



PODPIS ZAUFANY
RYSZARD
WYSZOGRODZKI
02.03.2023 09:14:37 (GMT+1)
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

RZECZOZNAWSTWO

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.
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY, BIEGLY SĄDOWY
UBEZPIECZONY OD OPDPÓWEDZIALNOŚCI CYWILNEJ



✉ ul. Ogrodowa 38, Kielpin, 05-092 Łomianki,

☎ 22 751 17 59, 📠 22 751 41 91, 📞 602 236 884

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

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

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

WPLYNEŁO
Warszawa, dnia:

16. 03. 2023

KANCELARIA
Łukasz Ragus

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości gruntowej zabudowanej
w Wołominie przy ul. Lipowej 11,

WA1W/00023896/6



Ryszard Wyszogrodzki
Biegły sądowy
Rzecznawca majątkowy 3882



24 lutego 2023 roku



INŻ. RYSZARD WYSZOGRODZKI
USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI

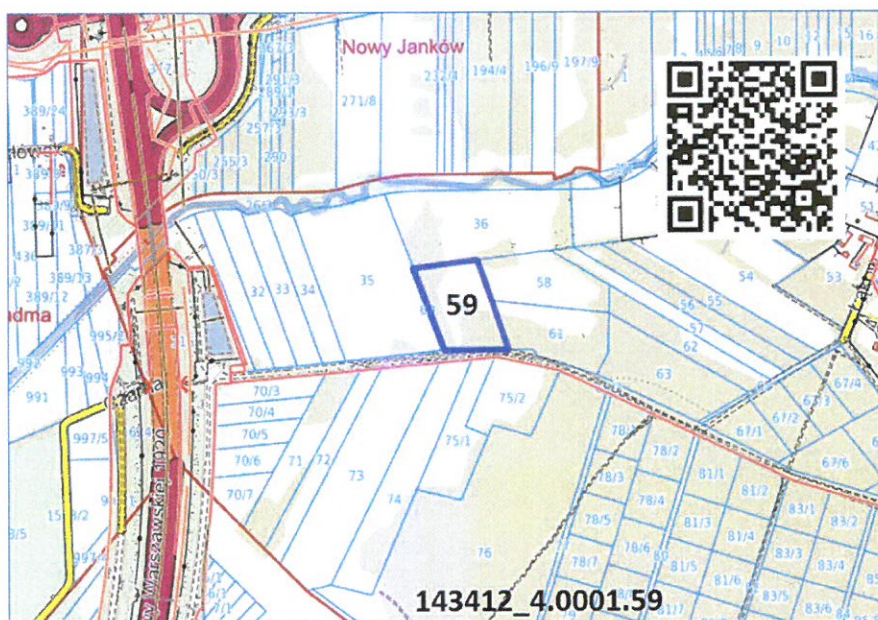
SPIS TREŚCI

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 Wołominie przy ulicy Lipowej 11. Nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów, jako działki o identyfikatorach 143412_4.0002.39 i 143412_4.0001.59 o łącznej powierzchni 14 374 m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw. nr WA1W/00023896/6 w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wołominie.



Źródło: Powiat Wołomiński.

1.2. Zakres wyceny.

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

2. Określenie celu wyceny.

Wycena nieruchomości została sporządzona do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

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

3.1. Podstawa formalna.

Opinię biegłego sądowego sporządzono na podstawie zlecenia z dnia 08 lutego 2023 roku Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Teresy Rogowskiej, zamieszkałej w Wołominie przy ul. Lipowej 11, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej. Adres do korespondencji: ul. Zalipie 1A, 04-625 Warszawa.

3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 poz. 296 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych.

- Informacje od Zleceniodawcy,
- Urząd Miejski w Wołominie,
- Starostwo Powiatowe Powiatu Wołomińskiego,

- 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 dat określania wartości nieruchomości i wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **24 lutego 2023 roku**
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **08 lutego 2023 roku**
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **08 lutego 2023 roku**
- Data dokonania oględzin nieruchomości: **08 lutego 2023 roku.**

5. Opis stanu nieruchomości.

5.1. Stan zagospodarowania

Nieruchomość gruntowa położona jest w Wołominie przy ul. Lipowej, dz. nr ew. 39 jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi i garażem, dz. nr ew. 59 nie jest zabudowana. Nieruchomość graniczy z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, dz. nr ew. 39 do ulic Lipowej i Orzechowej, dz. nr ew. 59 poprzez drogę – dz. nr ew. 68/2 do ulicy Gościniec.





5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA1W/00023896/6, stan z dnia 2023-02-08 11:56, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1W, nieruchomość gruntowa.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI							
Numer bieżący nieruchomości			2	Nr podstawy wpisu	8		
Działki ewidencyjne							
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu		
Numer działki			49		1, 7		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, WOŁOMIN				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			VIII / 00068058 /				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu		
Numer działki			39		1, 3, 7		
Identyfikator działki			143412 4.0002.39				
Obręb ewidencyjny (numer)			0002-02				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 MAZOWIECKIE, WOŁOMIŃSKI, WOŁOMIN, WOŁOMIN				
Ulica			LIPOWA 11 A				
Sposób korzystania			B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE				
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)			VIII / 00068058 /				
Obszar całej nieruchomości					1,4374 HA	Nr podstawy wpisu	8
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	W ŁAMIE 5 WPISANO SPOSÓB KORZYSTANIA DZIAŁEK: "NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA".	---
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	MAPA ; 8, VIII/00068058/ <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./VIII/00002271/92/, 1992-04-28 00:00:00, 1992-09-08 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	
3	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2009-02-26, STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO, WOŁOMIN; 4 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1W/00004226/09/001, 2009-03-25 13:14:55, 2009-08-28-12.33.39.356149, NIE, 2-3 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-04-05, STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO, WOŁOMIN; 38-39 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1W/00006713/13/001, 2013-05-10 12:57:26, 2013-06-04-10.09.56.456610, NIE, 36-37 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
8	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ , 2013-04-05, STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO, WOŁOMIN; 38-39 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA1W/00006714/13/001, 2013-05-10 13:00:10, 2013-06-05-08.00.03.201617, NIE, 1-3, WA1W/00113221/2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i>	

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
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	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	TERESA ROGOWSKA, CZESŁAW, MARIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	UMOWA DAROWIZNY , 270/92, 1992-03-12, MAŁGORZATA NOWICKA; 6,7, VIII/00068058/ <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i> DZ. KW./VIII/00002271/92/, 1992-04-28 00:00:00, 1992-09-08 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>	

