

Sulejówek, 16.06.2021 r.

Klauzula aktualności

do operatu szacunkowego z dnia 16.06.2020 r.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym

Położenie nieruchomości:	
Województwo:	mazowieckie
Powiat:	warszawski zachodni
Gmina:	Łomianki
Obręb ewidencyjny:	0004-Dziekanów Leśny
Nr działki ewidencyjnej:	13/283
Nr księgi wieczystej:	WA4M/00463551/5

Oszacowana na dzień 16.06.2020 r. wartość nieruchomości wynosząca:

390 048 zł

Słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści osiem

jest aktualna na dzień 16.06.2021 r.

Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego wykonanego dnia 16.06.2020 r. na dzień 16.06.2021 r.

Analiza zmian uwarunkowań prawnych oraz czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W okresie od dnia wykonania operatu szacunkowego do dnia sporządzenia niniejszej klauzuli aktualności, nie nastąpiły zmiany prawne dotyczące sposobu wyceny, podejść i metod zastosowanych w operacie szacunkowym. Nie nastąpiła także istotna zmiana czynników o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności nie zmienił się cel wyceny, stan, rodzaj i położenie nieruchomości. Analiza cen jednostkowych na lokalnym rynku wskazuje także, że ceny te nie zmieniły się w znaczący sposób od dnia wykonania operatu szacunkowego. Ponadto zmianie nie uległy czynniki wpływające na sam proces wyceny w podejściu porównawczym tj.: cechy rynkowe i ich wagi oraz trend zmian cen nieruchomości w czasie. Wartość nieruchomości nie uległa zmianie.

Operat ten może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej klauzuli, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

Załączniki:

Kopia dokumentu potwierdzającego zawarcie obowiązkowego ubezpieczenia OC.



Sulejówek, 16.06.2021 r.

17.4. [1] **Wzrost** - wysokość, do której wzrasta człowiek w okresie swojego życia. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku. Wzrost jest funkcją czasu i jest funkcją wieku.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej
Joanna Kotłowiecka



11.03.2022 r. 11:11:11
11.03.2022 r. 11:11:11
11.03.2022 r. 11:11:11

OPERAT SZACUNKOWY

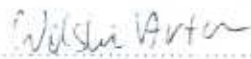
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym

Położenie nieruchomości:	
Województwo:	mazowieckie
Powiat:	warszawski zachodni
Gmina:	Łomianki
Obręb ewidencyjny:	0004-Dziekanów Leśny
Nr działki ewidencyjnej:	13/283
Nr księgi wieczystej:	WA4M/00463551/5

Oszacowana wartość prawa własności nieruchomości (netto):

390 048 zł

Słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści osiem

Autor operatu szacunkowego: mgr inż. Artur Wolski nr uprawnień zawodowych: 5422	Miejsce na podpis rzeczoznawcy majątkowego:
<small>Zgodnie z § 57 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, powyższa informacja zastępuje pieczęć rzeczoznawcy majątkowego</small>	

Warszawa dn. 16.06.2020 r.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Jolanna Kobuszczyńska

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
1.1. Przedmiot wyceny.....	3
1.2. Zakres wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	3
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	3
3.1. Podstawa formalna wyceny.....	3
3.2. Podstawy prawne wyceny:.....	3
3.3. Podstawy metodologiczne.....	3
3.4. Źródła danych o nieruchomości.....	3
4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego.....	3
5. Stan przedmiotu wyceny.....	4
5.1 Stan prawny.....	4
5.2 Opis przedmiotu wyceny.....	4
5.2.1 Lokalizacja i otoczenie.....	4
5.2.2 Opis działki i stan zagospodarowania.....	5
6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości.....	5
7. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej.....	5
7.1. Analiza lokalnego rynku.....	5
7.1.1 Rodzaj rynku.....	6
7.1.2 Obszar rynku.....	6
7.1.3 Okres badania cen.....	6
7.1.4 Transakcje.....	6
7.1.5 Cechy mające wpływ na wartość.....	8
7.2. Określenie sposobu wyceny.....	9
7.2.1. Rodzaj określanej wartości.....	9
7.2.2. Wybór podejścia i metody szacowania.....	9
7.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	10
7.3.1. Aktualizacja cen na datę wyceny.....	10
7.3.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.....	10
7.3.3. Określenie wag cech rynkowych.....	11
7.3.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości.....	11
8. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem.....	12
9. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	12
10. Załączniki.....	12

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r
PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNY
Wydział Gospodarki Komunalnej
2
Joanna Kucharska

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka ewidencyjna nr 13/283 obręb 0004-Dzieskanów Leśny o powierzchni równej 370 m². Nieruchomość ta jest ogrodzona, całkowicie zagospodarowana – znajduje się na niej budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek jest w słabym stanie technicznym, wykończony w niskim standardzie. Wydzielone z niego zostały dwa lokale mieszkalne, jednak nie stanowią one odrębnych nieruchomości. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00463551/5. W jej dziale III wpisano służebność przesyłu, w dziale IV brak jest wpisów. Właścicielem nieruchomości jest Gmina Łomianki.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest zawarcie umowy kupna-sprzedaży nieruchomości.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna wyceny

Umowa pomiędzy Gminą Łomianki (Zlecniodawca) a firmą PRETIUM Nieruchomości Artur Wojski (Wykonawca).

3.2. Podstawy prawne wyceny:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 65).
- Rozporządzenie Rady Ministrów, w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz. U. 2004 nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2019 poz. 1145).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.
- M. Prystupa „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Księga wieczysta nr WA4M/00463551/5
- Informacja z ewidencji gruntów i budynków.
- Wizja lokalna w dniu 16.06.2020 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zatwierdzone Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach.
- Mapa zasadnicza.
- Raporty z rynku nieruchomości firmy Colliers International.

4. Daty istotne dla sporządzenia operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	16.06.2020 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości	16.06.2020 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	16.06.2020 r.
Data oględzin nieruchomości	16.06.2020 r.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022
PODINSPEKTOR DZIAŁU KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej
J. Joanna Kłodziejska

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1 Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00463551/5. Korzystając z portalu Elektroniczne Księgi Wieczyste prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości, w dniu 16.06.2020 r. dokonano wglądu do treści księgi i odnotowano jej następujący stan:

Księga wieczysta WA4M/00463551/5:

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”: min. dz. nr 13/277 położona w Dziekanowie Leśnym, gmina Łomianki.

Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”: służebność gruntowa zapewniająca dostęp do drogi publicznej dla działki nr 13/277.

Dział II – „Własność”: Gmina Łomianki.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”: służebność przesyłu.

Dział IV – „Hipoteka”: brak wpisu.

Rejestr gruntów (stan aktualny na dzień wyceny):

- Działka ewidencyjna nr 13/283 obręb 0004-Dziekanów Leśny w Łomiankach, o powierzchni 370 m², użytek gruntowy: B, właściciel – Gmina Łomianki, uwaga: Obecne dz. ew. nr 13/283 - 13/284 powstały z podziału dz. nr 13/277 wykazanego na mapie nr P.1432.2019.6167 zatwierdzonego decyzją Burmistrza Łomianek WGG.6831.68.2019 z dnia 23.12.2019r..

