

**RZECZOWNASTWO**  
**MAJĄTKOWE I SAMOCHODOWE,**  
**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PRZEDSIĘBIORSTW I MAJĄTKU RUCHOMEGO**  
**VALUATION OF REAL ESTATE, COMPANIES AND MOVABLE PROPERTY**

*Inż. Ryszard Wyszogrodzki*

BIEGŁY SĄDOWY OD 1998 ROKU

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



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

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

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

KONTO: 08 1140 2004 0000 3602 3726 5126

## **OPERAT SZACUNKOWY**

nieruchomości lokalowych w Oborach,  
gm. Konstancin-Jeziorna, ul Obory 21.



25 lutego 2022 roku

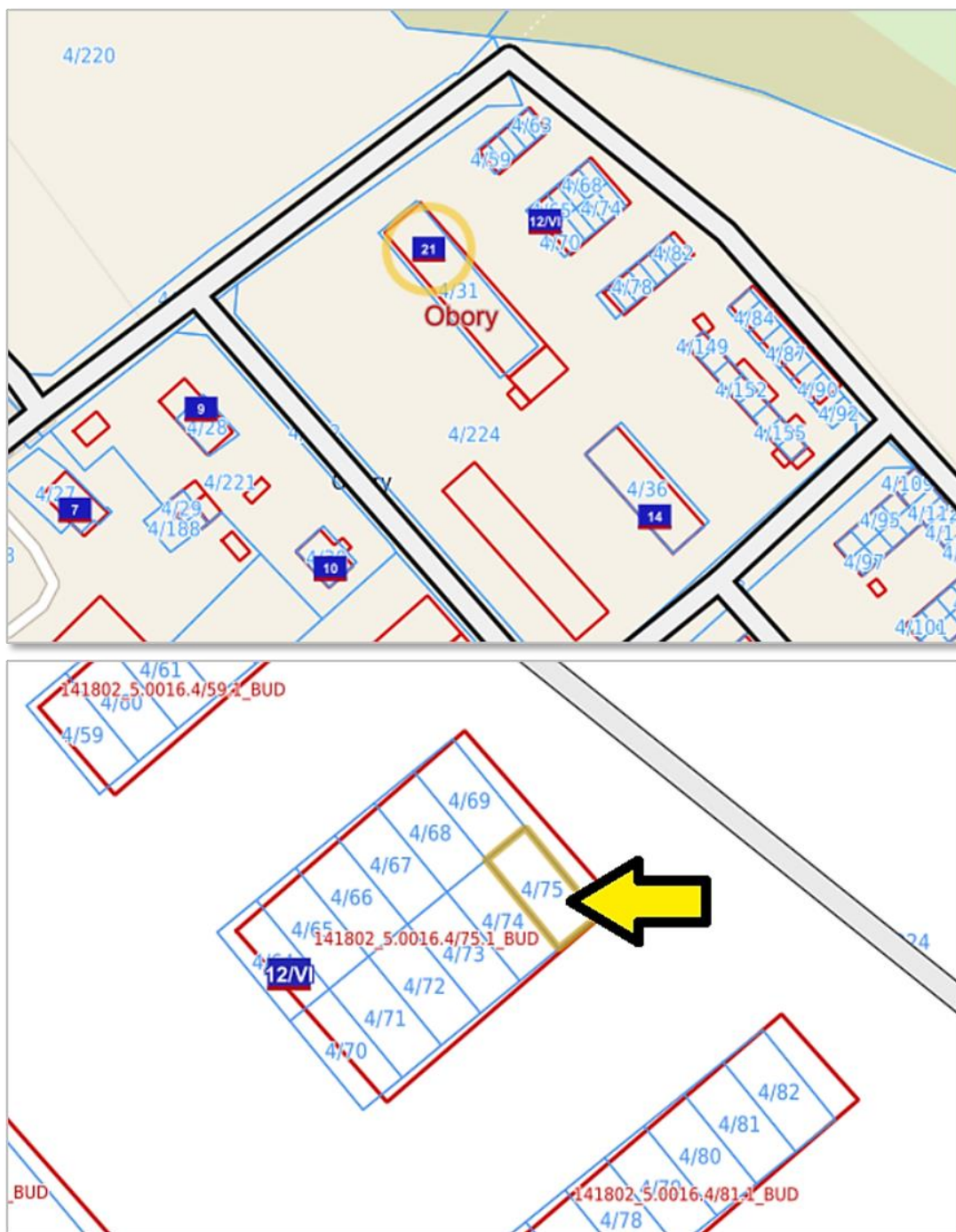
## SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
  - 1.1. Przedmiot wyceny.
  - 1.2. Zakres wyceny.
2. Określenie celu wyceny.
3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o lokalu.
  - 3.1. Podstawa formalna.
  - 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.
  - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. Ustalenie daty określania wartości przedmiotu wyceny – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.
5. Opis stanu przedmiotu wyceny.
  - 5.1. Stan zagospodarowania.
  - 5.2. Stan prawny.
  - 5.3. Stan techniczno użytkowy.
  - 5.4. Stan otoczenia.
6. Wskazanie przeznaczenia przedmiotu wyceny wynikającego z planu miejscowego.
7. Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody, i techniki szacowania.
  - 7.1. Rodzaj określanej wartości.
  - 7.2. Procedura szacowania.
8. Analiza i charakterystyka rynku własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.
9. Wynik wyceny z przedstawieniem obliczeń wartości przedmiotu wyceny.
  - 9.1. Wybór obiektów do porównań.
  - 9.2. Obliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.
10. Klauzule i zastrzeżenia.
11. Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