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE O SYGN. KM 303/19, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA - TOWARZYSTWA INWESTYCJI SPOŁECZNO - EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM Z WEKSLA SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA - PRAGA W WARSZAWIE Z DNIA 15 LISTOPADA 2018 ROKU, SYGN. AKT II NC 404/18			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			15
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE O SYGN. GKM 14/19, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA - MONUMENT F SPV2 SP. Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA PIOTRA PEŁCZYŃSKIEGO Z DNIA 30 STYCZNIA 2018 ROKU, SYGN. AKT REP. A NR 386/2018, POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO DLA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY W WARSZAWIE Z DNIA 14 MARCA 2019 ROKU SYGN. AKT XVI GCO 382/19			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
14	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , KM 303/19, 2019-05-24, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE HUBERT SZYMCZAK; 91 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00013992/19/001, 2019-05-24 10:09:00, 2019-09-19-12.43.20.316045, NIE, 86-87 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU SIĘ KOLEJNEGO WIERZycIELA DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU , GKM 14/19, 2019-09-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE HUBERT SZYMCZAK; 98 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00024737/19/001, 2019-09-04 10:15:00, 2019-09-19-13.24.36.324336, NIE, 94-95 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

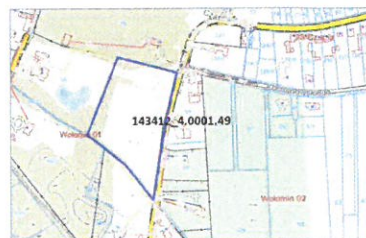
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	2		6, 9, 10, 11, 12
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	720 172,35 (SIEDEMSET DWADZIEŚCIA TYSIĘCY STO SIEDEMDZIESIĄT DWA 35/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KAPITAŁ KREDYTU, ODSETKI ZMIENNE, PROWIZJE ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE, UMOWA KREDYTU NR 780058832691350 Z DNIA 14.01.2011R.	
Termin zapłaty	2028-06-05		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.12 W WYNIKU ODŁĄCZENIA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 22 I 23 I ZAŁOŻENIA DLA NICH KSIĘGI WIECZYSTEJ WA1W/00122840/3 I PRZENIESIENIA Z URZĘDU DO TEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ POWYŻSZEJ HIPOTEKI UMOWNEJ ŁĄCZNEJ KAUCYJNEJ.	
	Lp. 2.	UZUPEŁNIONO POLE 4.4.1.12	
	Lp. 3.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.4.1.1 ORAZ WYKREŚLONO WPIS W POLU 4.4.1.12 WSKUTEK ZMIANY WARUNKÓW UMOWY KREDYTU NR 780058832691350 Z DNIA 14 STYCZNIA 2011 ROKU ANEKSEM Z DNIA 6 LIPCA 2015 ROKU	
	Lp. 4.	ZMIENIONO WPIS W POLU 4.4.1.2 I 4.4.1.3 WSKUTEK ZMIANY WARUNKÓW UMOWY KREDYTU NR 780058832691350 Z DNIA 14 STYCZNIA 2011 ROKU ANEKSEM Z DNIA 6 LIPCA 2015 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA, KATOWICE, 27151490900000	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	3		13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA		
Suma (słownie), waluta	800000,00 (OSIEMSET TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI, UMOWA NR 3/WP4/2015 Z DNIA 19 SIERPNIĄ 2015 ROKU	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	TOWARZYSTWO INWESTYCJI SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, WARSZAWA, 012083880	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
6	ZAŚWIADCZENIE Z BANKU , 2011-01-14, BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH PLCÓWKA PARTNERSKA W WOŁOMINIE; 22 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00000548/11/001, 2011-01-14 12:37:07, 2011-07-06-09.49.40.738341, NIE, 20-21 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
9	PARAGRAF 11 UST 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001 ROKU W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW /DZ. U. NR 102, POZ.1122/ (wskazanie podstawy) DZ. KW./WA1W/00008147/13/001, 2013-06-05 08:10:58, 2013-06-05-11.41.44.485607, TAK, 4, WA1W/00122840/3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	OŚWIADCZENIE BANKU , 2015-07-09, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH; 57-58 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012206/15/001, 2015-07-13 14:28:17, 2015-09-25-13.55.18.138895, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	OŚWIADCZENIE BANKU , 2015-07-09, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH; 57-58 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012206/15/004, 2015-07-13 14:28:17, 2015-09-25-14.05.43.944477, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
12	OŚWIADCZENIE BANKU , 2015-07-09, ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH; 57-58 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00012206/15/005, 2015-07-13 14:28:17, 2015-09-25-14.11.16.622695, NIE, 53-54 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

13	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI , 2807/2015, 2015-08-19, MAŁGORZATA WRÓBLEWSKA, WARSZAWA; 68-70 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA1W/00014500/15/001, 2015-08-25 11:20:00, 2015-11-04-09.30.58.258154, NIE, 68-70 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Uwaga: błędnie wpisany numer ewidencyjny 49 działki. Powinno być **59**. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, nieruchomość gruntowa składająca się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych 39 i 59 posiada powierzchnię łączną 14 374 m².



Starosta Wołomiński
ul. Pradzyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.2.938.2023

Wołomin, dnia 15.02.2023r.

Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: 143412_4.0002.G1
Jednostka rejestrowa gruntów G1
Obręb ewidencyjny: 02 (143412_4.0002)
Jednostka ewidencyjna: WOŁOMIN - MIASTO
Powiat: wołomiński
Województwo: mazowieckie
Grupa rejestrowa: 7

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	ROGOWSKA TERESA Adres: LIPOWA 11, WOŁOMIN Plec: żeńska Rodzice: CZESŁAW, MARIA		

Działki

ograniczono do wybranych pozycji

Lp.	Działka o identyfikatorze: 143412_4.0002.39	Klasoużytki na działce		
		Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Numer działki: 39	grunt orny	R/Vb	0.2170
	Jednostka rejestrowa: G1	grunt orny	RV	0.0319
	Księga wieczysta: WA1W/00023896/6	grunt rolny zabudowany	B-RV	0.2791
	Adres: LIPOWA 11A, WOŁOMIN			
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			
		Powierzchnia działki		0.5286
		Powierzchnia klasoużytków		0.5286

Suma powierzchni działek: **0.5286 ha** (słownie: pięćdziesiąt dwa ary, osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych)
Suma powierzchni użytków: **0.5286 ha** (słownie: pięćdziesiąt dwa ary, osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych)
Suma pow. działek w JRG: **0.8978 ha** (słownie: osiemdziesiąt dziewięć arów, siedemdziesiąt osiem metrów kwadratowych)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.



Z up. Starosty Wołomińskiego
INSPEKTOR
Kamilla Krystosiak

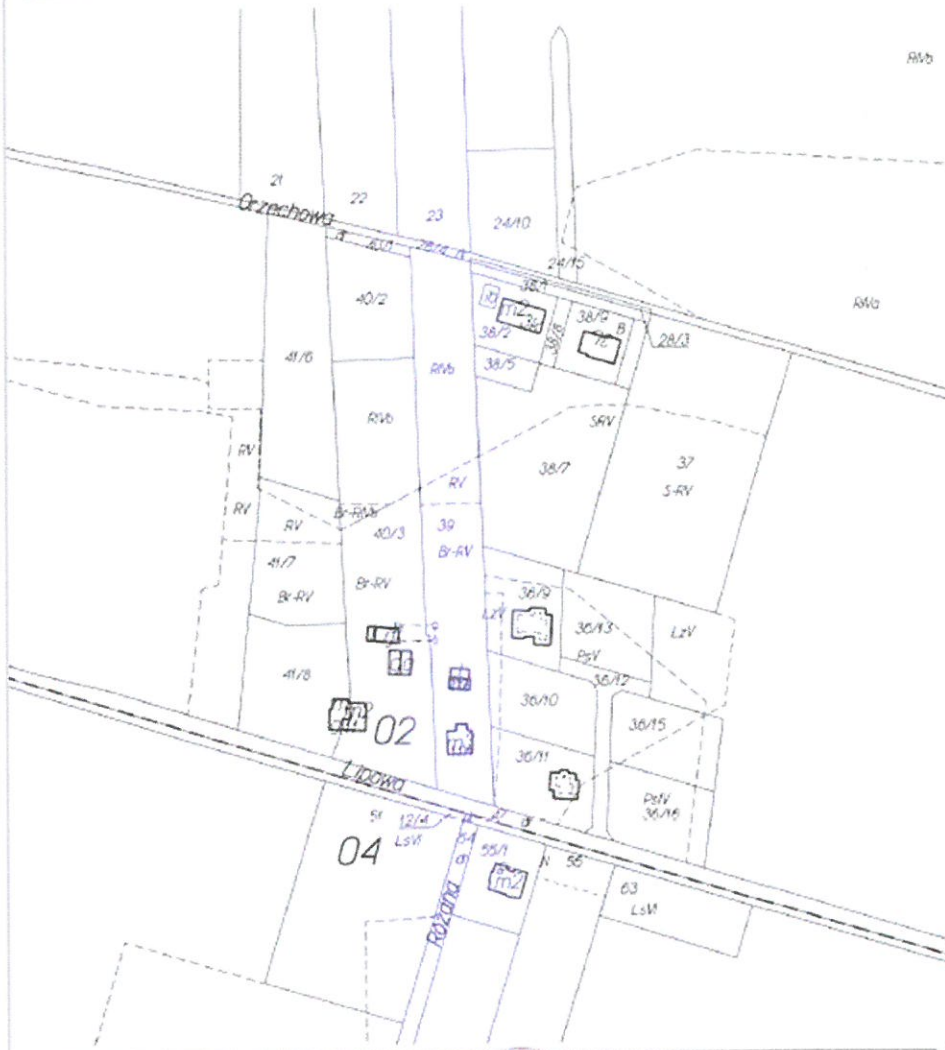
(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 15.02.2023r.

data sporządzenia: 2023-02-15, sporządził(a): Kamilla Krystosiak, wygenerowano z: wołomiński.egip.pl strona 1/2

Wyrys z mapy ewidencyjnej

skala 1 : 2000

woj.: mazowieckie, powiat: wołomiński, jednostka ewid.: WCGOMIN - MIASTO, obręb: 02 (143412_4.0002)
działka nr: 39



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.



Z up. Starosty Wołomińskiego
INSPEKTOR
Kamila Krystosiak
ipodpis osoby reprezentującej organ!
Data i forma podpisu: 15.02.2023r.

data sporządzenia: 2023-02-15, sporządził(a): Kamila Krystosiak, wypełnił(a) z: wołomiński egib.pl

strona 2/2

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.2.938.2023

Wołomin, dnia 15.02.2023r.

Wypis z kartoteki budynków

Pozycja kartoteki: 143412_4.0002.G1

Identyfikator jednostki rejestrowej gruntów: 143412_4.0002.G1

Obręb ewidencyjny: 02 (143412_4.0002)

Jednostka ewidencyjna: WOŁOMIN - MIASTO

Powiat: wołomiński

Województwo: mazowieckie

1.	Budynek o identyfikatorze: 143412_4.0002.39.1_BUD		KST: budynki mieszkalne (m)
	Adres: LIPOWA 11A, WOŁOMIN		Powierzchnia zabudowy: 106 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143412_4.0002.39		Liczba kondygnacji nadziemnych: 3 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G1			
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			
2.	Budynek o identyfikatorze: 143412_4.0002.39.2_BUD		KST: budynki mieszkalne (m)
	Adres: LIPOWA, WOŁOMIN		Powierzchnia zabudowy: 39 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143412_4.0002.39		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G1			
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			
3.	Budynek o identyfikatorze: 143412_4.0002.39.3_BUD		KST: budynki transportu i łączności (t)
	Adres: LIPOWA, WOŁOMIN		Powierzchnia zabudowy: 28 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143412_4.0002.39		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²
Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G1			
Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			



Z up. Starosty Wołomińskiego
INSPEKTOR

Kamila Krysiwicka

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 15.02.2023r.

data sporządzenia: 2023.02.15, opracował(a): Kamila Krysiwicka, wysłano/miasto 2: wołomin; emb.pl



Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: 143412_4.0001.G24

Jednostka rejestrowa gruntów G24

Obręb ewidencyjny: 01 (143412_4.0001)

Jednostka ewidencyjna: WOŁOMIN - MIASTO

Powiat: wołomiński

Województwo: mazowieckie

Grupa rejestrowa: 7

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	ROGOWSKA TERESA Adres: LIPOWA 11, WOŁOMIN Płeć: żeńska Rodzice: CZESŁAW, MARIA		

Działki

Lp.	Działka o identyfikatorze: 143412_4.0001.59 Numer działki: 59 Jednostka rejestrowa: G24 Księga wieczysta: WA1W/00023896/6 Adres: Uwagi: - Dodatkowe informacje: -	Klasoużytki na działce		
		Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.		pastwisko trwałe	PsV	0.3200
		pastwisko trwałe	PsVI	0.5134
		grunt zadrzewiony i zakrz.	LzVI	0.0754
Powierzchnia działki				0.9088
Powierzchnia klasoużytków				0.9088

Suma powierzchni działek: **0.9088 ha** (słownie: dziewięćdziesiąt arów, osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.9088 ha** (słownie: dziewięćdziesiąt arów, osiemdziesiąt osiem metrów kwadratowych)

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Działka nr 59
odpowiada działce nr 49



Z up. Starosty Wołomińskiego
INSPEKTOR

Kamila Krystosiak

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 15.02.2023r.

Wrys z mapy ewidencyjnej

skala 1 : 2000

woj.: mazowieckie, powiat: wołomiński, jednostka ewid.: WOŁOMIN - MIASTO, obręb: 01 (143412_4_0001)
działka#: 59



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wglądów w księgę wieczystą.



Z up. Starosta Wołomińskiego
INSPEKTOR

Kamila Krystosiak

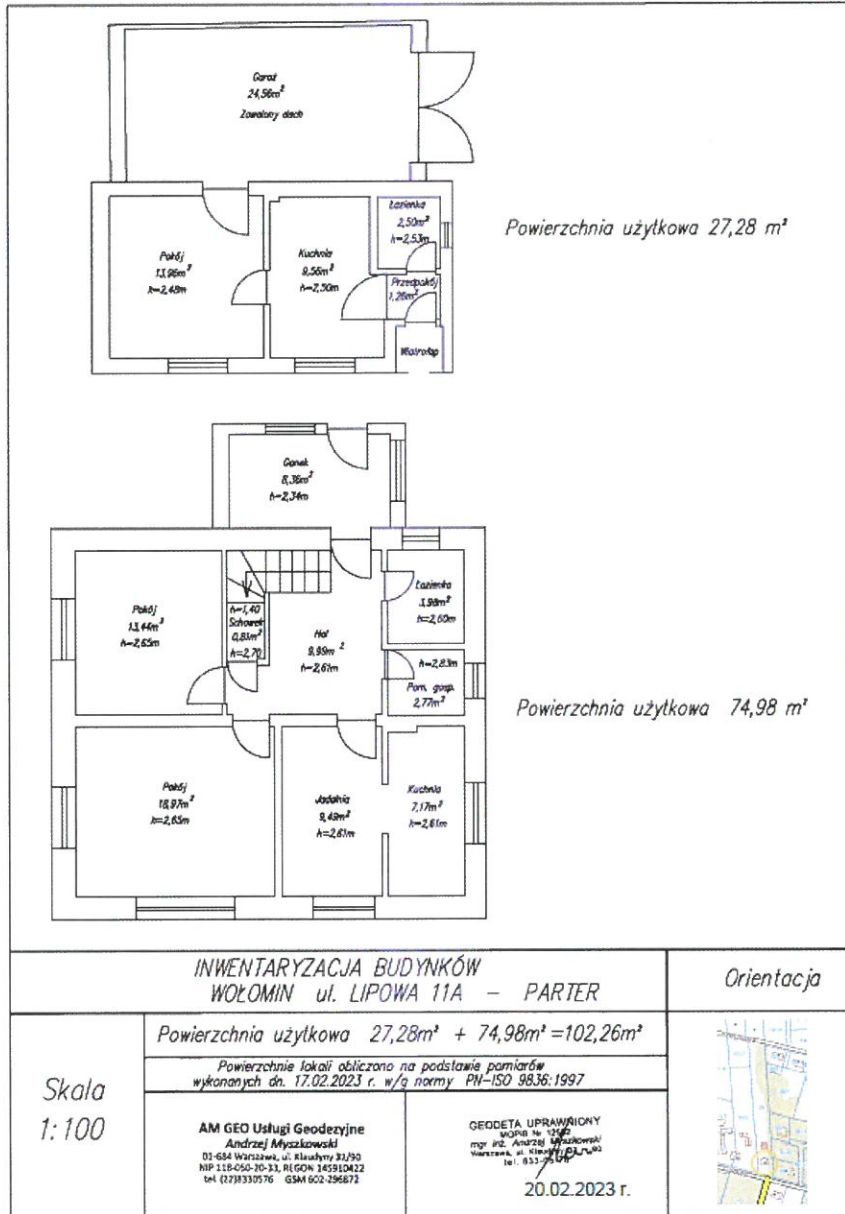
(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 15.02.2023r.

data sporządzenia: 2023-02-15. sporządził(a): Kamila Krystosiak, wygenerowano w: wołomin.egib.pl

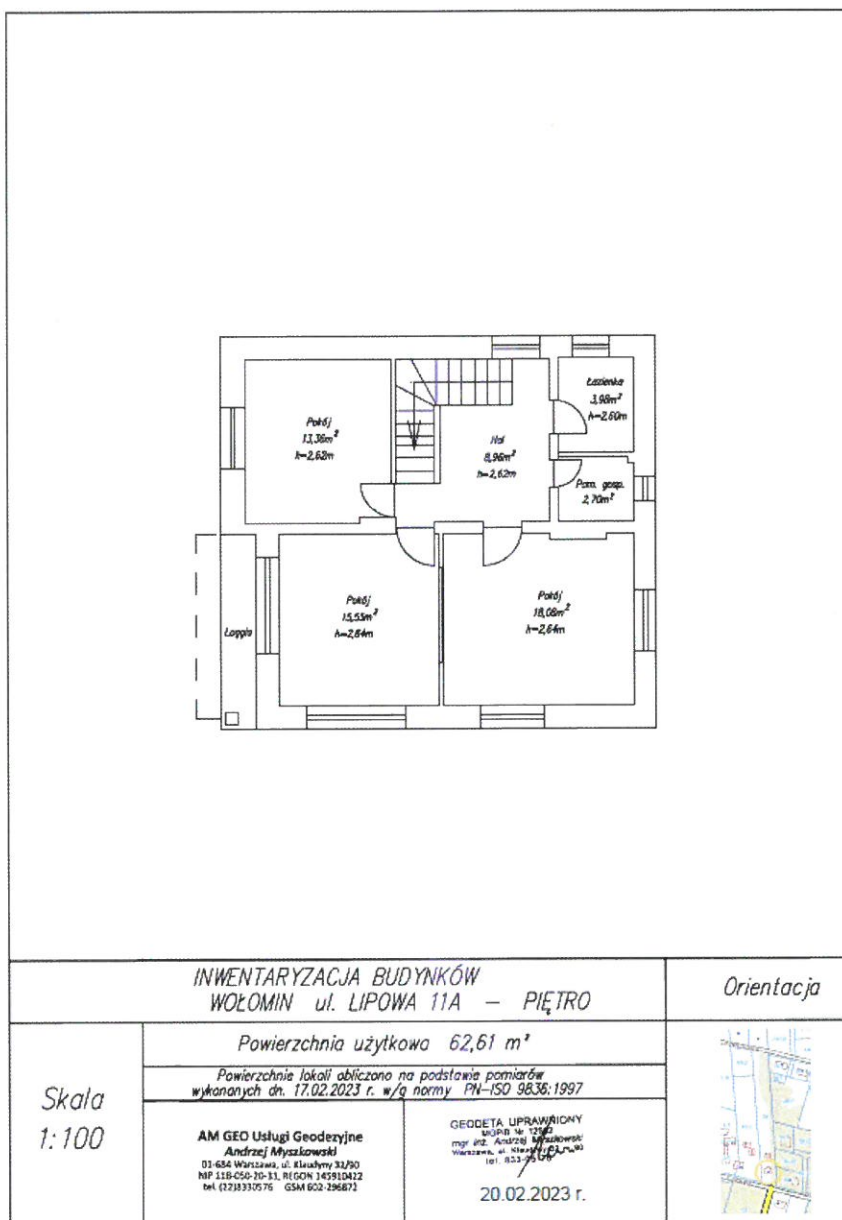
strona 2/2

5.3. Stan techniczno-użytkowy.

Rzut parteru.



