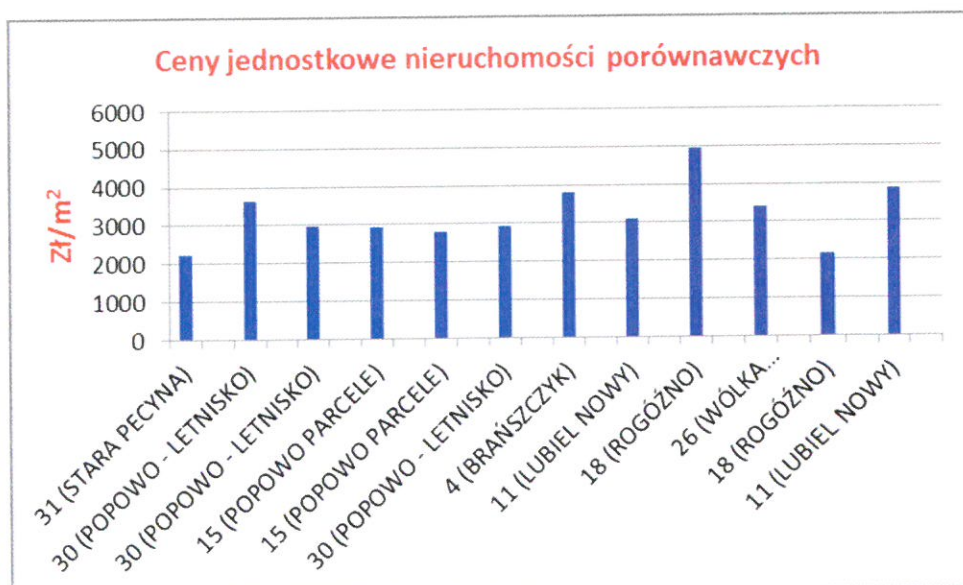
Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1999 nr 30 poz. 163, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

1) Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostki podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu gmin mapy województwa lub podziału województwa do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
 2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
 3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
 1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji: 3c458943-4946-4c79-96c3-4532a8529da
 2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1: <https://powiat.wyszowski.geoportal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>
 3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy: 2022-05-23 17:21:16
 4) zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wyodrębniona licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej.
 5) pouczenie o sposobie weryfikacji:
 w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 1, wpisać identyfikator, o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj

TABELA NR 3.

Lp.	Położenie nieruchomości - obręb, nr ew. działki	Pow. gruntu [m ²]	Pow. zab. x kond. x 0,85 = pow. użytk. lub pow. użytk. [m ²]	Cena nieruch. [zł]	Cena jedn. nieruch. [zł/m ²]	Repertorium, data
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	31 (STARA PECYNA) 95/3	745	53 x 2 x 0,85 = 90,10	200 000	2 220	AN 6636/2020 2020-12-17
2	30 (POPOWO - LETNISKO) 122/2	1 682	55 x 1 x 0,85 = 46,75	170 000	3 636	AN 3839/2021 2021-12-11
3	30 (POPOWO - LETNISKO) 115	2 317	124 x 2 0,85 = 210,80	625 000	2 965	AN 7001/2021 2021-07-29
4	15 (POPOWO PARCELE) 450	1 057	52 x 2 x 0,85 = 88,4	260 000	2 941	AN 1759/2021 2021-06-10
5	15 (POPOWO PARCELE) 165/10	881	63 x 2 x 0,85 = 107,10	300 000	2 801	AN 2984/2021 2021-06-25
6	30 (POPOWO -	2 055	47 x 2 x 0,85 =	235 000	2 941	AN 4774/2021