# 1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

## 1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa, lokal mieszkalny nr 13 położony we wsi Obory, gm. Konstancin-Jeziorna, przy ulicy Obory 21. Nieruchomość budynkowa zlokalizowana jest na działce nr ew. 4/31, w obrębie 0016, identyfikator: 141802\_5.0016.4/31. Przedmiotem wyceny jest również nieruchomość lokalowa – lokal niemieszkalny, garaż, dz. nr ew. 4/75, identyfikator: 141802\_5.0016.4/75.



Źródło: Starostwo Powiatowe w Piasecznie.



## 1.2. Zakres wyceny.

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, lokalu mieszkalnego nr 13 w Oborach, przy ulicy Obory 21 oraz nieruchomości garażowej w udziałach  $\frac{1}{4}$ .

## 2. Określenie celu wyceny.

Wycenę nieruchomości lokalowych sporządzono do wykorzystania w postępowaniu upadłościowym.

## 3. Podstawa formalna wyceny prawa oraz źródła danych o lokalu.

### 3.1. Podstawa formalna.

Podstawą formalną sporządzenia tej opinii jest zlecenie Pana Łukasza Ragusa, Syndyka masy upadłości Łukasza Bernaciaka, adres do korespondencji: ul. Żalipie 1A, 04-625 Warszawa.

### 3.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonywanych czynności.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 roku z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz. U. Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 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.

- Starostwo Powiatowe w Piasecznie.
- W. Baranowski, M. Cyran – „Wycena i zużycie nieruchomości zabudowanych”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, czerwiec 2002,
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Wyd. PFSRZ, Warszawa 2003,
- M. Cyran, D. Białek, A. Michalak, M. Safianik, R. Wyszogrodzki – „Przykłady wycen nieruchomości”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, kwiecień 2005.
- W. Baranowski, M. Cyran, E. Więcek – „Obliczanie powierzchni i kubatury budynków”, Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa, 2002,
- S. Żróbek – „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości”, Educaterra, Olsztyn 2006,
- Kwartalnik – „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw”, Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2017-2021.
- Informacje z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami.
- Własna baza danych o nieruchomościach.

## 4. Ustalenie daty określania wartości przedmiotu wyceny – wskazanie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- Data sporządzenia wyceny: **25 lutego 2022 roku.**
- Data, na którą określono wartość przedmiotów wyceny: **25 lutego 2022 roku.**
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotów wyceny: **25 lutego 2022 roku**
- Data dokonania oględzin przedmiotów wyceny: **25 stycznia 2022 roku.**

## 5. Opis stanu przedmiotu wyceny.

### 5.1. Stan zagospodarowania.

Przedmiotowy lokal mieszkalny o pow. wg księgi wieczystej 46,60 m<sup>2</sup> znajduje na drugim, ostatnim piętrze w dwupiętrowym budynku wielomieszkaniowym. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki i WC. Garaż o powierzchni 19,52 m<sup>2</sup> w zabudowie szeregowej (działka o powierzchni 21,00 m<sup>2</sup>).

## 5.2. Stan prawny.

Treść księgi wieczystej nr WA5M/00288880/6, stan z dnia 2022-02-23 10:57 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - WA1I, lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI					
Numer bieżący nieruchomości			1	Nr podstawy wpisu	---
<b>Lokal</b>				Nr podstawy wpisu	---
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	KONSTANCIN JEZIORNA, OBORY	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu		OBORY	2113
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 2, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	VII / 00107661 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			46,60 M2		
<b>Komentarz do migracji</b>				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			PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI TERENU. WPISU DOKONANO NA WNIOSEK Z DNIA 17 STYCZNIA 1995 ROKU, NR VIIA 607/95.		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
<b>Spis praw związanych z własnością</b>				Nr podstawy wpisu	---
Lp. 1.	---			---	
Numer prawa			1		
Rodzaj prawa			PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI		
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		Lp. 1.	449 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal		WA5M / 00292277 / 7		13
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		
<b>Komentarz do migracji</b>				Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU					
Nr podstawy wpisu					
1	<b>UMOWA SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI TERENU</b> (tytuł aktu) DZ. KW./VIA/00000607/95/, 1995-01-17, 1995-02-14, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)				
9	<b>ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , 2019-07-18, STAROSTA PIASECYŃSKI; 52				

(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA11/00020472/19/001, 2019-07-22 10:30:00, 2019-09-26-14.39.41.226947, TAK, 52
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

### Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 4</b>	---5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	<b>ROMAN WŁADYSŁAW BERNACIAK</b> , 52101808173			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 4</b>	---6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	<b>GRAŻYNA BERNACIAK</b> , 52072407887			
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>4</b>	<b>1 / 4</b>	---7
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	<b>ŁUKASZ ROMAN BERNACIAK</b> , 77110407513			
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>5</b>	<b>1 / 4</b>	---8
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	<b>KATARZYNA BERNACIAK</b> , 83103006023			

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007929/04/002, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.19.462572, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007929/04/003, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.19.462572, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007929/04/004, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.19.462572, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007929/04/005, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.19.462572, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

## DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

**1. DZ. KW. / WA5M / 7929 / 04 / 1 - 2004-08-03, 09:19:58**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>		10
Rodzaj wpisu	<b>ROSZCZENIE</b>		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		

### Komentarz do migracji

	Nr podstawy
--	-------------

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1	wpisu	---
--	---	-------	-----

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
10	<b>ZASWIADCZENIE WYDANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW</b> , 2019-07-18, STAROSTA PIASECZYŃSKI; 52 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA11/00020472/19/002, 2019-07-22 10:30:00, 2019-09-26-14.39.41.226947, TAK, 52 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Wzmianki <i>(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>			
1.	<b>REP.C. / USKA / 4395 / 21 - 2021-05-25, 17:00:57</b>		
1.	<b>DZ. KW. / WA11 / 14597 / 21 / 2 - 2021-12-08, 13:04:54 - SKARGA</b>		
1.	<b>DZ. KW. / WA11 / 14597 / 21 / 1 - 2021-05-25, 17:53:21 - WPIS HIPOTEKI</b>		

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	---
Numer hipoteki (roszczenia)		1	3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>6471,20</b> (SZEŚĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDZEMDZIESIĄT JEDEN 20/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny <i>(numer wierzytelności / wierzytelność)</i>	Lp. 1.	1	RESZTA CENY NABYCIA	
Inne informacje		HIPOTEKA WRAZ Z ODSETKAMI Z TYTUŁU NIEZAPŁACONEJ RESZTY CENY NABYCIA LOKALU, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W AKCIE NOTARIALNYM Z DNIA 14 GRUDNIA 1994 ROKU, REP. A NR 8133/94.		
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną <i>(nazwa)</i>	Lp. 1.	<b>SZKOŁA GŁÓWNA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO W WARSZAWIE</b>		
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	---
Numer hipoteki (roszczenia)		2	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>46029,00</b> (CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ) <b>ZŁ</b>		
Udział (numer udziału w prawie)		Lp. 1.	4	
Wierzytelność i stosunek prawny <i>(numer wierzytelności / wierzytelność)</i>	Lp. 1.	1	ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD ZALICZEK NA PODATEK DOCHODOWY ZA MIESIĄCE LISTOPAD I GRUDZIEŃ 2019 ROKU, PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA ROK 2019 ORAZ PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG ZA MIESIĄCE LISTOPAD I GRUDZIEŃ 2019 ROKU, STYCZEŃ, LUTY ORAZ MARZEC 2020 ROKU WRAZ Z NALEŻNYMI ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTAMI UPOMNIENIA I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Skarb Państwa <i>(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)</i>	Lp. 1.	<b>URZĄD SKARBOWY W PIASECZNIU, PIASECZNO, 00102110000200, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA</b>		

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu			
3	<b>AKT NOTARIALNY</b> , 8133/94, 1994-12-14 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia)</i> DZ. KW./VIIA/00000608/95/, 1995-01-17, 1995-02-14, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>		
11	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418-723.35341.2021, 2021-01-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNIU; 59-60 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		
12	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418-723.35329.2021, 2021-01-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNIU; 61-62 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>		
13	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418.723.345151.2020, 2020-07-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNIU; 63		



	(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418.723.345156.2020, 2020-07-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNI; 64 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418.723.345164.2020, 2020-10-05, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNI; 65 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418.723.345174.2020, 2020-07-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W PIASECZNI; 66 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
17	<b>TYTUŁ WYKONAWCZY</b> , 1418.723.345178.2020, 2020-07-07, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO; 67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)
	DZ. KW./WA11/00003630/22/001, 2021-12-08 08:38:00, 2022-02-08-13.26.09.504203, NIE, 54-56, 72 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

Treść księgi wieczystej nr WA5M/00288881/3, stan z dnia 2022-02-23 11:15 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - WA11, grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość.

### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	1

Działki ewidencyjne			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Numer działki	4/75		1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KONSTANCIN JEZIORNA, OBORY	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	VII / 00070268 /		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	21,00 M2	1

Budynki			Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1 KONSTANCIN JEZIORNA, OBORY	1
Powierzchnia użytkowa budynku	21,00 M2		
Przeznaczenie budynku	GARAŻ		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		

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 4 WPISANO MAPA K.10 W KW VII 118822;	---
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	<b>MAPA</b> ; 10, VII/00118822/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./VIIA/00013442/95/, 1995-12-12, 1996-06-21, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

### DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

<b>Prawo użytkowania wieczystego</b>
--------------------------------------

		Nr podstawy wpisu	3
Okres użytkowania	<b>2089-09-12</b>		
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU DO DNIA 12.09.2089R. I BUDYNEK GRUNTU 6/VI O POW. 19,52 M2 STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ PRZEZNACZONY NA CELE GARAŻOWE.		

<b>Komentarz do migracji</b>		Nr podstawy wpisu	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>0</b>		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	
3	<b>NA PODSTAWIE DZIAŁU II KSIĘGI WIECZYSTEJ KW VII 70268</b> (wskazanie podstawy) DZ. KW./VIIA/00013442/95/, 1995-12-12, 1996-06-21, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

### DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

#### Właściciele

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	---
Skarb Państwa (Nazwa)	<b>SKARB PAŃSTWA</b>			

#### Użytkownicy wieczysti

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>	Nr podstawy wpisu	2
-------	--	-------------------	---

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>2</b>	<b>1 / 4</b>	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	<b>ROMAN WŁADYSŁAW BERNACIAK, 52101808173</b>			

Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>3</b>	<b>1 / 4</b>	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	<b>GRAŻYNA BERNACIAK, 52072407887</b>			

Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>4</b>	<b>1 / 4</b>	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)	<b>ŁUKASZ ROMAN BERNACIAK, 77110407513</b>			

Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1.	<b>5</b>	<b>1 / 4</b>	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL)	<b>KATARZYNA BERNACIAK, 83103006023</b>			

<b>Komentarz do migracji</b>		Nr podstawy wpisu	
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	W ŁAMIE 3 WPISANO: TOMASZ SEWER KOKCZYŃSKI, SYN STANISŁAWA I EWY ORAZ JEGO ŻONA HANNA KOKCZYŃSKA, CÓRKA JERZEGO I MARII NA ZASADACH WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ JAKO WIECZYŚCI UŻYTKOWNICY GRUNTU I WŁAŚCICIELE BUDYNKU GARAŻU OPISANEGO W DZIALE I-O POD NR 1 WU.		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr	

podstawy wpisu	
3	<b>NA PODSTAWIE DZIAŁU II KSIĘGI WIECZYSTEJ KW VII 70268</b> (wskazanie podstawy) DZ. KW./VIIA/00013442/95/, 1995-12-12, 1996-06-21, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 9454/97, 1997-11-20, PIOTR SOROKA; 16-18, /00288880/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./VIIA/00015290/97/, 1997-12-08, 2001-05-31, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007930/04/001, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.28.243588, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
6	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007930/04/002, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.28.243588, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007930/04/003, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.28.243588, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
8	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8310/2004, 2004-06-08, ROBERT SIELSKI, WARSZAWA; 32-34, WA5M/00288880/6 (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./WA5M/00007930/04/004, 2004-06-15 10:03:00, 2004-09-03-12.33.28.243588, NIE, 32-34, WA5M/00288880/6 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

### DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

#### Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	---

### 5.3. Stan techniczno użytkowy.

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

**TABELA NR 1.**

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego, % zużycia elementu.	Kryteria oceny elementu
1.	2.	3.
1.	bardzo dobry 0 – 10	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	dobry 11 – 25	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.
3.	zadawalający 26 – 50	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach,

		uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.
4.	średni 51 – 60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
5.	zły 61 – 70	W elementach występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.
6.	awaryjny powyżej 70	Budynek nadaje się do likwidacji.

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

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

Stan techniczny lokalu mieszkalnego określa się, jako przeciętny w odniesieniu do obiektów porównawczych. Standard podstawowy.

Stan techniczny dwupiętrowego, podpiwniczonego budynku z lat sześćdziesiątych XX wieku określa się, jako przeciętny.

Stan techniczny budynku garażowego określa się, jako słaby. Standard podstawowy.

#### 5.4. Stan otoczenia.

Szacowane nieruchomości położone są we wsi Obory, gm. Konstancin-Jeziorna. Dojazd do nieruchomości ulicami Warszawską lub Wilanowską oraz Literacką. Okolica nieuciążliwa, mało atrakcyjna.



Źródło: Mapy Google.



## 6. Wskazanie przeznaczenia przedmiotu wyceny wynikającego z planu miejscowego.



Źródło: Urząd Gminy Konstancin-Jeziorna.

1MW budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne.

Uchwała z dnia 16.01.2009 nr 305/V/23/2009 Rady Miasta Konstancin-Jeziorna.

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

### 7.1. Rodzaj określonej wartości.

W niniejszym opracowaniu przyjęto założenie, że szacowana nieruchomość (nieruchomości) będzie wykorzystywana w dotychczasowy sposób. Wartość rynkowa tu szacowana stanowi Wartość Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU).

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



wynegociowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

## 7.2. Procedura szacowania.

### ➤ Rodzaj rynku.

W niniejszej opinii określono rynek nieruchomości lokalowych, lokali mieszkalnych oraz nieruchomości lokalowych, garaży.

### ➤ Obszar.

Dla potrzeb opinii określono obszar rynku – gmina Konstancin-Jeziorna i gminy sąsiednie.

### ➤ 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 kilkunastu miesięcy.

### ➤ Cechy rynkowe nieruchomości.

**TABELA NR 2.**

Rodzaj cechy	Określenie cechy.	Kryteria oceny.
1.	2.	3.
Położenie na terenie miasta, dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd, atrakcyjność lokalizacyjna.	dobrze	Prestiż dzielnicy, łatwy dojazd, łatwy dostęp do zaplecza handlowo-usługowego, w tym również komunikacją zbiorową.
	przeciętne	Położenie w dzielnicy mniej prestiżowej, dość duża odległość do zaplecza handlowo-usługowego.
	słabe	Brak dobrych dróg dojazdowych, brak zaplecza handlowo-usługowego, brak komunikacji zbiorowej
Stan techniczny budynku i lokalu	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji.

	przeciętny	Element budynku utrzymany jest zadowolająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Konieczność nakładów dla stanu surowego.
	słaby	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
Piętro	dobrze	Pierwsze piętro.
	przeciętne	Piętra pozostałe.
	słabe	Parter, piętro ostatnie.
Sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	Sąsiedztwo i otoczenie nieuciążliwe.
	przeciętne	Sąsiedztwo i otoczenie nieznacznie uciążliwe.
	słabe	Sąsiedztwo i otoczenie uciążliwe.

W odniesieniu do obiektów porównawczych.

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

Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, według cen transakcyjnych obiektów podobnych z uwzględnieniem:

- lokalizacji,
- stanu technicznego,
- piętra,
- sąsiedztwa i otoczenia.

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, tu: własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 lokalowych, lokali mieszkalnych oraz lokali niemieszkalnych podobnych ze względu na cechy i charakterystykę.

## **8. Analiza i charakterystyka rynku własnościowego spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.**

Konstancin-Jeziorna – miasto w woj. mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, położone w aglomeracji warszawskiej ok. 20 km na południe od centrum Warszawy; siedziba gminy miejsko-wiejskiej Konstancin-Jeziorna. Powstało w 1969 r. w wyniku połączenia miast Skolimów-Konstancin i Jeziorna oraz kilku wsi. Jest siedzibą władz gminy. Według danych GUS z 31 marca 2011, miasto miało 17 566 mieszkańców. Znane, jako uzdrowisko, dawniej także ze względu na produkcję papieru.

Prawidłowo nazwa miasta odmienia się przez przypadki jak rzeczownik (a nie przymiotnik) (np. *do Konstancina-Jeziorny, w Konstancinie-Jeziornie*, natomiast wszelkie formy zakończone na *-Jeziornej* są niepoprawne).

Ponieważ miasto powstało z połączenia kilku ośrodków, jest urbanistycznie niejednorodny i rozrzucony na dużym obszarze. Przeważa zabudowa jednorodzinna, częściowo o charakterze rezydencjonalnym, której trzon stanowi zabytkowa zabudowa willowa i koncepcja urbanistyczna z początku XX wieku i okresu dwudziestolecia międzywojennego na terenie Konstancina (koncepcję miasta hr. Skórzewski oparł na koncepcji Grunewaldu), Skolimowa i Klarysewa, oraz typu miejskiego (Jeziorna) i przemysłowego (tereny na wschód od ul. Mirkowskiej w Mirkowie, okolice ul. Tysiąclecia) i handlowo-usługowego (tereny wzdłuż drogi z Warszawy, rejon Al. Wojska Polskiego). Po wojnie powstały tu także osiedla bloków wielorodzinnych Mirków i Grapa. W ostatnich latach realizowanych jest wiele nowych inwestycji, zarówno domów jednorodzinnych, jak i bloków mieszkalnych.

Obory – wieś w Polsce położona w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Konstancin-Jeziorna. Leży na terenie mikroregionu etnograficznego Urzecze. WIKIPEDIA

Rynek obrotu nieruchomościami lokalowymi, lokalami mieszkalnymi na terenie Konstancina-Jeziorny jest rynkiem przeciętnie rozwiniętym. Nie odnaleziono natomiast transakcji porównawczych z obszaru wsi Obory. Po zastosowaniu odpowiednich korekt do porównań przyjęto nieruchomości lokalowe z Konstancina-Jeziorny. Lokale znajdujące się w budynkach nie obciążonych uciążliwościami wynikającymi ze wzmożonego ruchu

samochodowego są bardziej cenione przez nabywców. Ważnymi cechami dla nabywców jest położenie na terenie dzielnicy, dostęp do usług i handlu, dojazd i szeroko pojęta atrakcyjność lokalizacyjna. Rynek obrotu garażami jest bardzo słabo rozwinięty. Znalaziono nieliczne transakcje porównawcze dotyczące miejsc postojowych w gminie Konstancin-Jeziorna i w sąsiednich. Uzyskane w ten sposób dane skorygowano szacując przedmiotowy lokal niemieszkalny, garaż.

Przeciętne ceny nieruchomości lokalowych, lokali mieszkalnych w badanym obszarze kształtują się średnio w granicach od ponad 6 000 do ponad 10 000 zł/m<sup>2</sup> w zależności od standardu wykończenia oraz lokalizacji szczegółowej. Nabywców znajdują również lokale przeznaczone do remontu. Ich cena jest niższa. Ceny jednostkowe miejsc postojowych kształtują się w granicach od 650 do 1 253 zł/m<sup>2</sup>.

Trend czasowy, a więc zmiana cen spowodowana upływem czasu jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych. Aby określić trend zmiany cen nieruchomości należy znać aktualną koniunkturę oraz prognozy na rynku, należy analizować zjawiska gospodarcze, ekonomiczne, zmiany przepisów prawa, w tym podatkowych, znać relacje popytu do podaży. Zmiany cen nie są stałe w czasie. Podawane więc wartości są jedynie przybliżone. W analizowanym przypadku przyjęto za analitykami rynku nieruchomości krótkoterminowy 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 z przedstawieniem obliczeń wartości przedmiotu wyceny.**

### **9.1. Wybór obiektów do porównań.**

Transakcje porównawcze kupna sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokali mieszkalnych z obszaru Konstancina-Jeziorny na podstawie poniższej licencji.

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Starosta Powiatu Piaseczyńskiego.**

2. Licencjodawca: **Rzeczoznawstwo Majątkowe, Łomianki, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki.**

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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja
1.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2022-02-23	

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](http://epodgik.pl) 2022-02-23 13:50:45.*

*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.

**TABELA NR 3.**

Lp.	Położenie	Kw. nr	Pow. lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena lokalu [zł]	Cena lokalu [zł/m <sup>2</sup> ]	Repertorium, data transakcji
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Sobieskiego 10A	b.d.	28,71	265 000	9 230	266/2021 01.02.2021
2.	Sobieskiego 10A	b.d.	28,71	218 000	7 593	727/2021 23.02.2021
3.	Warszawska 21B	b.d.	30,00	285 000	9 500	3543/2021 19.03.2021
4.	Bielawska 36B	b.d.	34,40	330 000	9 593	1504/2021 23.03.2021
5.	Bielawska 48B	b.d.	33,10	300 000	9 063	1573/2021 26.04.2021
6.	Kopernika 4	b.d.	26,50	280 070	10 569	2722/2021 06.05.2021
7.	Mirkowska 47	b.d.	33,46	245 000	7 322	3611/2021 12.05.2021
8.	Bielawska 48B	b.d.	30,69	310 000	10 101	3785/2021
9.	Zgoda 7	b.d.	30,92	295 000	9 541	2856/2021 28.07.2021
10.	Mickiewicza 19	b.d.	35,65	255 000	7 153	2461/2021



						06.09.2021
11.	Walentynowicz 20	b.d.	29,17	200 000	6 856	7913/2021 09.10.2021
12.	Bielawska 36B	b.d.	34,00	340 000	10 000	6417/2021 14.12.2021



Transakcje porównawcze kupna sprzedaży nieruchomości lokalowych, lokali niemieszkalnych, garaży z obszaru powiatu piaseczyńskiego na podstawie poniższej licencji.

1. Nazwa organu wydającego licencję: **Starosta Powiatu Piaseczyńskiego.**
2. Licencjodawca: **Rzeczoznawstwo Majątkowe, Łomianki, Ogrodowa 38, 05-092 Łomianki.**

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

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja
1.	Zbiór danych rejestru cen i wartości nieruchomości w postaci elektronicznej		2022-02-25	

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** 2022-02-25 07:14:38.*

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

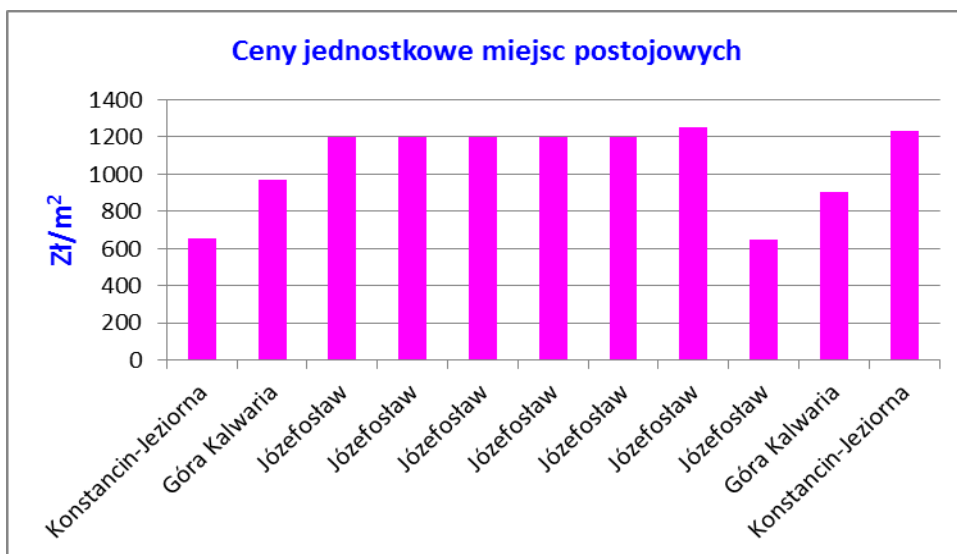
#### POUCZENIE

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.

#### TABELA NR 4.

Lp.	Położenie	Kw. nr	Pow. lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena lokalu [zł]	Cena lokalu [zł/m <sup>2</sup> ]	Repertorium, data transakcji
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Konstancin-Jeziorna Bielawska 3	b.d.	45,93	30 000	653	1319/2021 11.03.2021
2.	Góra Kalwaria Białka 7	b.d.	21,62	21 000	971	2645/2021 26.04.2021
3.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	39,92	47 970	1 202	1860/2021 19.04.2021
4.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	19,96	24 000	1 202	1916/2021 21.04.2021
5.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	19,96	24 000	1 202	1955/2021 22.04.2021
6.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	19,96	24 000	1 202	2253/2021 04.05.2021
7.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	19,96	24 000	1 202	2488/2021 13.05.2021
8.	Józefosław Geodetów 43	b.d.	19,96	25 000	1 253	4778/2021 27.09.2021
9.	Józefosław Enklawy 9	b.d.	30,78	20 000	650	10289/2021 08.11.2021

10.	Góra Kalwaria Białka 7	b.d.	43,24	39 000	902	4011/2021 16.06.2021
11.	Konstancin-Jeziorna Bielawska 48B	b.d.	24,30	30 000	1 235	1573/2021 26.04.2021



## 9.2. Obliczenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych określono ceny maksymalną, cenę minimalną i cenę średnią:

$$C_{\max} = 10\,569 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 6\,856 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 8\,877 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

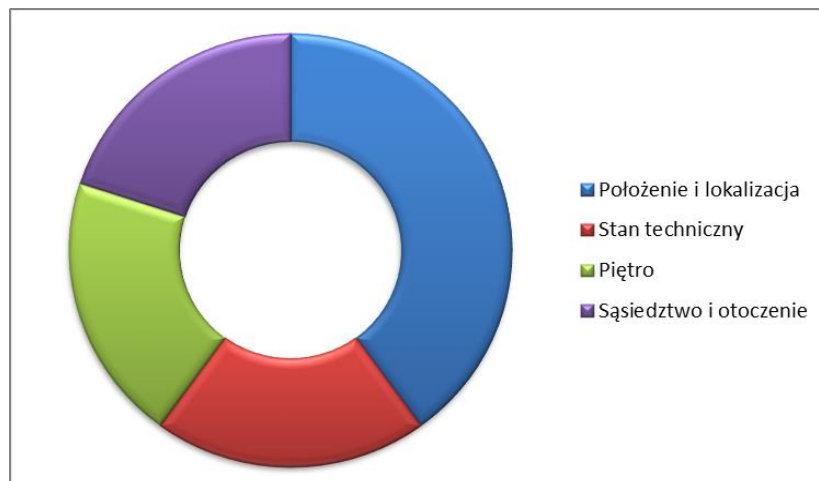
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 6\,856 : 8\,877 = 0,7723$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 10\,569 : 8\,877 = 1,1906$$

**TABELA NR 5.**

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. $U_i$
				$w_d$	$w_g$	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	40	słabe	0,3089	0,4762	0,3089
2.	Stan techniczny	20	przeciętny	0,1545	0,2381	0,1963
3.	Piętro	20	słabe	0,1545	0,2381	0,1545
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20	przeciętne	0,1545	0,2381	0,1963
Razem:		100		0,7724	1,1905	<b>0,8560</b>

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



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

$$W' = 8\,877 \text{ zł/m}^2 * 0,8560$$

$$W' = 7\,599 \text{ zł/m}^2.$$

$$W = 7\,599 \text{ zł/m}^2 * 46,60 \text{ m}^2$$

$$W = 354\,113 \text{ zł.}$$

$$W_{1/4} = 354\,113 \text{ zł} * \frac{1}{4}$$

$$W_{1/4} = 88\,528,25 \text{ zł}$$

Oszacowana wartość rynkowa dla celu opisanego w tym operacie szacunkowym nieruchomości lokalowej, lokalu mieszkalnego wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{1/4} \approx 89\,000 \text{ złotych}$$

słownie: osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

$$88\,528,25 \text{ zł} : 4,6608 \text{ zł/€} = 18\,994 \text{ €}$$

Porównując uzyskaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, uzyskaną kwotę oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nieprzekraczający racjonalnej wielkości.

Dla analizowanego rynku lokalnego nieruchomości lokalowych - lokali niemieszkalnych określono ceny maksymalną, cenę minimalną i cenę średnią:

$$C_{\max} = 1\,253 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 650 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 1\,061 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie zakresu współczynników korygujących  $U_i$ :

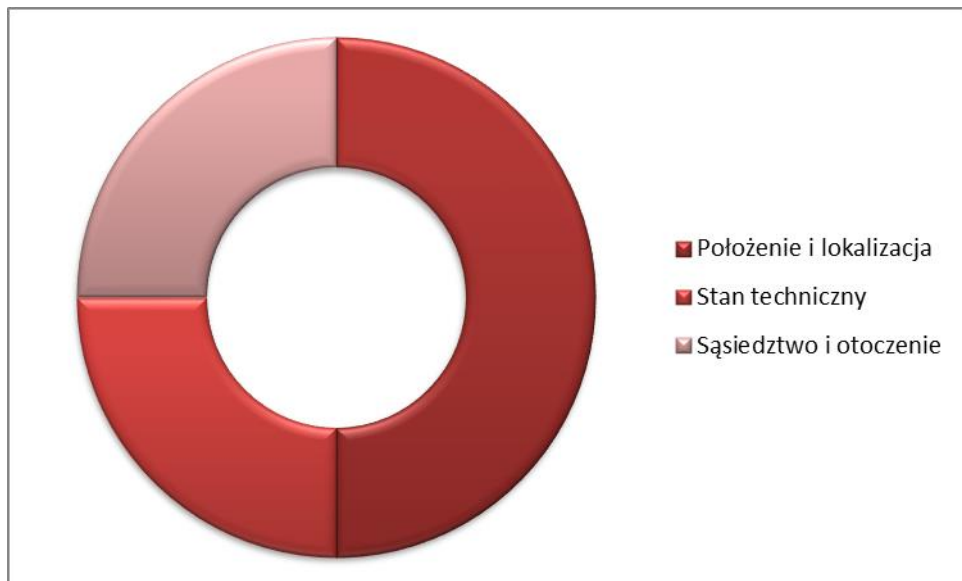
$$w_d = C_{\min}/C_{\text{śr}} = 650 : 1\,061 = 0,6126$$

$$w_g = C_{\max}/C_{\text{śr}} = 1\,253 : 1\,061 = 1,1810$$

**TABELA NR 4.**

Lp.	Rodzaj cechy	Wpływ na cechy procentowy	Nieruchomość szacowana	Zakres wsp.		Wsp. $U_i$
				$w_d$	$w_g$	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Położenie i lokalizacja	50	słabe	0,3063	0,5905	0,3063
2.	Stan techniczny	25	słaby	0,1531	0,2952	0,1531
3.	Sąsiedztwo i otoczenie	25	przeciętne	0,1531	0,2952	0,2241
Razem:		100		0,6125	1,1809	<b>0,6835</b>

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



$$W' = C_{\text{śr}} * \Sigma U_i$$

$$W' = 1\,061 \text{ zł/m}^2 * 0,6835$$

$$W' = 725 \text{ zł/m}^2.$$

$$W = 725 \text{ zł/m}^2 * 19,52 \text{ m}^2$$

$$W = 14\,152 \text{ zł.}$$



$$W_{1/2} = 14\ 152 \text{ zł} * \frac{1}{4}$$

$$W_{1/4} = 3\ 538 \text{ zł.}$$

Oszacowana wartość rynkowa dla celu opisanego w tym operacie szacunkowym nieruchomości lokalowej, lokalu niemieszkalnego, garażu wynosi w zaokrągleniu:

**$W_{1/4} \approx 3\ 500 \text{ złotych}$**

**słownie: trzy tysiące pięćset złotych**

$$3\ 538 \text{ zł} : 4,6608 \text{ zł/€} = 759 \text{ €}$$

Porównując uzyskaną wartość rynkową z informacjami uzyskiwanymi w agencjach obrotu nieruchomości, z informacjami analityków rynku nieruchomości, uzyskaną kwotą oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego prawa uznać należy za realną, a poziom nieufności szacunku za nieprzekraczający racjonalnej wielkości.

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

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

## 10. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy jest zgodny z prawem i ze wskazaniem Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Uprasza się o nie kopiowanie i nie publikowanie w całości ani w części, w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie tego operatu szacunkowego bez pisemnej zgody autora i bez pisemnego uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie przez uprawnione podmioty w zakresie i celu określonymi w tej wycenie.
- Rzeczoznawca majątkowy nie odpowiada za ewentualne wady dokumentacji okazanej do celów wyceny.

- Niniejszy operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy technicznej ani opinii prawnej.
- Wybrane informacje zawarte w operacie szacunkowym mogą mieć charakter poufny. Ich wykorzystanie nie może być sprzeczne z prawem.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być traktowany, jako gwarancja osiągnięcia ceny transakcyjnej przy sprzedaży przedmiotu wyceny według oszacowanej wartości.

## 11. Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej.

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

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

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

<b>Zakres ubezpieczenia</b>	<p>PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców członków PFSRM z dnia 18 grudnia 2017 r. oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).</p> <p>Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:</p> <p>I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;</p> <p>II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;</li> <li>2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;</li> <li>3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;</li> <li>4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;</li> <li>5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;</li> <li>6) określenia wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;</li> <li>7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;</li> <li>8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.</li> </ol> <p>1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,</li> <li>2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,</li> <li>3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,</li> <li>4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli.</li> </ol>
-----------------------------	---

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

POLISA NR: **SRM0010994**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

### DANE

**UBEZPIECZYCIEL** Powsechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,  
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy, KRS 000009831, NIP 526-025-10-49,  
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

### UBEZPIECZAJĄCY

**Ryszard Wyszogrodzki**

Ogrodowa 38  
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

### UBEZPIECZONY

**Ryszard Wyszogrodzki**

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**

Ogrodowa 38  
05-092 Łomianki Kielpin

REGON: 012871665

Telefon: 602236884

**UBEZPIECZONY**  
**BIEGLY SĄDOWY**  
**Ryszard Wyszogrodzki**

Okres ubezpieczenia 24.06.2021 - 23.06.2022

Zakres terytorialny RZECZPOSPOLITA POLSKA