Rzut piętra.



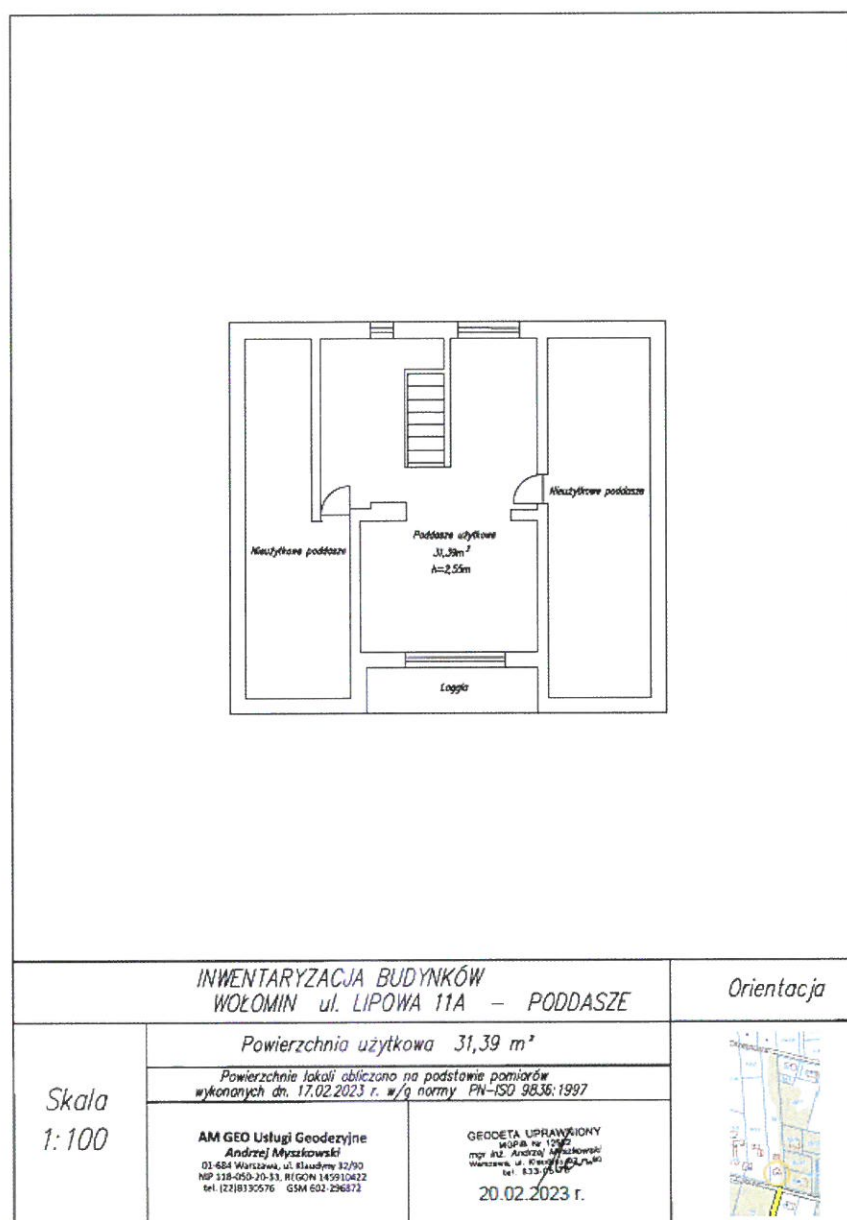
Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m²].

Parter	74,98
Piętro	62,61
Poddasze	31,39
Razem	168,98

Powierzchnia użytkowa budynku w głębi posesji [m²].

Parter	27,20
--------	-------

Rzut poddasza.



Ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego elementów budynków

TABELA NR 1.

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

2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadowalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadowalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

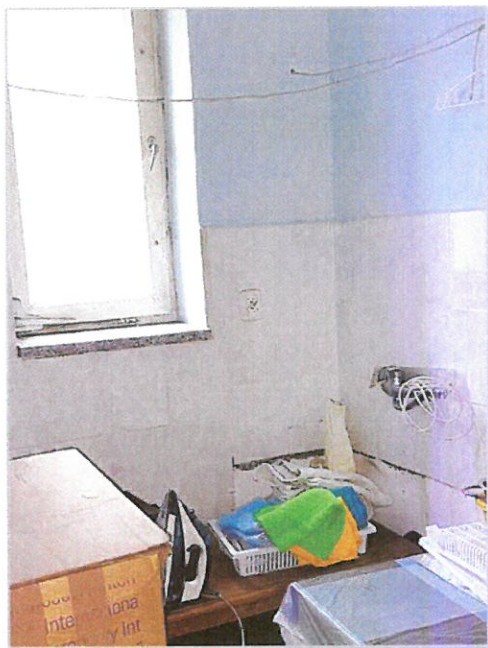
Uwaga: Kryteria oceny i klasyfikacji technicznej elementów budynku odnosić się również mogą do oceny budynku jako całości.

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

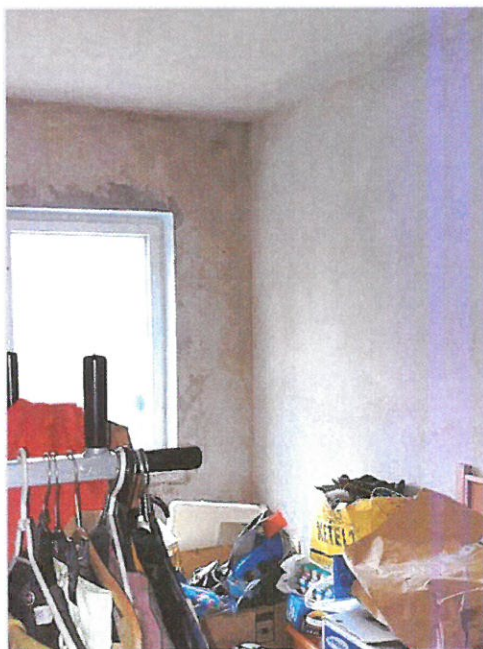
Fotografie parteru.



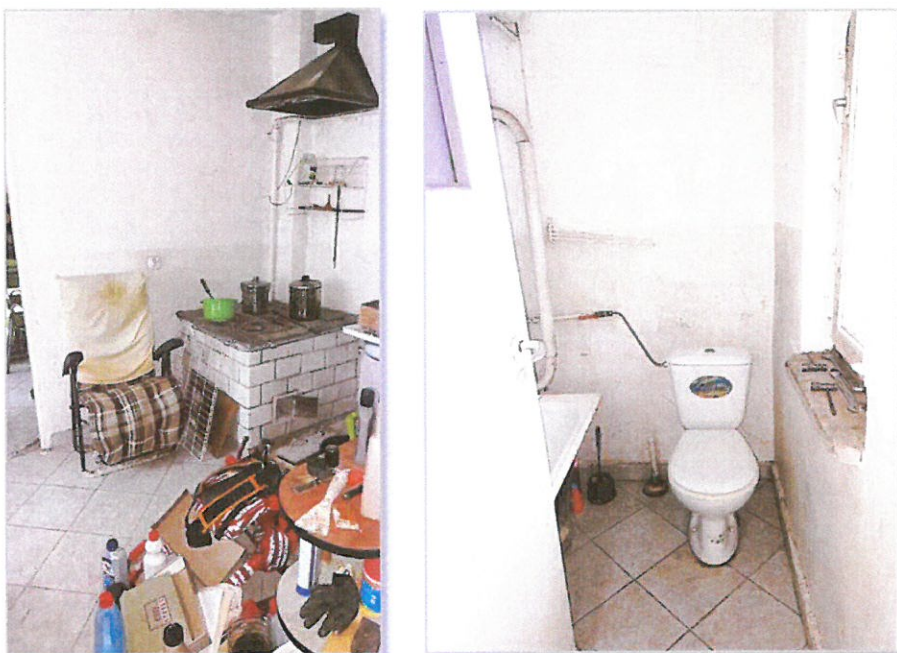
Fotografie piętra.



Fotografie poddasza.



Fotografie wnętrza budynku w głębi posesji.



Stan techniczny budynku mieszkalnego można określić, jako przeciętny, choć niewątpliwie konieczne są prace naprawcze i remontowe.

Stan techniczny budynku mieszkalnego w głębi posesji, pełniącego obecnie funkcje budynku gospodarczego określa się, jako słaby.

Stan techniczny garażu przedstawia się, jako do rozbiórki.

5.4. Stan otoczenia.



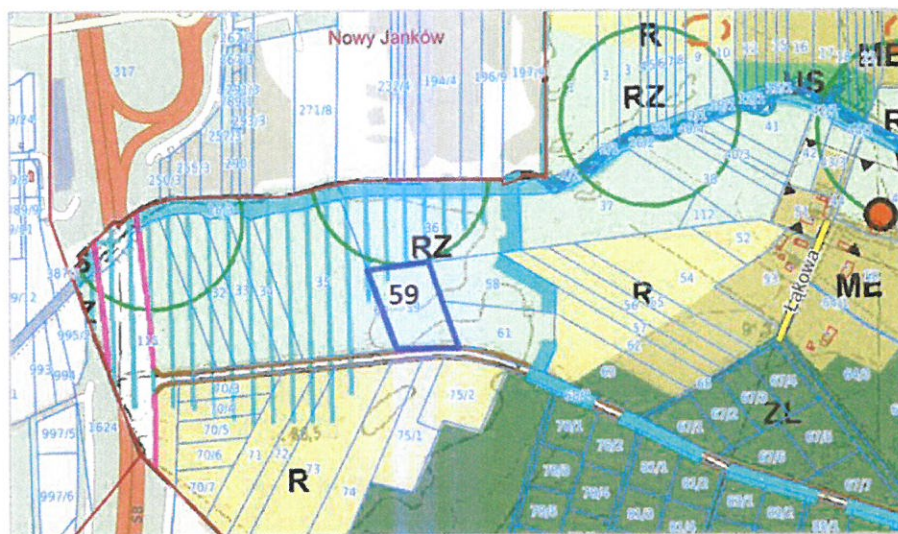
Nieruchomość sąsiaduje z podobnymi nieruchomościami zabudowanymi. Dojazd do nieruchomości realizowany może być ulicą Lipową.

Nieruchomość zlokalizowana jest w otoczeniu cichym i dość spokojnym.

Po lewej: ulica Lipowa.

Źródło: Mapy Google.

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



Źródło: Urząd Miasta Wołomin

Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość (działki) nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wołomin dla działki nr ew. 59 przewiduje symbol RZ – Tereny dolin rzecznych, dla działki nr ew. 39 - Tereny zabudowy mieszkaniowej.

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

7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość

rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

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

7.1. Procedura szacowania.

- Rodzaj rynku.

W operacie szacunkowym określono rynki nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych.

- Obszar.

Dla potrzeb operatu szacunkowego określono obszar rynku – miasto Wołomin ze szczególnym uwzględnieniem obrębów 0001 i 0002.

- 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.

TABELA NR 2.

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd.	dobrze	Położenie przy głównej drodze, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową,
	przeciętne	Lokalizacja mniej atrakcyjna, zwiększona odległość dojazdu do zaplecza handlowo-usługowego i głównych dróg dojazdowych.
	słabe	Położenie z dala od centrum dzielnicy, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
Wyposażenie w 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 zabudowanej niezabudowanej	dobra	Powyżej 1 038 m ² . Powyżej 9 956 m ² .
	przeciętna	Między 158 a 1 038 m ² . Między 1 780 a 9 956 m ² .
	słaba	Poniżej 158 m ² . Poniżej 1 780 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.
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 budynkami mieszkalnymi i budynkiem niemieszkalnym oraz niezabudowanej 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.

Do sporządzenia tego oszacowania podzielono hipotetycznie działkę nr ew. 39 na część zabudowaną, 2 787 m² (vide: wypis z rejestru gruntów) i na część niezabudowaną, 2 489 m².

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

Wołomin – miasto w Polsce położone w województwie mazowieckim, siedziba powiatu wołomińskiego i gminy miejsko-wiejskiej Wołomin.

W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego. Wołomin należy do aglomeracji warszawskiej.

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na obszarze miasta Wołomin nie jest dość dobrze rozwinięty. Ceny tychże nieruchomości, jednostkowych powierzchni użytkowych oscylują od ponad 2 000 złotych za 1 m² do prawie 7 000 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych zawierają się w przedziale od ponad 30 zł/m² do ponad 300 zł/m².

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 23 lutego 2023 roku w Starostwie Powiatu Wołomińskiego na podstawie licencji:

Licencja nr WGG.6621.4.168.2023.AT_1434_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Powiatu Wołomińskiego.

2. Licencjobiorca: Rzeczoznawstwo Majątkowe, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki Kielpin.

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.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2023-02-23	

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjobiorcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w celu wykonania wyceny nieruchomości - rzeczoznawcom majątkowym (dotyczy tylko rejestru cen nieruchomości)

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 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 2023-02-23 16:59:18.

Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <http://weryfikacjalicencji.epodgik.pl>.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r., poz. 1990) 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.

Nieruchomości gruntowe zabudowane.

TABELA NR 3.

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	Wołomin Graniczna 2A	143412_4.0039.6/2	1 038	207,50	790 000	3 807	1902/2021 2021-02-26 Kroczek Anna
2	Wołomin Kościelna 28A	143412_4.0030.8	470	110,00	400 000	3 636	1097/2021 2021-04-21 Nowicka Małgorzata
3	Wołomin Szosa Jadowska 25	143412_4.0026.69	489	152,50	750 000	4 918	1679/2021 2021-06-24 Nowicka Małgorzata
4	Wołomin Długa 39	143412_4.0024.4/2	677	207,00	840 000	4 058	4431/2021 z dnia 2021-08-06 Wolf Karolina
5	Wołomin Sikorskiego 104A	143412_4.0037.267,266/2	723	247,00	815 000	3 300	6308/2021 2021-09-23 Przybysz Dawid

6	Wołomin Teligi 81	143412_ 4.0024.3 74	158	111,54	565 000	5 065	478/2022 2022-01-05 Giler Grzegorz
7	Wołomin Armii Krajowej 53A	143412_ 4.0020.9 2	361	103,60	525 000	5 068	865/2022 2022-03-28 Wiencone Aneta
8	Wołomin Kościuszki 4A	143412_ 4.0029.1 82/2	279	117,40	785 000	6 687	2233/2022 2022-04-07 Rewerska Agnieszka
9	Wołomin Ciasna 13	143412_ 4.0026.3 1	415	206,00	855 000	4 150	3546/2022 2022-07-20 Przybysz Dawid
10	Wołomin Asnyka 9	143412_ 4.0024.1 48/10	232	146,90	945 000	6 433	5858/2022 2022-08-08 Dębicki Piotr
11	Wołomin Białostocka 4	143412_ 4.0014.4 7,46	686	108,00	250 000	2 315	AN 5320/2022 2022-10-12 Przybysz Dawid



Nieruchomości gruntowe niezabudowane przyjęte za porównawcze
- spis transakcji uzyskany w dniu 24 lutego 2023 roku w Starostwie
Powiatu Wołomińskiego na podstawie licencji:

Licencja nr WGG.6621.4.170.2023.AT_1434_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Starosta Powiatu Wołomińskiego.**
2. Licencjodawca: **Rzeczoznawstwo Majątkowe, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki Kielpin.**
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.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2023-02-24	

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 kartograficznego w celu wykonania wyceny nieruchomości - rzeczoznawcom majątkowym (dotyczy tylko rejestru cen nieruchomości)

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.

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 2023-02-25 10:08:49.

Weryfikacji dokumentu można dokonać na stronie <http://weryfikacjalicencji.epodgik.pl>.

POUCZENIE

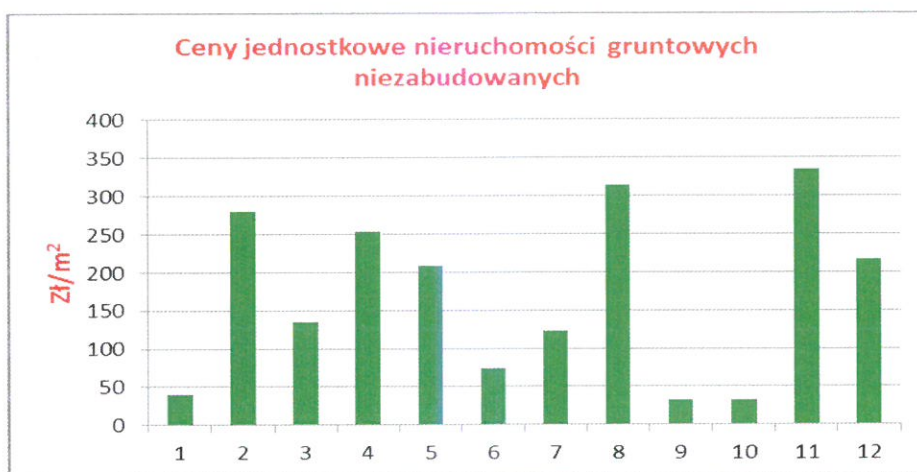
Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r., poz. 1990) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane.

TABELA NR 4.

Lp.	Położenie	Nr ew. działki, obręb	Pow. gruntu [m ²]	Cena [zł]	Cena [zł/m ²]	Repertorium data, notariusz
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Wołomin Lipowa	143412_4.0004.2 1, 22	9 956	400 000	40	27/2021 2021-03-25 Nowicka Małgorzata
2	Wołomin Marszałkowska	143412_4.0039.9 2	1 780	500 000	281	4902/2021 2021-07-27 Gwiazda Dagmara
3	Wołomin Graniczna	143412_4.0039.1 1	2 200	300 000	136	7627/2021 2021-07-21 Osypińska- Balcerzak Ewa
4	Wołomin	143412_	3 736	950 000	254	3873/2022

	Geodetów	4.0010.4 /6				2022-02-24 KUPRYJAŃCZY K DANIEL
5	Wołomin Nowa Wieś	143412_ 4.0009.1 5	2 994	625 000	209	2020/2022 2022-03-18 Kroczek Anna
6	Wołomin Lipowa	143412_ 4.0004.1 23	4 000	300 000	75	2797/2022 2022-05-23 Gwiazda Dagmara
7	Wołomin Orzeszkowej	143412_ 4.0006.1 /1	2 448	300 000	123	2851/2022 2022-06-14 Wolf Karolina
8	Wołomin Leszczyńska	143412_ 4.0036	1 588	500 000	315	10268/2022 2022-09-06 Janik Katarzyna
9	Wołomin b. d.	143412_ 4.0001.7 0/6, 70/7	6 000	194 000	32	4589/2022 2022-09-22 Gwiazda Dagmara
10	Wołomin Gościnniec	143412_ 4.0001.7 0/3	9 517	306 000	32	5567/2022 2022-11-29 Gwiazda Dagmara
11	Wołomin Kościuszki	143412_ 4.0024.1 49	3 965	1 330 000	335	794/2022 2022-12-01 Frankowska- Paczuska Joanna
12	Wołomin Kochanowskiego	143412_ 4.0002.1 0/7, 10/9	6 002	1 300 000	217	816/2023 2023-01-23 Cupriak Paweł



9.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.

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

$$C_{\max} = 6\,687 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 2\,315 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 4\,494 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 2\,315 : 4\,494 = 0,5151$$

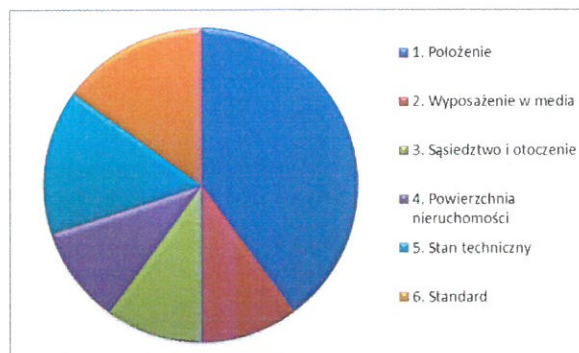
$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 6\,687 : 4\,494 = 1,4880$$

Budynek mieszkalny.

TABELA NR 5.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				w_d	w_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie	40	przeciętne	0,2060	0,5952	0,4006
2.	Wyposażenie w media	10	przeciętne	0,0515	0,1488	0,1001
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	słabe	0,0515	0,1488	0,0515
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	dobra	0,0515	0,1488	0,1488
5.	Stan techniczny	15	przeciętny	0,0773	0,2232	0,1502
6.	Standard	15	przeciętny	0,0773	0,2232	0,1502
Razem:		100		0,5151	1,4880	1,0014

Skala: dobre, przeciętne, słabe.



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 4\,494 \text{ zł/m}^2 * 1,0014$$

$$W' = 4\,500 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_{\text{BM}} = 4\,500 \text{ zł/m}^2 * 168,98 \text{ m}^2$$

$$W_{BM} = 760\,410 \text{ zł.}$$

Budynek gospodarczy.

TABELA NR 6.

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	0,2060	0,5952	0,4006
2.	Wyposażenie w media	10	przeciętne	0,0515	0,1488	0,1001
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	10	słabe	0,0515	0,1488	0,0515
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	dobra	0,0515	0,1488	0,1488
5.	Stan techniczny	15	słaby	0,0773	0,2232	0,0773
6.	Standard	15	słaby	0,0773	0,2232	0,0773
Razem:		100		0,5151	1,4880	0,8556

Skala: dobre, przeciętne, słabe.

$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 4\,494 \text{ zł/m}^2 * 0,8556$$

$$W' = 3\,845 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_G = 3\,845 \text{ zł/m}^2 * 27,20 \text{ m}^2$$

$$W_G = 104\,584 \text{ zł.}$$

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

$$C_{\text{max}} = 335 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 32 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 171 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących U_i :

$$w_d = C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 32 : 171 = 0,1871$$

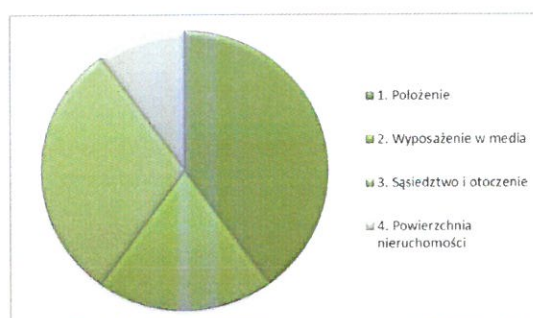
$$w_g = C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 335 : 171 = 1,9591$$

Działka nr ew. 39, cz. niezabudowana.

TABELA NR 7.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Ocena nieruchomości szacowanej	Zakres wsp.		Wsp. U_i
				W_d	W_g	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie	40	przeciętne	0,0748	0,7836	0,4292
2.	Wyposażenie w media	20	przeciętne	0,0374	0,3918	0,2146
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	30	słabe	0,0561	0,5877	0,0561
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	przeciętna	0,0187	0,1959	0,1073
Razem:		100		0,1870	1,9590	0,8072

Skala: dobre, przeciętne, słabe.



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

$$W' = 171 \text{ zł/m}^2 * 0,8072$$

$$W' = 138 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_{cz39} = 138 \text{ zł/m}^2 * 2\,489 \text{ m}^2$$

$$W_{cz39} = 343\,482 \text{ zł.}$$

Działka nr ew. 59.

TABELA NR 8.

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	słabe	0,0748	0,7836	0,0748
2.	Wyposażenie w media	20	słabe	0,0374	0,3918	0,0374
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	30	słabe	0,0561	0,5877	0,0561
4.	Powierzchnia nieruchomości	10	przeciętna	0,0187	0,1959	0,1073
Razem:		100		0,1870	1,9590	0,2756

Skala: dobre, przeciętne, słabe.

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

$$W' = 171 \text{ zł/m}^2 * 0,2756$$

$$W' = 47 \text{ zł/m}^2.$$

$$W_{59} = 47 \text{ zł/m}^2 * 9\,088 \text{ m}^2$$

$$W_{59} = 427\,136 \text{ zł.}$$

☆☆☆

Wartość rynkowa nieruchomości W:

$$W = W_{BM} + W_G + W_{cz39} + W_{59}$$

$$W = 760\,410 \text{ zł} + 104\,584 \text{ zł} + 343\,482 \text{ zł} + 427\,136 \text{ zł}$$

$$W = 1\,635\,612$$

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

1 636 000 złotych

słownie złotych: jeden milion sześćset trzydzieści sześć tysięcy

$$1\,635\,612 \text{ zł} : 4,7245 \text{ zł/€} = 346\,198 \text{ €}$$

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.

☆☆☆

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

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

4b. Przepis ust. 4a stosuje się odpowiednio w przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego, o którym mowa w art. 156 ust. 4, a także w

odniesieniu do opracowań i ekspertyz niestanowiących operatu szacunkowego, o których mowa w art. 174 ust. 3a.

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: SRM0012810

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

UBEZPIECZYCIEL Powiatowy Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 66 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości

UBEZPIECZAJĄCY Ryszard Wyszogrodzki	UBEZPIECZONY Ryszard Wyszogrodzki
---	---

Ogrodowa 38 05-092 Łomianki Kielpin REGON: 012871665 Telefon: 602236884	Ogrodowa 38 05-092 Łomianki Kielpin REGON: 012871665 Telefon: 602236884
--	--

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego
Ryszard Wyszogrodzki

Okres ubezpieczenia od dnia: 24/06/2022 do dnia: 23/06/2023

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

INŻ. RYSZARD WYSZOGRODZKI
BIEGŁY SĄDOWY

USTANOWIONY PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM
WARSZAWA-PRAGA W WARSZAWIE
Z ZAKRESU WYCENY NIERUCHOMOŚCI



Ryszard Wyszogrodzki

Ryszard Wyszogrodzki
Biegły sądowy
Rzeczoznawca majątkowy 3882