	LETNISKO) 1232/1		79,90			2021-03-08
7	4 (BRAŃSZCZYK) 1672	1 040	$71 \times 1 \times 0,85 = 60,35$	230 000	3 811	AN 30493/2021 2021-08-04
8	11 (LUBIEL NOWY) 94/8	727	$55 \times 2 \times 0,85 = 93,50$	290 000	3 102	AN 171/2022 2022-01-11
9	18 (ROGÓŻNO) 205/8	477	$47 \times 2 \times 0,85 = 79,90$	395 000	4 944	AN 5072/2021 2021-04-23
10	26 (WÓLKA WOJCIECHÓWEK) 230/3	1 000	$50 \times 1 \times 0,85 = 42,50$	145 000	3 412	AN 8969/2021 2021-03-17
11	18 (ROGÓŻNO) 3/38, 3/39	1 700	$101 \times 1 \times 0,85 = 85,85$	184 000	2 143	AN 3508/2021 2021-02-16
12	11 (LUBIEL NOWY) 212/12	1 479	$71 \times 1 \times 0,85 = 60,35$	234 000	3 877	AN 30/2021 2021-01-12



9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

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

$$C_{\max} = 4\,944 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2\,143 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 3\,233 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

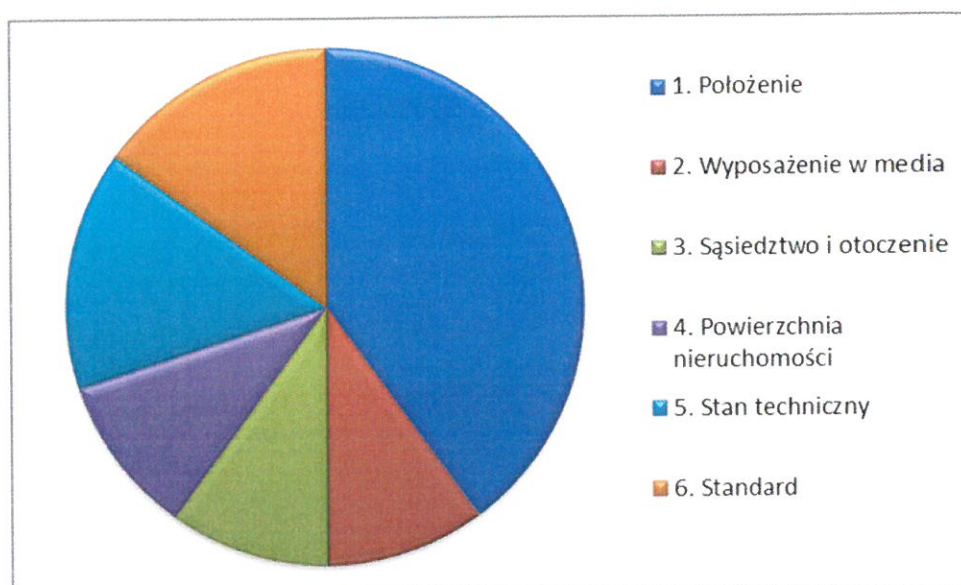
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 2\,143 : 3\,233 = 0,6629$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 4\,944 : 3\,233 = 1,5292$$

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	0,2652	0,6117	0,4384
2.	Wyposażenie w media	10	słabe	0,0663	0,1529	0,0663
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	przeciętne	0,0663	0,1529	0,1096
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	przeciętna	0,0663	0,1529	0,1096
5.	Stan techniczny	15	słaby	0,0994	0,2294	0,0994
6.	Standard	15	słaby	0,0994	0,2294	0,0994
razem:		100		0,6629	1,5292	0,9227

Skala: dobre, przeciętne, słabe.



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

$$W' = 3\,233 \text{ zł/m}^2 * 0,9227$$

$$W' = 2\,983 \text{ zł/m}^2.$$

$$W = 2\,983 \text{ zł/m}^2 * 131,77 \text{ m}^2$$

$$W = 393\,070 \text{ zł.}$$

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

393 000 złotych

słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt trzy

393 070 zł : 4,6107 zł/€ = 85 252 €

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 nieprzekraczający racjonalnej wielkości.

☆☆☆

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 nieruchomość 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 wskazaniem 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.

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-hipotecznego 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.



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
XIII 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

BIEGŁY SĄDOWY

Ryszard Wyszogrodzki

Okres ubezpieczenia 24.06.2021 - 23.06.2022

Zakres terytorialny RZECZPOSPOLITA POLSKA



RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
w WARSZAWIE
ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI