

R Z E C Z O Z N A W S T W O
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 UBEZPIECZONY OD ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



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

Operat szacunkowy

nieruchomości gruntowej zabudowanej
w Piastowie przy ul. Kopernika 10
oraz w innych miejscach,

WA1P/00033640/5



13 grudnia 2019 roku

SPIS TREŚCI

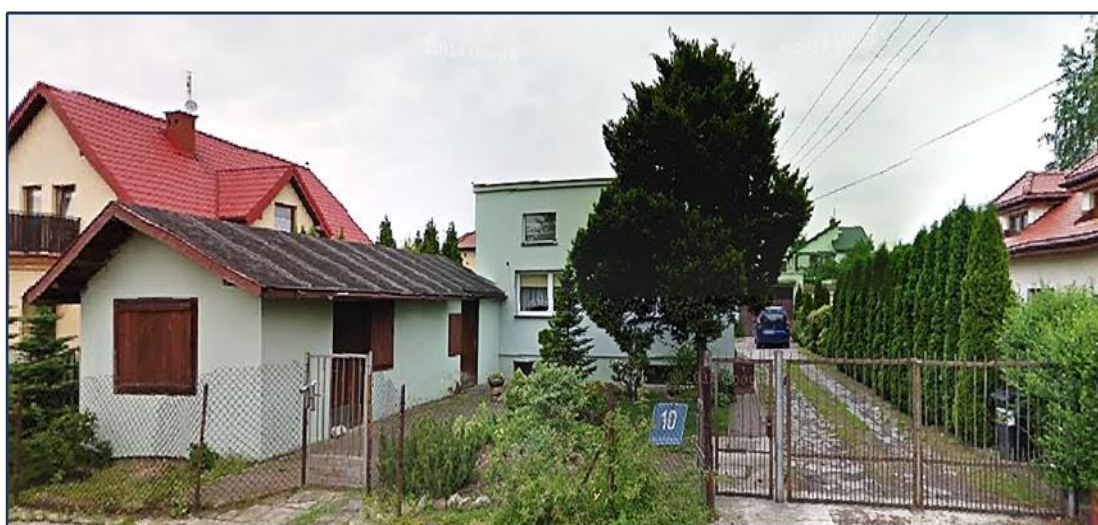
1. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny.
 - 1.1. Przedmiot wyceny.
 - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.
 - 3.1. Podstawa formalna.
 - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
 - 3.3. Źródła 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 Piastowie przy ulicach **A** - Kopernika 10, **B** - Przejazdowej i **C** - Siemiradzkiego. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działki o numerach ewidencyjnych: **A** – gruntowa zabudowana, dz. nr ew. 482, obręb 02, **B** - gruntowa, dz. nr ew. 26/2, obręb 05 **C** – dz. nr ew. 285/2 i 284/2, obręb 04, o łącznej powierzchni wg pomiarów na mapie 2 097 m², a wg księgi wieczystej 4 040 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1P/00033640/5 w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie.

A - dz. nr ew. 482 obręb 02 ul. Kopernika 10, pow. ok. 730 m².



B - dz. nr ew. 26/2 obręb 05 (naprzeciwko ul. Przejazdowej 4, pow. ok. 835 m²).



C - dz. nr ew. 285/2 i 284/2 obręb 04 (naprzeciwko ul. Siemiradzkiego 34), pow. ok. 1 425 m².





Źródło: Powiat Pruszkowski i Mapy Google.

1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do wyżej wymienionej nieruchomości w udziale 54/1008.

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 w formie operatu szacunkowego jest zlecenie z dnia 14 listopada 2019 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Anny i Rafała Nowakowskich, 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.

- Informacje od Zleceniodawcy,
- Urząd Miasta Piastowa,
- Starostwo Powiatu Pruszkowskiego w Pruszkowie,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- A. 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 2017-2019.
- 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: **13 grudnia 2019 roku**

- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
13 grudnia 2019 roku
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:
13 grudnia 2019 roku
- Data dokonania oględzin nieruchomości:
bez oględzin.

5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa szacowana składa się z trzech części: **A** – gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, dwoma budynkami niemieszkalnymi, **B** – część gruntowa porośnięta roślinnością niepielęgowaną, **C** - część gruntowa porośnięta roślinnością niepielęgowaną.

5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA1P/00033640/5, stan z dnia 2019-12-13 06:52, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1P, nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1.	DZ. KW. / WA1P / 2430 / 06 / 1 - 2006-03-10, 15:22:08			
Numer bieżący nieruchomości			Nr podstawy wpisu	
39			99, 100, 101	
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			482	1, 13, 14, 83, 84
Identyfikator działki			142101_1.0002.482	
Obręb ewidencyjny (numer)			02	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PIASTÓW M., PIASTÓW	
Ulica			KOPERNIKA 10	
Sposób korzystania			B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			/ 00067480 /	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki			26/2	1, 13, 14, 81, 83, 84
Identyfikator działki			142101_1.0005.26/2	
Obręb ewidencyjny (numer)			05	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PIASTÓW M., PIASTÓW	
Ulica			PRZEJAZDOWA	
Sposób korzystania			R - GRUNTY ORNE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			/ 00067480 /	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu

Numer działki		285/2		1, 13, 14, 93, 94
Identyfikator działki		142101_1.0004.285/2		
Obręb ewidencyjny (numer)		142101_1.0004		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PIASTÓW M., PIASTÓW	
Ulica		SIEMIRADZKIEGO		
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		284/2		1, 13, 14, 99, 100, 101
Identyfikator działki		142101_1.0004.284/2		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, PRUSZKOWSKI, PIASTÓW M., PIASTÓW	
Ulica		SKARGI		
Sposób korzystania		BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		WA1P / 00074201 / 5, 404,0000 M2		

Obszar całej nieruchomości		0,4040 HA	Nr podstawy wpisu 99, 100, 101
----------------------------	--	------------------	--------------------------------------

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		POŁOŻENIE ULICA TORUŃSKA, MOCHNACKIEGO, MAZURSKA, KOPERNIKA 10, SIEMIRADZKIEGO SKARGI, WARSZAWSKA, 15-GO GRUDNIA, PRZEJAZDOWA. Z NR 6 ODŁĄCZONO DZIAŁKĘ NR 103 O POW. 752 M2 DO KW NR 67480 NA WNIOSEK Z DNIA 30.01.2001 R., DZ.KW 779/01 DNIA 19.12.01 R.	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		11	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
1	MAPA ; 58 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00006375/01/, 2001-09-24, 2002-02-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
13	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2003-12-23, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 13-15, WA1P/00078473/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00002717/04/001, 2004-03-29 13:30:00, 2005-05-09-11.33.29.850130, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
14	MAPA SYTUACYJNA , 2001-07-20, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 54, WA1P/00033640/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00002717/04/001, 2004-03-29 13:30:00, 2005-05-09-11.33.29.850130, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
81	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-12-10, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 299 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00015977/12/001, 2012-10-15 12:09:08, 2013-01-21-10.26.23.114426, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
83	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2012-12-10, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 302 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00015977/12/003, 2012-10-15 12:09:08, 2013-01-31-10.49.10.598563, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
84	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2013-01-24, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 305 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00015977/12/003, 2012-10-15 12:09:08, 2013-01-31-10.49.10.598563, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
93	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ KEM-PIAS-E-16/04 , 2016-07-26, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 345, WA1P/00016098/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00013841/16/001, 2016-08-26 14:16:42, 2016-10-04-08.27.27.805535, NIE, 337-348 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
94	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2016-07-26, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 346, WA1P/00016098/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00013841/16/001, 2016-08-26 14:16:42, 2016-10-04-08.27.27.805535, NIE, 337-348 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
99	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NUMER WG-PI.6621.7662.2016 , 2016-11-21, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 72, WA1P/00033640/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00019657/16/001, 2016-12-08 14:40:29, 2016-12-20-12.11.57.895137, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
100	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU-P.1421.2016.1635 , 2016-04-14, STAROSTWO POWIATOWE W PRUSZKOWIE,

	PRUSZKÓW; 73, WA1P/00033640/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1P/00019657/16/001, 2016-12-08 14:40:29, 2016-12-20-12.11.57.895137, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
101	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSEM Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2016-11-19, STAROSTA PRUSZKOWSKI, PRUSZKÓW; 75,76, WA1P/00033640/5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1P/00019657/16/001, 2016-12-08 14:40:29, 2016-12-20-12.11.57.895137, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / WA1P / 10259 / 07 / 2 - 2007-06-21, 15:14:39

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	4	42 / 1008	---2, 3, 4, 5, 6, 102, 103, 104, 105, 106, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA JOLANTA KUREK, TADEUSZ, ANASTAZJA			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	6	42 / 1008	---2, 3, 4, 5, 6, 102, 103, 104, 105, 106, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA APOLONIA KUREK, TADEUSZ, ANASTAZJA			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	7	21 / 1008	---2, 3, 4, 5, 6, 102, 103, 104, 105, 106, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	PRZEMYSŁAW MARIUSZ NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	8	21 / 1008	---2, 3, 4, 5, 6, 102, 103, 104, 105, 106, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	RAFAŁ EDWARD NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA			
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	12	12 / 1008	---7, 107, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA JOLANTA KUREK, TADEUSZ, ANASTAZJA			
Lp. 6.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	13	12 / 1008	---7, 107, 117
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	ELŻBIETA APOLONIA KUREK, TADEUSZ, ANASTAZJA			
Lp. 7.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	14	6 / 1008	---7, 107,

<i>wspólności</i>					114, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		PRZEMYSŁAW MARIUSZ NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA			
Lp. 8.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	15	6 /1008	---7, 107, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		RAFAŁ EDWARD NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA			
Lp. 9.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	20	12 /1008	---7, 107, 114, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		MARIA CECYLIA ZALUSIŃSKI, TADEUSZ, ANASTAZJA			
Lp. 10.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	17	112 /1008	---10, 109, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		CECYLIA ALICJA GLAS, KAZIMIERZ, MARIANNA			
Lp. 11.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	18	112 /1008	---11, 110, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		DANUTA EWA UCHYMIAK, KAZIMIERZ, MARIANNA			
Lp. 12.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	19	84 /1008	---9, 108, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		BOŻENA MAŁECKA, WACŁAW, APOLONIA			
Lp. 13.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	21	84 /1008	---12, 23, 111, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		WACŁAW ILDEFONS WASILEWSKI, WACŁAW, EMILIA			
Lp. 14.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	22	84 /1008	---12, 111, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		BOŻENA MAŁECKA, WACŁAW, APOLONIA, 53032112085			
Lp. 15.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	23	84 /1008	---12, 111, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		MAŁGORZATA GRABOWSKA, WACŁAW, APOLONIA			
Lp. 16.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	24	27 /1008	---12, 26, 27, 112, 113, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki</i>)		JOANNA DANUTA KUREK, HENRYK, ZOFIA			
Lp. 17.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	25	27 /1008	---12, 26, 27, 112, 113, 117
Osoba fizyczna (<i>Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL</i>)		SZYMON ANDRZEJ KUREK, STANISŁAW, JOANNA, 87112205170			
Lp. 18.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)		Lp. 1.	26	112 /1008	---71, 115, 117

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		INGA KATARZYNA UCHYMIAK, 75120703340		
Lp. 19.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	27	27 / 1008	---116, 118
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		PRZEMYSŁAW MARIUSZ NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA, 76011400454		
Lp. 20.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	28	27 / 1008	---116, 118
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		RAFAL EDWARD NOWAKOWSKI, EDWARD, GRAŻYNA, 72062900837		
Lp. 21.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	29	18 / 1008	---120
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		ALINA KUREK, STANISŁAW, REGINA, 54070611464		
Lp. 22.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	30	18 / 1008	---120
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KATARZYNA MARIA MODELEWSKA, JERZY, ALINA, 78082606362		
Lp. 23.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	31	18 / 1008	---120
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		BARTŁOMIEJ ARKADIUSZ KUREK, JERZY, ALINA, 77011207478		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
2	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , R5-ON-4511/M PI-53/79, 1979-06-04, NACZELNIK MIASTA PIASTOWA; 3 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000830/93/, 1993-03-25, 1993-06-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , R5-ON-4511/M PI-55/79, 1987-12-21, NACZELNIK MIASTA PIASTOWA; 4 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000830/93/, 1993-03-25, 1993-06-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 1083/87, 1987-12-21, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 5 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000830/93/, 1993-03-25, 1993-06-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 415/88, 1988-05-09, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 6 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000830/93/, 1993-03-25, 1993-06-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	POSTANOWIENIE UZUPEŁNIAJĄCEGO POSTANOWIENIE I NS 415/88 , I NS 451/92, 1992-11-20, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00000830/93/, 1993-03-25, 1993-06-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 876/93, 1993-10-14, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 14 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00003576/93/, 1993-11-19, 1993-11-22, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
9	UMOWA DAROWIZNY , 1995-07-17; 44-45 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00002303/95/, 1995-07-21, 1995-12-06, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
10	UMOWA DAROWIZNY , 1995-04-05; 33-34 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001241/95/, 1995-04-11, 1995-05-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
11	UMOWA DAROWIZNY , 1995-04-05; 38-39 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW.//00001242/95/, 1995-04-11, 1995-05-05, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
12	UMOWA SPRZEDAŻY , 1464/2004, KRZYSZTOF SZCZEPAŃSKI, PIASTÓW; 2-8, WA1P/00078473/0

	(tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00002715/04/001, 2004-03-29 13:30:00, 2005-05-09-10.31.45.293752, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
23	UMOWA SPRZEDAŻY , 1464/2004, KRZYSZTOF SZCZEPANSKI, PIASTÓW; 2-8, WA1P/00078473/0 (tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00010126/05/001, 2005-10-13 14:08:29, 2006-02-15-10.31.56.875162, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
26	UMOWA SPRZEDAŻY , 1464/2004, 2004-03-24, KRZYSZTOF SZCZEPANSKI, PIASTÓW; 2-8, WA1P/00078473/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00002715/04/006, 2004-03-29 13:30:00, 2006-02-23-15.48.03.576663, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
27	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 627/03, 2003-07-31, SĄD REJONOWY, PRUSZKÓW; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00002715/04/006, 2004-03-29 13:30:00, 2006-02-23-15.48.03.576663, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
71	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 10401/2009, 2009-12-17, MIROSLAW KUPIS, WARSZAWA; 7-8, WA1P/00102420/2 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00010187/10/002, 2010-06-14 10:00:00, 2010-06-21-11.56.52.203756, NIE, 2-6, WA1P/00102420/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
102	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , R5-ON-4511/M PI-53/79, 1979-06-04, NACZELNIK MIASTA PIASTOWA; 3 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
103	AKT WŁASNOŚCI ZIEMI , R5-ON-4511/M PI-55/79, 1987-12-21, NACZELNIK MIASTA PIASTOWA; 4 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
104	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 1083/87, 1987-12-21, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 5 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
105	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 415/88, 1988-05-09, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 6 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
106	POSTANOWIENIE UZUPEŁNIAJĄCEGO POSTANOWIENIE I NS 415/88 , I NS 451/92, 1992-11-20, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 7 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
107	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 1083/87, 1987-12-21, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE; 5 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
108	UMOWA DAROWIZNY , 1995-07-17; 44-45 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
109	UMOWA DAROWIZNY , 1995-04-05; 33-34 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
110	UMOWA DAROWIZNY , 1995-04-05; 38-39 (tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
111	UMOWA SPRZEDAŻY , 1464/2004, KRZYSZTOF SZCZEPANSKI, PIASTÓW; 2-8, WA1P/00078473/0 (tytuł aktu, numer rep A, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
112	UMOWA SPRZEDAŻY , 1464/2004, 2004-03-24, KRZYSZTOF SZCZEPANSKI, PIASTÓW; 2-8, WA1P/00078473/0 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
113	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 627/03, 2003-07-31, SĄD REJONOWY, PRUSZKÓW; 18 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
114	POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU BŁĘDÓW MIGRACJI , DZ.KW.10259/07, 2007-06-21, SĄD REJONOWY W PRUSZKOWIE, PRUSZKÓW; 211 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
115	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 10401/2009, 2009-12-17, MIROSLAW KUPIS, WARSZAWA; 7-8, WA1P/00102420/2

	(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
116	UMOWA ZMIANY , 5199/2016, 2016-12-08, KRZYSZTOF SZCZEPAŃSKI, WARSZAWA; WA1P/00033640/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
117	UMOWA ZMIANY , 5199/2016, 2016-12-08, KRZYSZTOF SZCZEPAŃSKI, WARSZAWA; WA1P/00033640/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
	DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
118	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU , I NS 331/12, 2012-04-18, SĄD REJONOWY, PRUSZKÓW (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu)
	DZ. KW./WA1P/00019655/16/001, 2016-12-08 14:40:00, 2017-01-09-15.04.32.034195, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
120	AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA , 3794/2017, 2017-09-14, KRZYSZTOF SZCZEPAŃSKI, WARSZAWA; 347 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA1P/00007904/18/001, 2018-04-13 09:48:00, 2018-06-08-14.16.15.073875, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	122
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	INNY WPIS		
Treść wpisu	WZMIANKA O EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 54/1008 CZEŚCI NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEGO DO DŁUŻNIKA RAFAŁA NOWAKOWSKIEGO, TOCZĄCEJ SIĘ W SPRAWIE KM 934/18 NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYTELA DOROTY CZECZELEWSKIEJ, ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z/S W ŚWIDNIKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY Z DNIA 29-11-2017, SYGNATURA AKT VIII GNC 5334/17		

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
122	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI , KM 934/18, 2018-10-12, KOMORNIK SĄDOWY SEBASTIAN DULKO; 361 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA1P/00020705/18/001, 2018-10-16 16:21:00, 2018-10-23-14.41.27.604711, NIE, 353-355 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Pomiary na mapie nie potwierdzają łącznej powierzchni nieruchomości podanej w księdze wieczystej.

Powierzchnie poszczególnych działek wynoszą wg Geoportalu.

A: 737 m².

B: 827 m².

C: 1 423 m².



Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi w przybliżeniu $(737 + 827 + 1\,423) \text{ m}^2 = 2\,987 \text{ m}^2$.

Źródło: Geoportal.

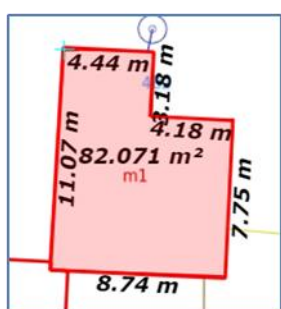
5.3. Stan techniczno-użytkowy.

Zgodnie z oświadczeniem Zlecającego oszacowanie, szacowana nieruchomości nie była dostępna do oględzin. Pomiarów powierzchni dokonano na podstawie map ewidencyjnych oraz szczerkowej dokumentacji udostępnionej przez Urząd Miejski w Piastowie.

Na nieruchomości gruntowej zabudowanej znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 104,60 m² oraz budynki niemieszkalne o powierzchni użytkowej 30,6 m² i 72 m². Przyjęto, że budynki są w przeciętnym stanie technicznym.

Budynek mieszkalny.

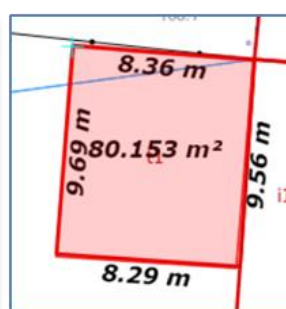
Budynki niemieszkalne.



82 m²



34 m²



80 m²

Źródło: Geoportal.



Źródło: Mapy Google.

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.

5.4. Stan otoczenia.

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

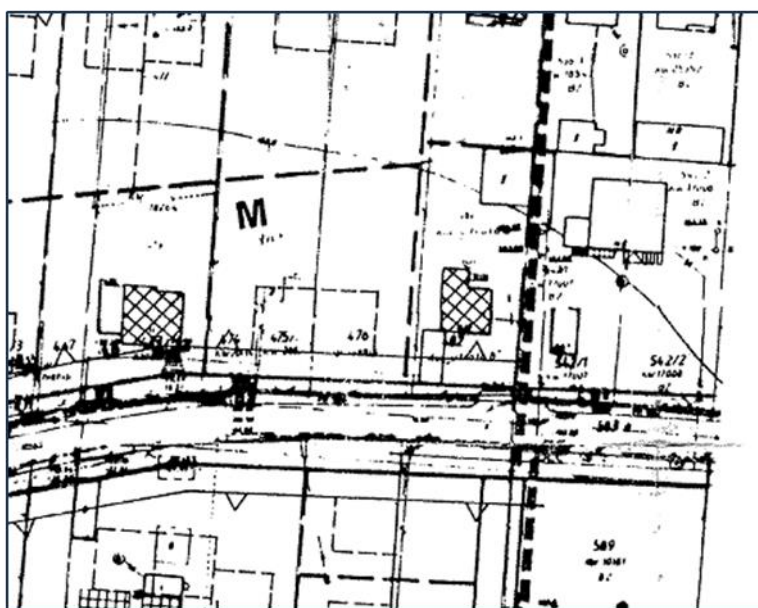


Źródło: Mapy Google.

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

Dla działki **A**:

UCHWAŁA Nr IX/59/99
RADY MIASTA PIASTOWA
z dnia 23 marca 1999 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego
p.n. Orła Białego w Piastowie.
(Warszawa, dnia 8 lipca 1999 r.)

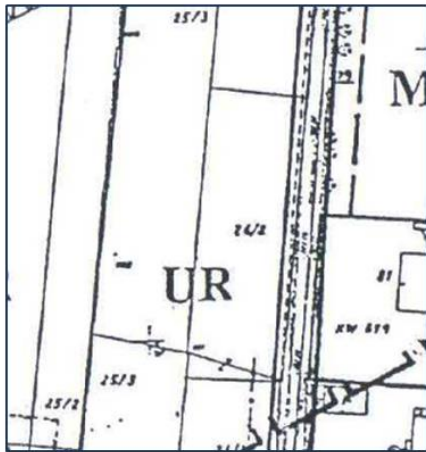


Źródło: Urząd Miejski w Piastowie.

Działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem M, tereny mieszkaniowe.

Dla działki **B**:

UCHWAŁA Nr X/41/2003
RADY MIEJSKIEJ W PIASTOWIE
z dnia 8 kwietnia 2003 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowej części
miasta Piastowa.
(Warszawa, dnia 4 maja 2003 r.)



Działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem UR, tereny usług i rzemiosła.

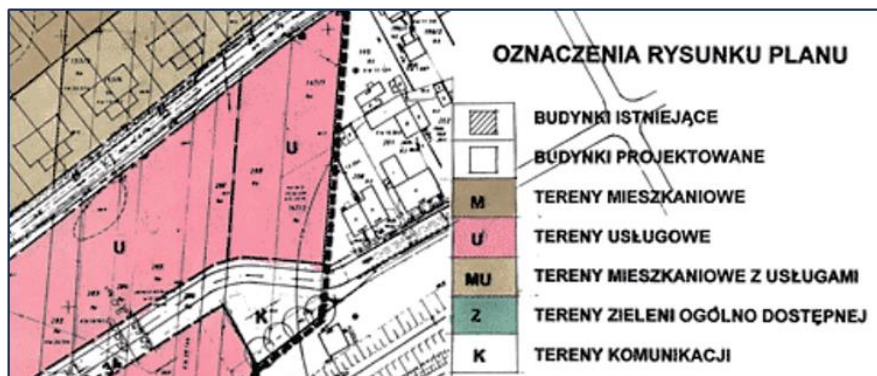
Źródło: Urząd Miejski w Piastowie.

M zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania i uzupełnienia
 MU zabudowa mieszkaniowa z usługami
 M/U zabudowa mieszkaniowa do zachowania, z tendencją do zamiany na usługową
 Z/M/U zabudowa mieszkaniowa do zachowania z tendencją do zamiany na usługową z zachowaniem wartościowej otaczającej zieleni
 U teren usług związanych z zielenią
 UR teren usług i rzemiosła
 ZP teren wartościowej zieleni do zachowania
 Oznaczenia graficzne w rysunku planu nie wymienione wyżej mają charakter postulatywny bądź informacyjny.

Dla działki C:

**UCHWAŁA Nr XXXVI/188/97
 RADY MIASTA PIASTOWA
 z dnia 11 marca 1997 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu mieszkaniowo - usługowego p.n. osiedla "Malczewskiego" w Piastowie.



Źródło: Urząd Miejski w Piastowie.

Działka położona jest na obszarze oznaczonym symbolem U, tereny usługowe.

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

7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomości 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 nieruchomości 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 i gruntowych zabudowanych.

- Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – miasto Piastów.

- 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 gruntowych zabudowanych.

TABELA NR 2A.

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd.	dobrze	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową,
	przeciętne	Lokalizacja mniej atrakcyjna, zwiększona odległość dojazdu do zaplecza handlowo-usługowego i głównych dróg dojazdowych.
	słabe	Położenie z dala od centrum dzielnicy, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
Wyposażenie w 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	
	słabe	
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości gruntowej	dobra	Powyżej 1 500 m ² .
	przeciętna	Między 380 a 1 500 m ² .
	słaba	Poniżej 380 m ² .
Stan techniczny obiektów	dobry	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.

	przeciętny	Budynek utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczne nakłady, jeśli budynek jest w stanie surowym.
	słaby	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.

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 budynkami niemieszkalnymi 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.

➤ Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych.

TABELA NR 2BC.

Rodzaj cechy	Określenie cechy	Kryteria oceny
1.	2.	3.
Położenie ze względu na przeznaczenie, dojazd.	dobre	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd.
	przeciętne	Niedalekie położenie od głównych dróg dojazdowych, dojazd przeciętny.
	słabe	Położenie z dala od głównych dróg, dojazd utrudniony.
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	

Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.
Powierzchnia nieruchomości.	dobra	Powyżej 5 000 m ²
	przeciętna	Od 1 000 m ² do 5 000 m ²
	słaba	Poniżej 1 000 m ²
Możliwości inwestycyjne	dobrze	Możliwości inwestycyjne bez ograniczeń.
	przeciętne	Ograniczone możliwości inwestycyjne, ale spełniające oczekiwania inwestora.
	słabe	Znaczne ograniczenia inwestycyjne.

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

Wycenę nieruchomości gruntowej 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,
- możliwości inwestycyjnych.

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.

Piastów (do 1926 *Utrata*) – miasto w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim. Miasto należy do aglomeracji warszawskiej.

W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. Według danych GUS z 30 czerwca 2018 r. miasto zamieszkiwało 22 710 mieszkańców. WIKIPEDIA

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na obszarze miasta Piastowa nie jest dość słabo rozwinięty. Ceny tychże nieruchomości, jednostkowych powierzchni użytkowych oscylują od prawie 2 000 złotych za 1 m² do ponad 5 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Rynek nieruchomości gruntowych również jest słabo rozwinięty i dość zróżnicowany. Ceny tych nieruchomości zawierają się w przedziale od ponad 100 zł za 1 m² do ponad 600 zł za 1 m² powierzchni nieruchomości (działki).

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 przyjęte za porównawcze - spis transakcji uzyskany w dniu 13 grudnia 2019 roku w Starostwie Powiatu Pruszkowskiego na podstawie poniższej licencji:

Licencja nr WGN.6642.5677.2019_1421_K05

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Starosta Powiatu Pruszkowskiego.**
2. Licencjobiorca: **Rzeczoznawstwo Majątkowe, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki.**
3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2019-12-13	

4. Niniejsza licencja upoważnia wykonawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu **w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.**

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

Dokument elektroniczny wygenerowany automatycznie w trybie art. 40c ust. 4 ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne” nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika ani pieczętki urzędowej.

Wygenerowano z systemu epodgik.pl 2019-12-13 15:58:50.

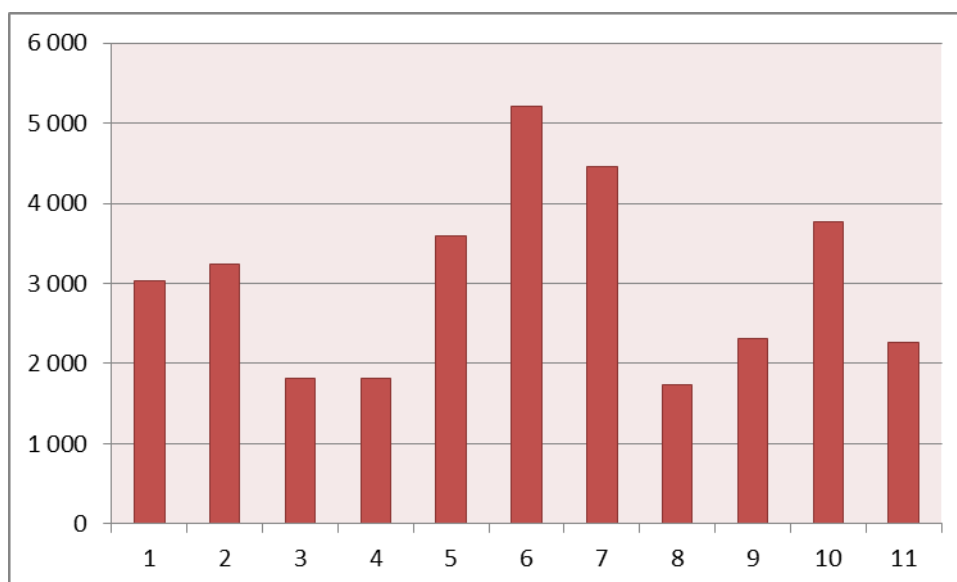
Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <https://weryfikacjalicencji.rciwn.pl>.

TABELA NR 3A.

Lp.	Położenie	Nr ew. działki, obręb	Pow. gruntu [m ²]	Pow. użytk. [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ² pow. użytk.]	Repertorium data, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	ul. Barcewicza	239 03	720	86x2x0,85 +0,45x45= 166,45	505 000	3 034	4276/18 12.12.2018 Jędrzejczak
2.	ul. Podstawowa	535 01	720	190+0,5x15=1 97,5	640 000	3 241	535/19 01.02.2-19 Rewerska
3.	ul. Styki	99/1 06	643	96x2x0,85= 163,20	297 000	1 820	163/19 15.01.2019 Kossewska
4.	ul. Hallera	b.d. 04	533	79x2x0,85+ 20x0,45=143,3	259 600	1 812	1106/19 29.03.2019 Jędrzejczak
5.	ul. Kujawska	441 02	441	62x0,85+0,45x (80+25+25)= 111,2	400 000	3 597	6525/19 21.10.2019 Janik
6.	b.d.	176/1 01	465	168	875 000	5 208	21788/19 18.10.2019 Wilk

7.	ul. Reymonta	341/2 07	652	109	485 000	4 450	3426/19 04.07.2019 Zdziebłowska
8.	ul. Dygasińskiego	188 06	1 096	$81 \times 2,5 \times 0,85 +$ $16 \times 0,45 = 179,3$	310 000	1 729	1655/19 10.07.2019 Antonowicz
9.	ul. Mochneckiego	281/1 02	613	$153 \times 3 \times 0,85 =$ 390	900 000	2 308	5589/19 05.07.2019 Przybysiak
10.	ul. Orzeszkowej	514/1 07	956	$124 + (36 + 30) \times$ $0,45 = 153,7$	578 000	3 761	389/2019 22.05.2019 Buła
11.	ul. Skargi	81 04	1 131	175	395 000	2 257	1122/19 09.05.2019 Antonowicz

Uwaga: jeśli w zbiorze transakcji porównawczych podano powierzchnię zabudowy, obliczenie powierzchni użytkowej następuje przez pomnożenie powierzchni zabudowy x ilość kondygnacji x współczynnik 0,85. Powierzchnia budynków niemieszkalnych x 0,5x0,9=0,45.



Nieruchomości gruntowe przyjęte za porównawcze - spis transakcji uzyskany w dniu 13 grudnia 2019 roku w Starostwie Powiatu Pruszkowskiego na podstawie poniższej licencji:

Pruszków, dnia 2019-12-13 r.

Licencja nr **WGN.6642.5680.2019_1421_K05**

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Starosta Powiatu Pruszkowskiego.**
2. Licencjobiorca: **Rzeczoznawstwo Majątkowe, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki.**
3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2019-12-13	

4. Niniejsza licencja upoważnia wykonawcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu **w celu wykonania wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego.**

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

Dokument elektroniczny wygenerowany automatycznie w trybie art. 40c ust. 4 ustawy „Prawo geodezyjne i kartograficzne” nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika ani pieczętki urzędowej.

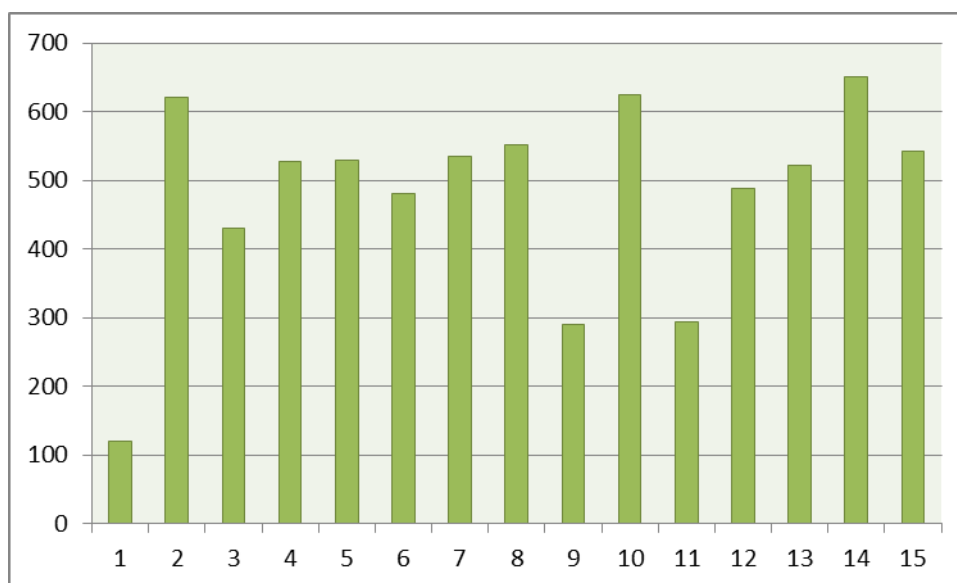
Wygenerowano z systemu epodgik.pl 2019-12-13 18:43:35.

Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <https://weryfikacja/licencji.rciwn.pl>.

TABELA NR 3BC.

Lp.	Położenie	Nr ew. działki, obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ² pow. nier.]	Repertorium data, notariusz
1.	2.	3.	4.	6.	6.	7.
1.	ul. Wyspiańskiego	624/1, 624/2 07	5 633	678 250	120	9481/18 29.11.2018 Micorek
2.	ul. Traugutta	190/1 03	806	500 000	620	2405/18 28.11.2018 Tomczyk
3.	ul. Toruńska	367/1 02	1 439	620 000	431	13839/18 22.10.2018 Żuczek
4.	Piastów	218/1 04	1 514	800 000	528	10105/18 07.11.2018 Nowakowska
5.	ul. Moniuszki	03	987	523 000	530	17232/18 27.12.2018 Mróz
6.	ul. Godebskiego	471/4 07	666	320 000	480	751/19 12.02.2019 Kulka
7.	Piastów	192/5	1 142	610 000	534	15197/19

		02				28.08.2019 Żuczek
8.	Piastów	154/84 04	762	420 000	551	831/19 08.04.2019 Markuszewski
9.	ul. Dworcowa	265/18	771	223 590	290	17147/18 21/12/2018 Żuczek
10.	ul. Kasprowicza	472/4 07	1 149	717 000	624	4422/19 27.02.2019 Niewińska
11.	ul. Lisa-Kuli	70/5 01	750	220 000	293	10504/19 12.06.2019 Żuczek
12.	ul. Mickiewicza	314 05	1 104	540 000	489	2658/19 22.05.2019 Żdziebłowska
13.	ul. Pokoju	6/2 07	929	485 000	522	6082/19 04.10.2019 Sieradz
14.	ul. Żeromskiego	328 07	1 228	800 000	651	2326/19 06.05.2019 Żdziebłowska
15.	Piastów	262/81 06	460	250 000	543	5004/19 22.03.2019 Żuczek



9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

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

$$C_{\max} = 5\,208 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1\,729 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 3\,020 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