Kartoteka budynków (stan aktualny na dzień wyceny):

- Budynek mieszkalny, murowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, powierzchnia zabudowy – 102 m², rok zakończenia budowy: 1946.

5.2 Opis przedmiotu wyceny

5.2.1 Lokalizacja i otoczenie

Łomianki (do 1951 część gminy Młociny i do 1954 gminy Cząstków) – gmina miejsko-wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie warszawskim zachodnim. W skład gminy wchodzi 9 sołectw. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie warszawskim, a do 1975 w powiecie nowodworskim. 30 czerwca 2010 r. gminę zamieszkiwało 23 769 mieszkańców, z czego 16 519 miasto Łomianki i 7250 część wiejską. Miasto i gmina Łomianki położone są 14 km od centrum Warszawy przy drodze krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk (ul. Kolejowa). Łomianki graniczą od północy przez Wisłę z miejscowościami Jabłonna i Rajszew z gminy Jabłonna, i osiedlem Nowodwory w warszawskiej dzielnicy Białołęka, od wschodu z osiedlem Młociny w warszawskiej dzielnicy Bielany, od południa z Kampinoskim Parkiem Narodowym, miejscowościami Łaski, i Sieraków z gminy Izabelin, zaś od zachodu ze sołectwami Pieńków oraz Izabelin-Dziekanówek z gminy Czosnów.

Siedzibą gminy jest miasto Łomianki. Znaczna część Łomianek leży na terenie zalewowym w starorzeczu Wisły, w którym znajdują się m.in. jeziora: Pawłowskie, Fabryczne, Wiejskie, Kiełpińskie, Dziekanowskie i Ostrowskie. Według danych z roku 2002[4] gmina Łomianki ma obszar 38,06 km². Początki osadnictwa w tej okolicy datowane są na X–XI wiek. Pierwsza wzmianka pisana pochodzi z 1418. Od XV–XVI wieku osadnictwo mennonickie nad Wisłą. W XVIII wieku istniała tu prochownia założona przez generała Alojzego Fryderyka von Brühla.

Przed II wojną światową wieś wielonarodowościowa – Polacy, Niemcy, Żydzi. W 1924 przeniesiono tu kościół i parafię z Kiełpina, w 1929 otwarto kolej Warszawa – Młociny – Palmiry[7]. W czasie II wojny światowej miejsce walk w 1939 i w 1944. W latach 50. XX wieku po włączeniu Młocin do Warszawy powstała Gmina Łomianki.

1 stycznia 1989 miejscowość otrzymała prawa miejskie.

Od 1 stycznia 2018 r. Łomianki, na mocy umowy pomiędzy miastem a ZTM, zostały włączone do strefy biletowej ZTM Warszawa. Dotychczasowy przewoźnik Komunikacja Miejska Łomianki stał się podwykonawcą ZTM. Dzięki temu w autobusach obowiązuje ujednolicona taryfa z ZTM, a pojazdy zostały dostosowane do wymagań ZTM.

Dodatkowo przez Łomianki przejeżdżają autobusy PPKS Warszawa w kierunku Warszawy, Czosnów, gm. Zakroczym, gm. Leoncin i Nowego Dworu Maz. Większa część mieszkańców korzysta jednak z własnych samochodów.

Za zgodność z oryginałem
28.03.2022

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Karolczyńska

Istnieje także w sezonie letnim okresowe połączenie promem pieszo-rowerowym Łomianek z Warszawską Białoleką.

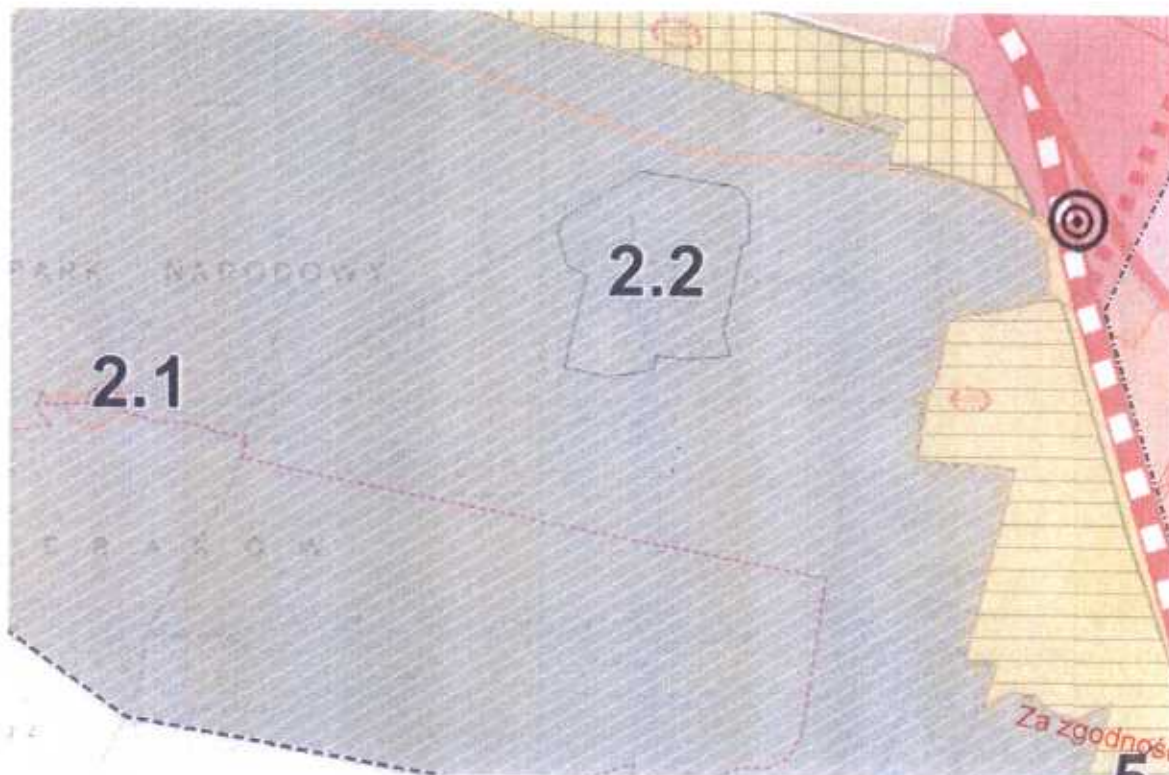
Przedmiot wyceny położony jest w południowej części gminy Łomianki, na terenie Szpitala Dziecięcego w Dziekanowie Leśnym. Jego otoczenie to głównie zabudowa szpitalna. Dojazd do nieruchomości prowadzi drogą asfaltową, formalnie dostęp do drogi publicznej zapewniony jest poprzez służebność gruntową. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich mediów.

5.2.2 Opis działki i stan zagospodarowania

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr 13/283 obręb 0004-Dzieskanów Leśny w Łomiankach. Posiada ona powierzchnię równą 370 m² i kształt zbliżony do litery „L”. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym o powierzchni zabudowy równej 102 m². Jego powierzchnia ogólna rozumiana jako iloczyn liczby kondygnacji nadziemnych i powierzchni zabudowy wynosi 204 m². Zabudowa posadowiona na nieruchomości jest w stosunkowo złym stanie technicznym, niski jest także standard jej wykończenia.

6. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Dla gruntu na którym zlokalizowane są przedmiotowe naniesienia budowlane brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przyjęto przeznaczenie wynikające z zapisów studium. Aktualnie dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki zatwierdzone Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach. Zgodnie z jego zapisami, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym jako **Kampinoski Park Narodowy**. Poniżej przedstawiono fragment rysunku studium:



7. Określenie wartości nieruchomości zabudowanej

7.1. Analiza lokalnego rynku

Zgodnie z notą interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” analiza lokalnego rynku nieruchomości ma na celu ustalenie cech rynkowych, wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy określa właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, oraz

dostępność danych przedstawiając w szczególności: rodzaj rynku, obszar rynku, okres badania cen, informacje o popycie i podaży, potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

7.1.1 Rodzaj rynku

Z uwagi na istniejącą na przedmiotowej części nieruchomości zabudowę, jej stan techniczny oraz wiek, jako lokalny rynek nieruchomości przyjęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, będącymi przedmiotem prawa własności. Przy badaniu cen, nie brano pod uwagę transakcji przy których zawieraniu miały miejsce szczególne warunki, oraz takich których przedmiotem był jedynie udział w prawie własności nieruchomości. Nie brano również pod uwagę transakcji zawartych w wyniku przetargu, jeśli ich cena jednostkowa dobiegała o więcej niż 20% od przeciętnych cen osiągniętych na rynku lokalnym. Ponadto odrzucono transakcje które osiągnęły skrajnie niskie lub skrajnie wysokie ceny jednostkowe, świadczące jej o nierynkowym charakterze.

7.1.2 Obszar rynku

Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji spełniających założenia lokalnego rynku nieruchomości jako obszar badania cen przyjęto teren gminy Łomianki.

7.1.3 Okres badania cen

Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji, ceny badano w okresie dwóch lat przed datą wyceny. Jest to maksymalny okres przewidziany przez standardy zawodowe nie wymagający szczegółowego uzasadnienia.

7.1.4 Transakcje

Korzystając z rejestru cen i wartości prowadzonego przez Starostę Powiatu Warszawskiego Zachodniego, na lokalnym rynku nieruchomości odnotowano następujące transakcje:

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej
Joanna Kołodziejaska

	Data	Obręb	Nr działki	Powierzchnia gruntu [m ²]	Powierzchnia ogólna bu- dyunku miesz- kalnego	Cena jed- nostkowa [zł/m ² p.o.]	Uwagi
1	2018-08-13	Łomianki Dolne	361/16	472 m ²	226 m ²	2699 zł/m ²	Zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o pow. zab. 113 m ² , dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 2010 r. W cenie udział w drodze wewnętrznej.
2	2018-11-27	Łomianki Dolne	1309	826 m ²	406 m ²	2709 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o pow. zab. 203 m ² z 2009 r. W cenie udział w drodze wewnętrznej.
3	2019-01-08	Dzieskanów Leśny	83/9	488 m ²	96 m ²	1802 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym drewnianym, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 2000 r. o pow. zab. 48 m ² garażem o pow. zab. 22 m ²
4	2019-01-22	Dzieskanów Nowy	261/6	800 m ²	310 m ²	2484 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 2005 r. o pow. zab. 155 m ²
5	2019-01-30	Dzieskanów Nowy	191/25, 191/26	2223 m ²	720 m ²	2500 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana dwoma murowanymi budynkami magazynowymi jednokondygnacyjnymi, niepodpiwniczonymi z 2013 r. o pow. zab. Równiej odpowiednio 313 i 407 m ² .
6	2019-02-07	5; Łomianki Dolne	109/2, 110; 80	618 m ²	298 m ²	2114 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 1999 r. o pow. zab. 149 m ²
7	2019-02-07	0022 Poprzed- ni nr 2-02	131	1146 m ²	312 m ²	2516 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 1981 r. o pow. zab. 156 m ² oraz dwoma budynkami innymi partecyjnymi o pow. zab. 38m ² i 9m ²
8	2019-02-14	4	465	374 m ²	260 m ²	2308 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 1980 r. o pow. zab. 130 m ²
9	2019-02-14	Łomianki Dolne	162/4	903 m ²	292 m ²	2603 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 2018 r. o pow. zab. 146 m ² . W cenie udział w drodze wewnętrznej
10	2019-02-15	5	512	1005 m ²	381 m ²	1772 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym trzykondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 1995 r. o pow. zab. 127 m ²
11	2019-02-28	Kielpin	184/16	1427 m ²	332 m ²	2410 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym z 2009 r. o pow. zab. 166 m ² . W cenie udział w drodze wewnętrznej.
12	2019-03-05	Dzieskanów Leśny	94/41	1181 m ²	328 m ²	2378 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym z 2007 r. o pow. zab. 164 m ²
13	2019-04-08	Sadowa	350, 1012, 102/6	1300 m ²	335 m ²	2687 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo usługowym i budynkiem innym, obydwoma z 2000 r. jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone o pow. zab. 325 m ² i 10 m ²
14	2019-05-07	Dzieskanów Polski	760/3	1000 m ²	198 m ²	2263 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym z 1990 r. o pow. zab. 99 m ² oraz parterowym budynkiem innym o pow. zab. 79m ² z 1990 r. W cenie udział w drodze.
15	2019-05-09	Kielpin Podu- chowny	284/13	690 m ²	264 m ²	2462 zł/m ²	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, jednokondygnacyjnym, podpiwniczonym z 1993 r. o pow. zab. 132 m ²

Za zgodność z oryginałem

23.03.2022
 PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
 Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kozłowiejska

Jako jednostkę porównawczą do której odnosi się cena transakcyjna przyjęto m^2 powierzchni ogólnej budynku, rozumianej jako powierzchnię nadziemnych kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian. W praktyce oznacza to pomnożenie powierzchni zabudowy przez liczbę nadziemnych kondygnacji budynku. Jednostkę taką wybrano, gdyż dla przedmiotów transakcji, brak jest danych na temat powierzchni użytkowej. Jedynymi informacjami możliwymi do uzyskania są liczba kondygnacji oraz powierzchnia zabudowy, co pozwala obliczyć powierzchnię ogólną budynku.

Z powyższych transakcji odnotowano:

C_{min}	1772 zł/m ²
C_{max}	2709 zł/m ²
ΔC	937 zł/m ²
$C_{\bar{r}}$	2380 zł/m ²
$C_{min}/C_{\bar{r}}$	0,744
$C_{max}/C_{\bar{r}}$	1,138

7.1.5 Cechy mające wpływ na wartość

Analiza lokalnego rynku nieruchomości ma na celu ustalenie cech mających istotny wpływ na wartość nieruchomości. Poniżej przedstawiono analizy poszczególnych atrybutów, oraz oceniono ich przydatność dla celów wyceny:

Stan prawny, sposób korzystania:

Wszystkie nieruchomości z lokalnego rynku, a także przedmiot wyceny mają zbliżony stan prawny. Wynika to z założeń przyjętych przy definiowaniu lokalnego rynku nieruchomości. Przedmiotem wszystkich transakcji było prawo własności nieruchomości. Wszystkie one nie posiadały również znaczących obciążeń. Wszystkie zabudowane były także budynkami mieszkalnymi jednorodzinными. Mając na uwadze powyższe, stwierdza się, że stan prawny i sposób korzystania nie są cechami mającymi wpływ na wartość na przyjętym do wyceny lokalnym rynku nieruchomości.

Lokalizacja i otoczenie

Jest to istotna cecha z punktu widzenia wartości nieruchomości. Obserwuje się, że nieruchomości położone na terenie prestiżowych części gminy, w pobliżu granicy z Warszawą, w otoczeniu zwartej, nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni osiągają wyraźnie wyższe ceny od tych położonych na terenach rolnych, niezagospodarowanych, bądź w jakiś sposób uciążliwych. Cecha ta została wykorzystana w wycenie.

Cechy działki

Jest to cecha różnicująca nieruchomości z lokalnego rynku i bez wątpienia ma ona wpływ na wartość. Na lokalnym rynku obserwuje się grunty całkowicie niezagospodarowane – zakrzaczone i zachwaszczone, oraz grunty ogrodzone, posiadające wartościowe i zadbane nasadzenia roślinne, a także naniesienia budowlane. Te drugie osiągają wyraźnie wyższe ceny jednostkowe. Ponadto do parametrów działki należy także zaliczyć jej powierzchnię. Te o większych powierzchniach gruntu osiągają wyższe ceny jednostkowe w przeliczeniu na jednostkę powierzchni budynku mieszkalnego.

Dostęp do drogi publicznej:

Jest to cecha różnicująca nieruchomości z lokalnego rynku oraz mająca wpływ na wartość. Najbardziej cenne są nieruchomości z bezpośrednim dostępem do dobrej jakości asfaltowej drogi publicznej. Wyraźnie mniej cenne są nieruchomości z dostępem do dróg gruntowych lub bez urządzonego dojazdu.

Dostęp do mediów:

Wszystkie nieruchomości z lokalnego rynku posiadają dostęp do podstawowych mediów. Niewielkie różnice w dostępie do kanalizacji lub gazociągu niwelowane są poprzez możliwość montażu przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników gazu płynnego. Cechę tą uznaje się za nieistotną dla wyceny.

Powierzchnia dodatkowa

Niektóre nieruchomości z lokalnego rynku mają dodatkowe powierzchnie nie uwzględnione w powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego. Powierzchnie te powodują wzrost wartości jednostkowej. Cechę uznaje się za istotną dla wyceny. Do powierzchni tych zalicza się piwnice, strychy a także osobne budynki gospodarcze i garaże.

Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego:

Jest to cecha wpływająca w znacznym stopniu na wartość. Obserwuje się, że nieruchomości zabudowane budynkami w dobrym stanie technicznym, wykończonymi w wysokim standardzie osiągają wy-

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022 v.

PODINSPEKTOR/DŁ. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Korcziejska

rażnie wyższe ceny od tych w stosunkowo słabym stanie technicznymi i wykończonych w niskim standardzie. Cechę tą uwzględniono w wycenie.

Przeznaczenie w planie, studium, WZ:

W przypadku nieruchomości już zabudowanych, cecha ta nie ma znaczenia, a tym samym uznaje się ją za nieistotną z punktu widzenia wartości.

7.2. Określenie sposobu wyceny

7.2.1. Rodzaj określanej wartości

W niniejszym rozdziale określono wartość rynkową prawa własności części nieruchomości zabudowanej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje wartość rynkową w następujący sposób:

„Art. 151. 1. 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.”

7.2.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Wyboru podejścia i metody szacowania dokonano na podstawie art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Zastosowano podejście **porównawcze**, metodę **korygowania ceny średniej**. Podejście porównawcze, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami polega na porównaniu wycenianej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi, takimi które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym. Ceny jakie na nim uzyskano, koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomość wycenianą, od nieruchomości podobnych. Uwzględnia się również zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Szczegółowe zasady, a także metodologię wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej podaje nota interpretacyjna „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”. Poniżej przedstawiono jej istotne fragmenty, mające znaczenie dla przedmiotowej wyceny.

„3. ZAŁOŻENIA OGÓLNE I DEFINICJE

3.1. *Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.*

3.2. *Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.*

3.3. *Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.*

3.4. *Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:*

a) *rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);*

b) *obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);*

c) *okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);*

d) *informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które*

3.5. *Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.*

3.6. *Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.*

3.7. *Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.*

3.8. *Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.*

3.9. *Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególności uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.*

23.03.2022 r.
Wyceniam
POBINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej
Załącznik nr 1
Załącznik nr 2
Załącznik nr 3
Załącznik nr 4
Załącznik nr 5
Załącznik nr 6
Załącznik nr 7
Załącznik nr 8
Załącznik nr 9
Załącznik nr 10
Załącznik nr 11
Załącznik nr 12
Załącznik nr 13
Załącznik nr 14
Załącznik nr 15
Załącznik nr 16
Załącznik nr 17
Załącznik nr 18
Załącznik nr 19
Załącznik nr 20
Załącznik nr 21
Załącznik nr 22
Załącznik nr 23
Załącznik nr 24
Załącznik nr 25
Załącznik nr 26
Załącznik nr 27
Załącznik nr 28
Załącznik nr 29
Załącznik nr 30
Załącznik nr 31
Załącznik nr 32
Załącznik nr 33
Załącznik nr 34
Załącznik nr 35
Załącznik nr 36
Załącznik nr 37
Załącznik nr 38
Załącznik nr 39
Załącznik nr 40
Załącznik nr 41
Załącznik nr 42
Załącznik nr 43
Załącznik nr 44
Załącznik nr 45
Załącznik nr 46
Załącznik nr 47
Załącznik nr 48
Załącznik nr 49
Załącznik nr 50
Załącznik nr 51
Załącznik nr 52
Załącznik nr 53
Załącznik nr 54
Załącznik nr 55
Załącznik nr 56
Załącznik nr 57
Załącznik nr 58
Załącznik nr 59
Załącznik nr 60
Załącznik nr 61
Załącznik nr 62
Załącznik nr 63
Załącznik nr 64
Załącznik nr 65
Załącznik nr 66
Załącznik nr 67
Załącznik nr 68
Załącznik nr 69
Załącznik nr 70
Załącznik nr 71
Załącznik nr 72
Załącznik nr 73
Załącznik nr 74
Załącznik nr 75
Załącznik nr 76
Załącznik nr 77
Załącznik nr 78
Załącznik nr 79
Załącznik nr 80
Załącznik nr 81
Załącznik nr 82
Załącznik nr 83
Załącznik nr 84
Załącznik nr 85
Załącznik nr 86
Załącznik nr 87
Załącznik nr 88
Załącznik nr 89
Załącznik nr 90
Załącznik nr 91
Załącznik nr 92
Załącznik nr 93
Załącznik nr 94
Załącznik nr 95
Załącznik nr 96
Załącznik nr 97
Załącznik nr 98
Załącznik nr 99
Załącznik nr 100

3.10. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- inny wiarygodny sposób.

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły.

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7.3. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

7.3.1. Aktualizacja cen na datę wyceny

Z uwagi na niewielką liczbę transakcji rynkowych, nie ma możliwości na ich podstawie obliczenia wiarygodnego współczynnika zmiany cen. Na podstawie raportów z rynku nieruchomości firmy Colliers International publikowanych w poszczególnych latach badania lokalnego rynku stwierdzono, że w okresie tym nie nastąpiły istotne zmiany wartości nieruchomości. W związku z powyższym, zrezygnowano z aktualizacji cen na datę wyceny. Ceny transakcyjne uznaje się za aktualne.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

7.3.2. Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen.

Joanna Kozłowiejska

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja i otoczenie	Dobre	Nieruchomość położona w prestiżowych częściach miasta, w pobliżu centrum, otoczona przez zabudowę mieszkaniową z dużym udziałem urządzonej zieleni
	Przeciętne	Nieruchomość położona w mniej prestiżowych częściach gminy, w pewnym oddaleniu od centrum miasta, otoczona przez tereny w znacznym stopniu niezagospodarowane.
	Słabe	Nieruchomość położona w mało prestiżowych częściach gminy, otoczona głównie przez tereny nieurządzone lub tereny w jakiś sposób uciążliwe
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	Dobre	Budynek mieszkalny w dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie zabudowy
	Przeciętne	Budynek mieszkalny w przeciętnym stanie technicznym i średnim standardzie zabudowy
	Słabe	Budynek mieszkalny w stosunkowo słabym stanie technicznym i niskim standardzie zabudowy
Cechy działki	Dobre	Działka stosunkowo duża, w pełni zagospodarowana, posiadająca wartościowe nasadzenia i naniesienia budowlane.
	Przeciętne	Działka średniej wielkości, w niewielkim stopniu zagospodarowana
	Słabe	Działka o niewielkiej powierzchni, niezagospodarowana

Powierzchnia dodatkowa	Dobra	W skład nieruchomości wchodzi powierzchnie inne niż powierzchnia ogólna budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnie te są znaczne, wykończone w wysokim standardzie.
	Przeciętna	W skład nieruchomości wchodzi powierzchnie inne niż powierzchnia ogólna budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnie te są niewielkie.
	Słaba	W skład nieruchomości nie wchodzi powierzchnie inne niż powierzchnia ogólna budynku mieszkalnego.
Dostęp do drogi publicznej	Dobry	Nieruchomość z dojazdem dobrej jakości drogą asfaltową lub z kostki brukowej
	Przeciętny	Nieruchomość z dojazdem drogą utwardzoną w sposób inny niż asfalt lub kostka brukowa
	Słaby	Nieruchomość z dojazdem drogą gruntową.

7.3.3. Określenie wag cech rynkowych

Wagi cech rynkowych określono na podstawie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Uzyskano je w biurze obrotu nieruchomościami, poprzez przeprowadzenie ankiet wśród nabywców nieruchomości **zabudowanych budynkami mieszkalnymi**. Poproszono dziesięć losowo wybranych osób o przypisanie każdej z cech pewnej liczby punktów, zgodnie z zasadą, że im cecha jest atrakcyjniejsza, tym dostaje więcej punktów. Każdy z potencjalnych nabywców miał do rozdysponowania 20 punktów, co w sumie dla wszystkich osób dawało 200 punktów. Zebrane wyniki, a także obliczenia wag przedstawiono w poniższej tabeli:

Cecha	Liczba uzyskanych punktów	Udział liczby uzyskanych punktów w całkowitej liczbie punktów	Waga w zaokrągleniu do 5%
Lokalizacja i otoczenie	63	0,315	30
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	59	0,295	30
Cechy działki	37	0,185	20
Powierzchnia dodatkowa	24	0,12	10
Dostęp do drogi publicznej	17	0,085	10
Suma:	200	1,000	100

7.3.4. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Skrócony opis szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych, a także obliczenia jej wartości przedstawiono poniżej.

Szacowana nieruchomość: położona poza miastem, ale w stosunkowo prestiżowej okolicy, budynek mieszkalny w bardzo słabym stanie technicznym, działka niewielka, niezagospodarowana, budynek podpiwniczony (dodatkowa powierzchnia inna niż powierzchnia ogólna budynku mieszkalnego), dostęp do asfaltowej drogi publicznej (za pośrednictwem służebności).

Uwaga: ponieważ przedmiotowa nieruchomość ma stan techniczny wyraźnie gorszy od nieruchomości z lokalnego rynku, dla cechy tej przyjęto ocenę „bardzo słabą” i zastosowano ekstrapolację o pół zakresu kwotowego w dół.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

Cecha	Waga [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy przedmiotu wyceny	Wartość współczynnika korygującego
		$C_{min}/C_{sr} \times Waga$	$C_{min}/C_{sr} \times Waga$		
Lokalizacja i otoczenie	30%	0,223	0,341	Przeciętne	0,282
Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego	30%	0,223	0,341	Słaby	0,164
Cechy działki	20%	0,149	0,228	Słabe	0,149
Powierzchnia dodatkowa	10%	0,074	0,114	Przeciętna	0,094
Dostęp do drogi publicznej	10%	0,074	0,114	Dobry	0,114
Suma:	100%	0,743	1,138		0,803

Wartość rynkową określono ze wzoru:

$$W_R = C_{sr} \cdot \sum u \cdot k$$

PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kołodziejaska

Gdzie k oznacza współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90;1,10]. Dla niniejszej procedury obliczeniowej przyjęto k=1.

Wartość rynkowa (jednostkowa) przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W_{1m^2} = 2380 \text{ zł/m}^2 \times 0,803 \times 1,0 = 1912 \text{ zł/m}^2$$

Co dla powierzchni ogólnej budynku mieszkalnego równej 204 m² daje:

$$W = 1912 \text{ zł/m}^2 \times 204 \text{ m}^2 = 390\,048 \text{ zł}$$

Słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści osiem

8. Wynik końcowy wyceny wraz z uzasadnieniem

Wartość rynkowa (netto) nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13/283 z obrębu 0004-Dzieskanów Leśny w gminie Łomianki, według stanu i cen z dnia wyceny wynosi:

390 048 zł

Słownie złotych: trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści osiem

Uzasadnienie

Operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa. Wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości zbliżona jest do ceny średniej. Jej oceny cech rynkowych także zbliżone są do przeciętnych, więc wynik wyceny należy uznać za właściwy i wysoce prawdopodobny do osiągnięcia na lokalnym rynku nieruchomości.

9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Operat szacunkowy może być wykorzystana wyłącznie w celu w jakim został sporządzony.
- Operat szacunkowy nie stanowi ekspertyzy stanu technicznego budynków, budowli i urządzeń, oraz nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcji i innych wad ukrytych obiektów podlegających szacowaniu
- Wycena opiera się na informacjach i dokumentach pozyskanych przez rzeczoznawcę, w tym otrzymanych od zamawiającego, oraz danych uzyskanych podczas wizji lokalnej. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą relacji popytu-podaży na rynku lokalnym.
- Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów sprzedaży ani podatków i opłat związanych z jej zbyciem w tym podatku VAT.

10. Załączniki

- Kopia dokumentu potwierdzającego zawarcie obowiązkowego ubezpieczenia OC.
- Wydruk księgi wieczystej
- Wypisy z ewidencji gruntów i budynków sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (stan aktualny na dzień wyceny).
- Wrys z mapy ewidencyjnej sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (stan aktualny na dzień wyceny).
- Dokumentacja fotograficzna przedmiotu wyceny.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022 r.

PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Autor operatu szacunkowego:
mgr inż. Artur Wolski
nr uprawnień zawodowych: 5422

Miejsce na podpis rzeczoznawcy majątkowego: *Kołodziejka*

Zgodnie z § 57 pkt. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, powyższa informacja zastępuje pieczęć rzeczoznawcy majątkowego.

Wolski Artur



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Pretium Nieruchomości Artur Wolski

01-471 Warszawa, Pełczyńskiego 19 / 8

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007734

na okres: 06/09/2019 - 05/09/2020

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 167,00 PLN

Expert SA | www.expert.pl
Al. Jerozolimskie 99/11 | 02-001 Warszawa
tel. 22 646 42 42 | fax 22 190 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS: 000045530
NIP: 5252253240 | Kapitał zakładowy: 100 000 zł, opłacony w całości

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022
PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kosińska

Miejscowość: ...		Nr podstawy wpisu
Lp. 4.	---	1
Numer działki		
Identyfikator działki		13/277
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		143305_5_0004_13/277
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		0004, DZIEKANÓW LESNY MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI-ZACHODNI, ŁOMIANKI, DZIEKANÓW LESNY
Sposób korzystania		Lp. 1. 1
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		BL - INNE TERENY ZABUDOWANE WA4M / 00456406 / 2, 0,3847 HA

Obszar całej nieruchomości		Nr podstawy wpisu
1,5793 HA		1
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
<p>Nr podstawy wpisu</p> <p>1</p> <p>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW WRAZ Z WYRYSAMI Z MAP EWIDENCYJNYCH, 2018-10-03, STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI, WARSZAWA; 7-9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) 02_KW/WA4M/00040660/10/001, 2018-12-17 12:37:00, 2019-04-10-17-15.10.942312, KIE, 1-4,11 (rodzaj i numer aktownika, chwila wydruku, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>		

Miejscowość: ...		Nr podstawy wpisu
---		1
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIETRUCHOMOŚCI		
Zmiana (numer zmian), chwila zamieszczenia, opis zmian		
DZ. KW. / WA4M / 25055 / 20 / 1 - 2020-03-20, 14:50:37 - SPROSTOWANIE		
1. OZNACZENIA / OBSZAR NIETRUCHOMOŚCI		

Numer bieżący nieruchomości		Nr podstawy wpisu
1		1
Działy ewidencyjne		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		1
Obręb ewidencyjny (nazwa)		2/252
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		DZIEKANÓW LESNY MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI-ZACHODNI, ŁOMIANKI, DZIEKANÓW LESNY
Sposób korzystania		Lp. 1. 1
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		DR - DROGI WA4M / 00456406 / 2, 0,7760 HA

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki		1
Identyfikator działki		13/271
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		143305_5_0004_13/271
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		0004, DZIEKANÓW LESNY MAZOWIECKIE, WARSZAWSKI-ZACHODNI, ŁOMIANKI, DZIEKANÓW LESNY
Sposób korzystania		Lp. 1. 1
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)		BL - INNE TERENY ZABUDOWANE WA4M / 00456406 / 2, 0,1880 HA

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022

PODINSPEKTOR GOSPODARSTWA
Wydział Gospodarki
Komunalnej
Jubana, Kłodzka
Urząd

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ, 15.03.2019,
2019-05-24, MIROSLAW KUPIŚ, WARSZAWA, 5-10, WA4M/00465442/2
(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/omona /
nazwisko/nazwisko, siedzioba; podzanie dokumentu - numer karty akt, podzanie
dokumentu - numer księgi wieczystej)
Dz. KW/WA4M/00016752/19/001, 2019-05-24 17:25:00, 2019-08-02-
15.05.10.675375, NIE, 1-3, WA4M/00465442/2
(rodzaj i numer działnika, chwila wpływu, chwila wstępu, czy z urzędu, podzanie wniosku
- numer karty akt, podzanie wniosku - numer księgi)

Dział I-O | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	1	5
Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGIE WIECZYSTEJ NIEODRĘTNA I NA CZAS NIEOZNACZONY SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ KAZDOKIESNEGO WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 13/277, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU, WRAZ Z PRAWEM NAZIERNEGO I PODZIEMNEGO PRZEPROWADZANIA I KORZYSTANIA Z WSZELKICH MEDIÓW I STAŁEGO UMIESZCOWIENIA ZWIĄZANYCH Z NIMI URZĄDZEK I INSTALACJI ORAZ DOKONYWANIA ICH NAPRAW I KONSERWACJI, PRZY CZYM WYKONYWANIE TEGO PRAWA ZOSTAJE OGRANICZONE DO PASA GRUNTU O SZEROKOŚCI 3,0 M NA DZIAŁCE GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 13/280, WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ GRUNTU O NUMERZE EWIDENCYJNYM 13/277, OZNACZONEGO KOLOREM ŻÓŁTYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO NINIEJSZEGO AKTU, PRZY CZYM PRAWO TO POWINNO BYĆ WYKONYWANE W TAKI SPOSÓB ABY POWYŻSZE CZYNNOŚCI NIE ZAKŁÓCAŁY NORMALNEGO KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ OPISANEJ W KSIĘGZE WIECZYSTEJ WM4M/00465442.	
Treść prawa		
Księga powiązana (literackość obciążona)	Lp. 1. Numer księgi wieczystej	Kolejny numer wpisu
	2	WA4M / 00465442 / 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr
podstawy
wpisu

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kołodziejka

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu 2, 3
Numer wpisu Rodzaj wpisu	1 OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ODPŁATNA I USTANOWIONA NA CZAS WIELOKROJNY SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU, ZGODNIE Z TREŚCIĄ ART. 305 I ND. I KODEKSU CYWILNEGO, KTÓRA WYGASA NAJPOŹNIEJ 2 CHWILA LUKWIDACJI PRZEDSIĘBIORSTWA, POLEGAJĄCA NA ZAIHSTALOWANIU LINII KARBOWEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV, PRZY CZYM WYKONYWANIE SŁUŻEBNOŚCI OGRANICZONE BĘDZIE DO PASA GRUNTU O DŁUGOŚCI 120 M (STO DWADZIEŚCIA METRÓW) I SZEROKOŚCI 1 M (JEDEN METR) (TO JEST O POWIERZCHNI 120 M2) OZNACZONEGO PRZERZYWANIA LINIIĄ KOLORU ŻÓLTEGO NA MAPIE BĘDĄCEJ ZAŁĄCZNIKIEM DO AKTU NOTARIALNEGO, WRAZ Z PRAWEM DOSTARCZANIA I PRZESYŁU ENERGII ELEKTRYCZNEJ (CH PRZEBUDOWY ORAZ ROZBUDOWY, A TAKŻE CALODOBOWEGO NIEODPŁATNEGO I NIEOGRANICZONEGO W CZASIE I W MIEJSCU DOSTĘPU DO URZĄDZEŃ W CELU WYKONYWANIA CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z REMONTAMI, NAPRAWAMI, MODERNIZACJĄ, EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, ODBUDOWĄ I ODNOWĄ WYŻEJ WYMIONIONEJ INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ) DZIAŁKA NR EWID. 2/253
Przedmiot wykonywania Nieruchomość współdzielczona	Lp. 1. Numer księgi wieczystej Numer wpisu Lp. 2. Numer księgi wieczystej Lp. 3. Numer księgi wieczystej Numer wpisu
Rodzaj zmiany	Lp. 1. WPIS PRZEMIESIENIO DO WSPÓLDRZĄCZENIA Z KSIĘGĄ WIECZYTEJ WA4M/00456406/2 WOBEC ODRĄCZENIA Z

http://regionalne.szwerny.gov.pl/biuro_pracujacych_profesjonalnie/projekt/wydzial/gos

17

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu 4	Właściciele	Nr podstawy wpisu 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj własności)	Lp. 1. 1 / 1	---	4
Jednostka samorządu terytorialnego (zwłąszczę międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GRINA ŁOMIANKI, ŁOMIANKI, 013271826		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU			
Nr podstawy wpisu 4	DECYZJA, 3102/2018, 2018-07-23, WOJEWODA MAZOWIECKI, WARSZAWA; 5-6 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu, pokazanie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA4M/00040660/18/001, 2018-12-17 12:37:00, 2019-04-10- 17 15:10 942312, NIE, 1-4, 11 (rodzaj / numer aktów, chwila wpaywu, chwila wpaywu, czy z urzedy, pokazanie wniosku - numer karty akt)		

http://regionalne.szwerny.gov.pl/biuro_pracujacych_profesjonalnie/projekt/wydzial/gos

18

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022

PODINSPEKTOR DZIAŁU GOSPODARSTWA
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kolboczejska

Dział I-0 | Dział I-5p | Dział II | Dział III | Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Izba osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, NRS)

Lp. 1.

IGE DYSTRYBUCJA SPÓŁKA AKCYJNA,
 LUBLIN, 060552840, 0000343124

TEJZE KSIĘGI DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH: 2/252, 13/271, 13/276 ORAZ 13/277

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	§ 93 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 15 LUTEGO 2016 R. W SPRAWIE ZAKŁADANIA I PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH W SYSTEMIE TELEINFORMATYCZNYM (DZ. U Z 2016, POZ. 312) (wskazanie podstawy) DZ. KW./WAAM/00040660/18/001, 2018-12-17 12:37:00, 2019-04-10-17.15.10.942312, NIE, 1-4, 11 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisu, chwila wpisu, czy z urzędu, pobranie wniosku - numer karty akt)
3	DZIAŁ III KW WA4M/00456406/2 (wskazanie podstawy) DZ. KW./WAAM/00040660/18/001, 2018-12-17 12:37:00, 2019-04-10-17.15.10.942312, NIE, 1-4, 11 (rodzaj / numer dziennika, chwila wpisu, chwila wpisu, czy z urzędu, pobranie wniosku - numer karty akt)

Za zgodność z oryginałem
 23.03.2022 r.
 PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
 Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kozłowiejska

Wypisy z ewidencji gruntów i budynków sporządzone na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (stan aktualny na dzień wyceny).

Rejestr gruntów (stan aktualny na dzień wyceny):

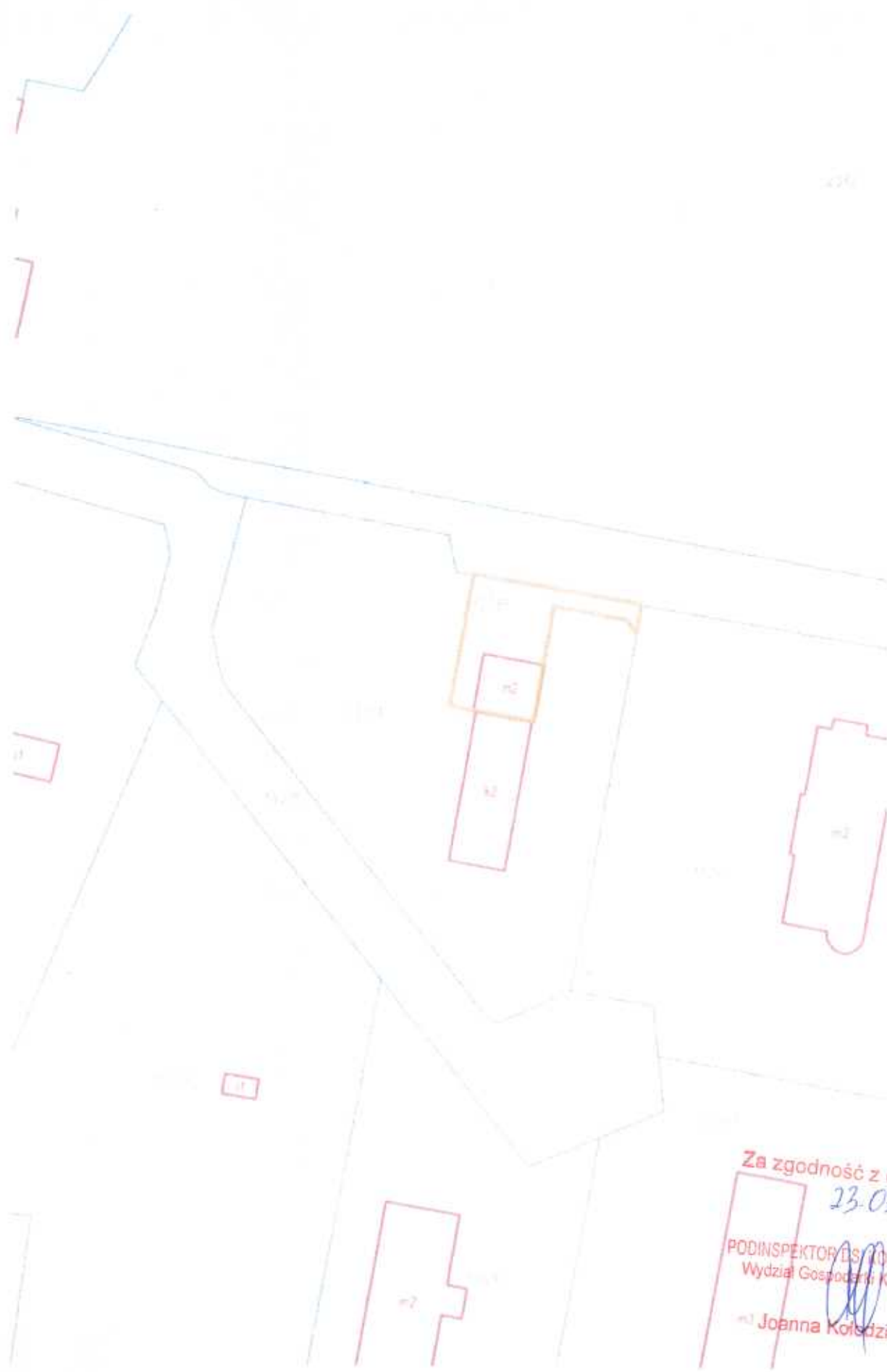
- Działka ewidencyjna nr 13/283 obręb 0004-Dzieskanów Leśny w Łomiankach, o powierzchni 370 m², użytek gruntowy: B, właściciel – Gmina Łomianki, uwaga: Obecne dz. ew. nr 13/283 - 13/284 powstały z podziału dz. nr 13/277 wykazanego na mapie nr P.1432.2019.6167 zatwierdzonego decyzją Burmistrza Łomianek WGG.6831.68.2019 z dnia 23.12.2019r..

Kartoteka budynków (stan aktualny na dzień wyceny):

- Budynek mieszkalny, murowany, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, powierzchnia zabudowy – 102 m², rok zakończenia budowy: 1946.

Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej
Joanna Korodziejska



Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR D.S. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kołodziejaska

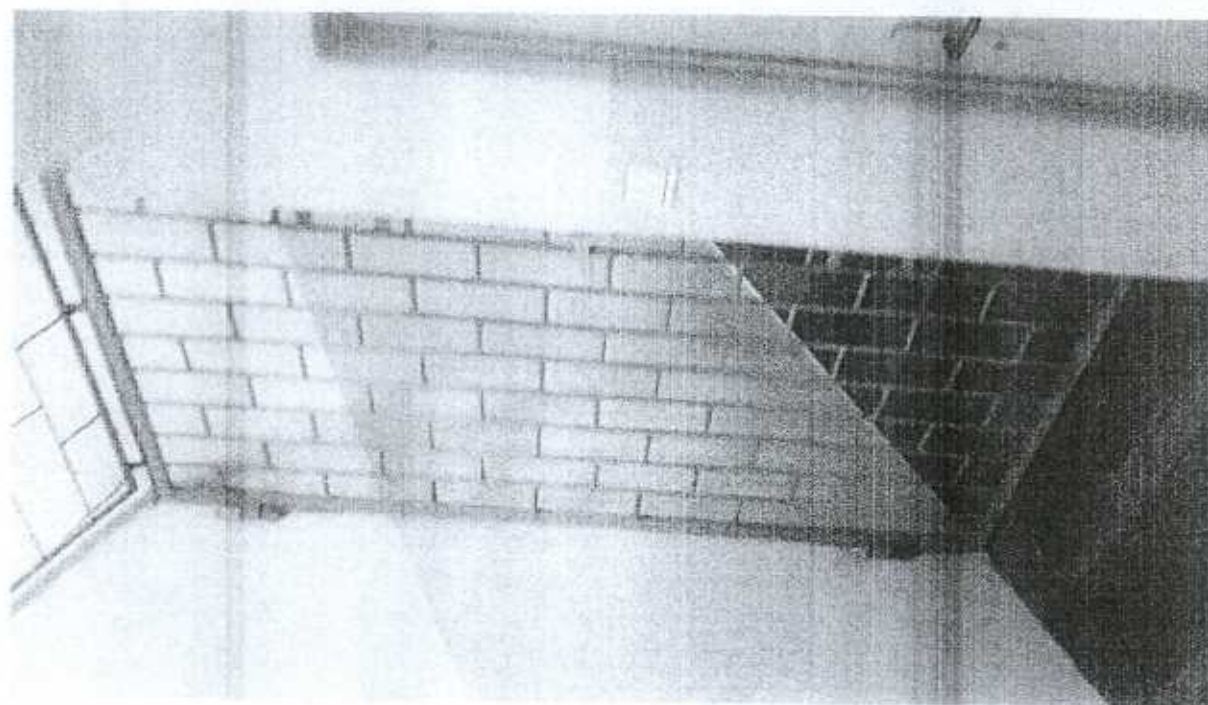
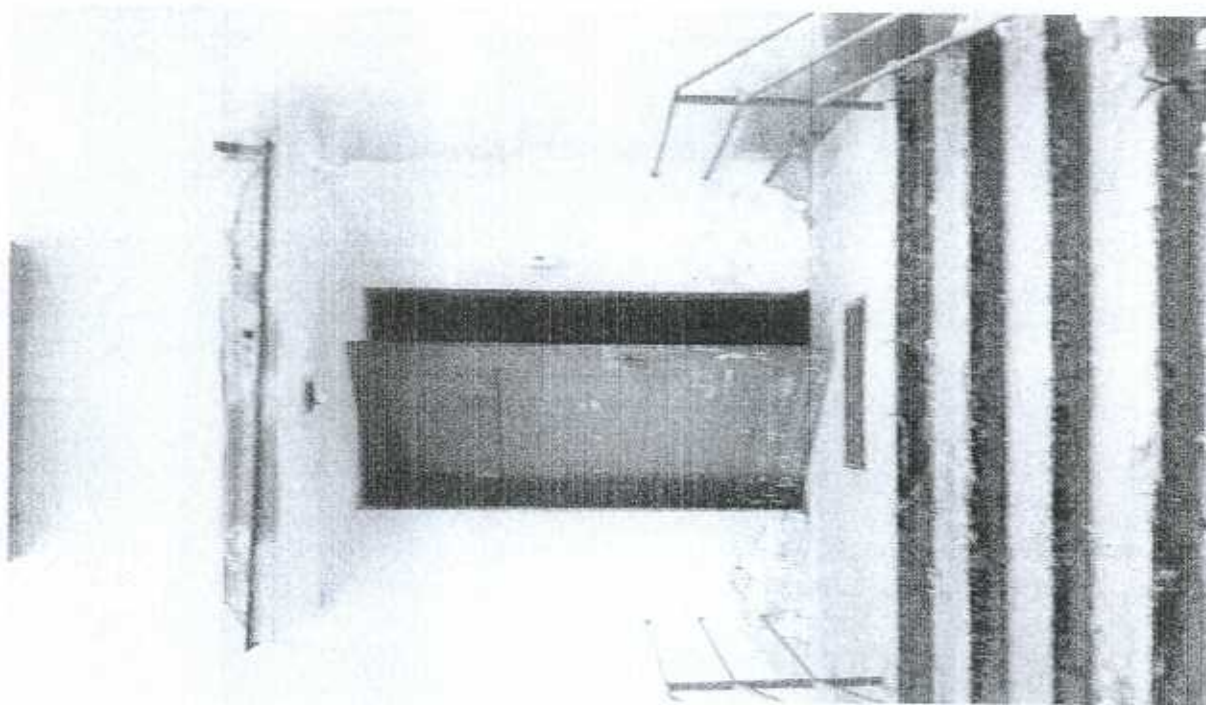


Za zgodność z oryginałem

23.03.2022r.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Kołodziejaska



Za zgodność z oryginałem
23.03.2022r.

PODINSPEKTOR DS. KOMUNALNYCH
Wydział Gospodarki Komunalnej

Joanna Korodziejaska