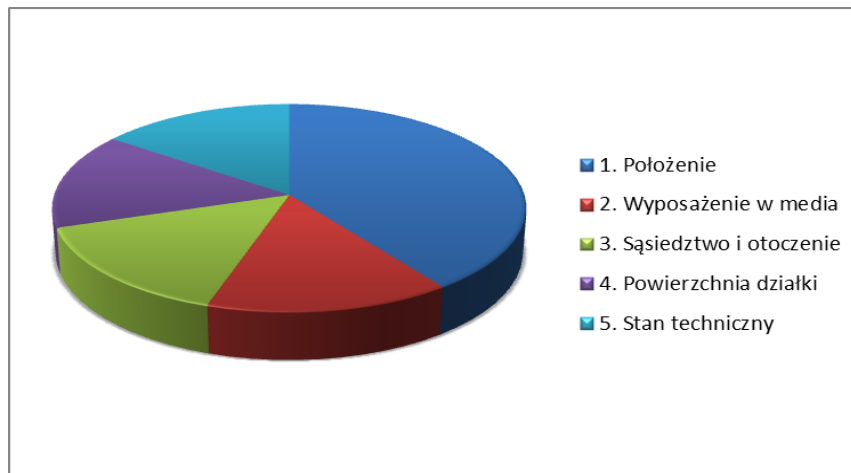
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 1\,729 : 3\,020 = 0,5725$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 5\,208 : 3\,020 = 1,7245$$

TABELA NR 4A.

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	0,2290	0,6898	0,4594
2.	Wyposażenie w media	15	przeciętne	0,0859	0,2587	0,1723
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	słabe	0,0859	0,2587	0,0859
4.	Powierzchnia nieruchomości	15	przeciętna	0,0859	0,2587	0,1723
5.	Stan techniczny	15	przeciętny	0,0859	0,2587	0,1723
razem:		100		0,5726	1,7246	1,0622

Skala: dobre, przeciętne, słabe.



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W'_A = 3\,020 \text{ zł/m}^2 * 1,0622$$

$$W'_A = 3\,208 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_A = 3\,208 \text{ zł/m}^2 * (104,60 + 15,30 + 36,00) \text{ m}^2$$

$$W_A = 500\,127 \text{ zł.}$$

☆☆☆

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

$$C_{\max} = 651 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 120 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 480 \text{ zł/m}^2$$

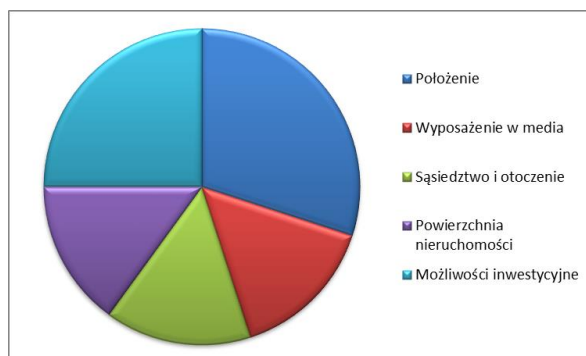
Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 120 : 480 = 0,2500$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 651 : 480 = 1,3562$$

TABELA NR 4BC.

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	30	przeciętne	0,0750	0,4069	0,2409
2.	Wyposażenie w media	15	przeciętne	0,0375	0,2034	0,1204
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	15	przeciętne	0,0375	0,2034	0,1204
4.	Powierzchnia nieruchomości	15	przeciętne	0,0375	0,2034	0,1204
5.	Możliwości inwestycyjne	25	przeciętne	0,0625	0,3390	0,2007
razem:		100		0,2500	1,3561	0,8028



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W'_{BC} = 480 \text{ zł/m}^2 * 0,8028$$

$$W'_{BC} = 385 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_B = 385 \text{ zł/m}^2 * 827 \text{ m}^2$$

$$W_B = 318\,395 \text{ zł.}$$

$$W_C = 385 \text{ zł/m}^2 * 1\,423 \text{ m}^2$$

$$W_C = 547\,855 \text{ zł.}$$

☆☆☆

$$W = W_A + W_B + W_C$$

$$W = 500\,127 \text{ zł} + 318\,395 \text{ zł} + 547\,855 \text{ zł}$$

$$W = 1\,366\,377 \text{ zł.}$$

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

1 366 000 złotych

słownie złotych: jeden milion trzysta sześćdziesiąt sześć tysięcy

$$1\,366\,377 \text{ zł} : 4,2747 \text{ zł/€} = 319\,643 \text{ €}$$

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

Podaje się wartości dla udziału 54/1008:

$$W_{A54/1008} = W_A * 54/1008$$

$$W_{A54/1008} = 500\,127 \text{ zł} * 54/1008$$

$$\mathbf{W_{A54/1008} = 26\,793 \text{ zł}}$$

$$W_{B54/1008} = W_B * 54/1008$$

$$W_{B54/1008} = 318\,395 \text{ zł} * 54/1008$$

$$\mathbf{W_{B54/1008} = 17\,057 \text{ zł}}$$

$$W_{C54/1008} = W_C * 54/1008$$

$$W_{C54/1008} = 547\,855 \text{ zł} * 54/1008$$

$$\mathbf{W_{C54/1008} = 29\,349 \text{ zł}}$$

$$W_{54/1008} = W_{A54/1008} + W_{B54/1008} + W_{C54/1008}$$

$$W_{54/1008} = 26\,793 \text{ zł} + 17\,057 \text{ zł} + 29\,349 \text{ zł}$$

$$\mathbf{W_{54/1008} = 73\,199 \text{ zł.}}$$

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.

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.

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0007617**

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: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Ryszard Wyszogrodzki

Ogrodowa 38
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

UBEZPIECZONY

Ryszard Wyszogrodzki

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