

Wycena Nieruchomości  
Katarzyna Janisz  
ul. Asnyka 3  
05-822 Milanówek  
Tel. 501 376 523  
janisz.kasia@gmail.com  
<http://wycenanieruchomosci-24.pl/>

EGZEMPLARZ NR ....

Sygn. akt WA2M/GUp-s/520/2023

## **OPERAT SZACUNKOWY** (opis i oszacowanie nieruchomości)

**nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym**

**działka nr ewid. 85/4  
obręb Biały Ług  
przy ul. Bzów 3A  
w miejscowości Biały Ług  
gm. Prażmów  
pow. piaseczyński  
woj. mazowieckie**



**Autor wyceny:**

**Katarzyna Janisz**  
Nr uprawnień 5056

**Milanówek, listopad 2023 roku.**

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Opis nieruchomości:</b>	<p>Dom jednorodzinny, 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowany na dz. ewid. nr 85/4, obręb 0001 – Biały Ług o pow. 1 500 m<sup>2</sup> w miejscowości Biały Ług przy ul. Bzów 3A, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku zgodnie z przedstawionym projektem wynosi 216,37 m<sup>2</sup>. Dodatkowo na działce posadowiony jest budynek gospodarczy.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA5M/00356096/1 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Ewy Żurowskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/520/2023.
<b>Oszacowana wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu na dzień wyceny:</b>  <b>Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:</b>	<p style="text-align: center;"><b>727 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">/słownie: siedemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych/</p> <p style="text-align: center;"><b>582 000 zł</b></p> <p style="text-align: center;">/słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych/</p>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego</b>	27 listopada 2023 r.
<b>Autor operatu:</b>	Katarzyna Janisz

**SPIS TREŚCI**

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1 PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2 ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY .....</b>	<b>4</b>
3.1 ZLECENIODAWCA.....	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH .....	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
3.5 DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
<b>4. WARUNKI I OGRANICZENIA .....</b>	<b>5</b>
<b>5. STOSOWANA METODOLOGIA .....</b>	<b>6</b>
<b>6. LOKALIZACJA I OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>8</b>
6.1 LOKALIZACJA.....	8
6.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	8
6.2.1 Działka .....	9
6.2.2 Budynek .....	11
<b>7. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>11</b>
7.1 KSIĘGA WIECZYSTA.....	11
7.2 EWIDENCJA GRUNTÓW .....	13
7.3 REJESTR ZABYTKÓW .....	14
7.4 OCHRONA ŚRODOWISKA .....	14
<b>8. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>14</b>
<b>9. OPIS RYNKU LOKALNEGO.....</b>	<b>16</b>
<b>10. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA I OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI....</b>	<b>18</b>
10.1 PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA .....	18
10.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ .....	19
10.3 OBLICZANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	19
10.4 WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY .....	20
<b>11. PODSUMOWANIE .....</b>	<b>20</b>
<b>12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA .....</b>	<b>21</b>

**Załączniki**

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

### 1.1 Przedmiot wyceny

Dom jednorodzinny, 2-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowany na dz. ewid. nr 85/4, obręb 0001 – Biały Ług o pow. 1 500 m<sup>2</sup> w miejscowości Biały Ług przy ul. Bzów 3A, gmina Prażmów, powiat piaseczyński, województwo mazowieckie. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku zgodnie z przedstawionym projektem wynosi 216,37 m<sup>2</sup>. Dodatkowo na działce posadowiony jest budynek gospodarczy.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA5M/00356096/1 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości w warunkach wymuszonej sprzedaży.

## 2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do ww. nieruchomości dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pani Ewy Żurowskiej prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/520/2023.

## 3. Podstawy formalne, prawne i merytoryczne wyceny

### 3.1 Zleceniodawca

Wycenę sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspólna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/520/2023.

### 3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344) z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

### 3.3 Źródła danych metodologicznych

- Standardy zawodowe Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Literatura fachowa z zakresu metodologii wycen.

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

Wycenę przeprowadzono w oparciu o:

- wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 13.06.2023 r.;
- Przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA5M/00356096/1 w dniu 27.11.2023 r.;
- Wypisy z rejestru gruntów z 6.06.2023 r.;
- Wyrys z mapy ewidencyjnej z 6.06.2023 r.;
- Projekt techniczny na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego – Biały Ług, ul. Bzów 3a;
- Uchwała XLII/494/2002 z dnia 2002-04-18 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów wraz w wyrokiem SA w Warszawie IV SA/WA 2127/14 z dn. 15.01.2015 r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146 z dn. 05.06.2002 r., poz. 3230 Data wejścia w życie: 2002-06-19);
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zabudowanych, jakie miały miejsce na terenie gminy Prażmów;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literaturę fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

### 3.5 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny	27.11.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27.11.2023 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	13.06.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	13.06.2023 r.

## 4. Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie: stanu prawnego nieruchomości, powierzchni, wyposażenia oraz stanu nieruchomości uzyskano od Zamawiającego i Właściciela. Ponadto przeprowadzono wywiad we właściwych urzędach.

W szczególności informacje, na których oparto wycenę, obejmują:

- lokalizację,
- stan prawny,
- projekt techniczny rozbudowy.

Niniejsza opinia uwzględnia widoczny stan techniczny budynku, jednakże żadna ocena techniczna konstrukcji nie została przeprowadzona.

Przyjęto następujące założenia:

- Przy uzbrojeniu gruntu nie użyto materiałów o utajonych wadach, nie zostały też one później wprowadzone;
- Prawo własności gruntu nie podlega nadzwyczajnym lub ograniczonym warunkom, prawo to może być udowodnione, a jego stosowanie jest zgodne z prawem;
- Nie zostały przeprowadzone badania zanieczyszczenia środowiska i gruntu, a wycena nie uwzględnia żadnych kosztów związanych z tym tematem, jakie mogłyby być poniesione przez właściciela.

Niniejsza wycena nie uwzględnia żadnych umów finansowych lub obciążeń, którym nieruchomości może podlegać. W wycenie nie brano pod uwagę żadnych obciążeń podatkowych, które mogłyby pojawić się przy sprzedaży obecnie albo w przyszłości, a także wpłynąć na koszt sprzedaży.

Opisany stan własnościowy i formalno-prawny przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji udostępnionych przez Zleceniodawcę niniejszego opracowania.

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, z uwzględnieniem położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu a także miejscowego planu.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości według poziomu cen z dnia 27.11.2023 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

**Jakiegokolwiek odejście od powyższych założeń może mieć poważny wpływ na przedmiotową wycenę.**

## 5. Stosowana metodologia

Wycenę wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako szacunkową kwotę, 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.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartość rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w

wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomość to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizację uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, wyceny dokonano w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowanej ceny średniej rynkowej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wybór metody korygowanej ceny średniej rynkowej uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz odpowiednia liczba dostępnych transakcji porównawczych. Istota zastosowanej metody polega na założeniu, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Wartość rynkową ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domu obliczono na podstawie wzoru:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{sr}}$  - oznacza cenę średnią z próby

$u_i$  - oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartością nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

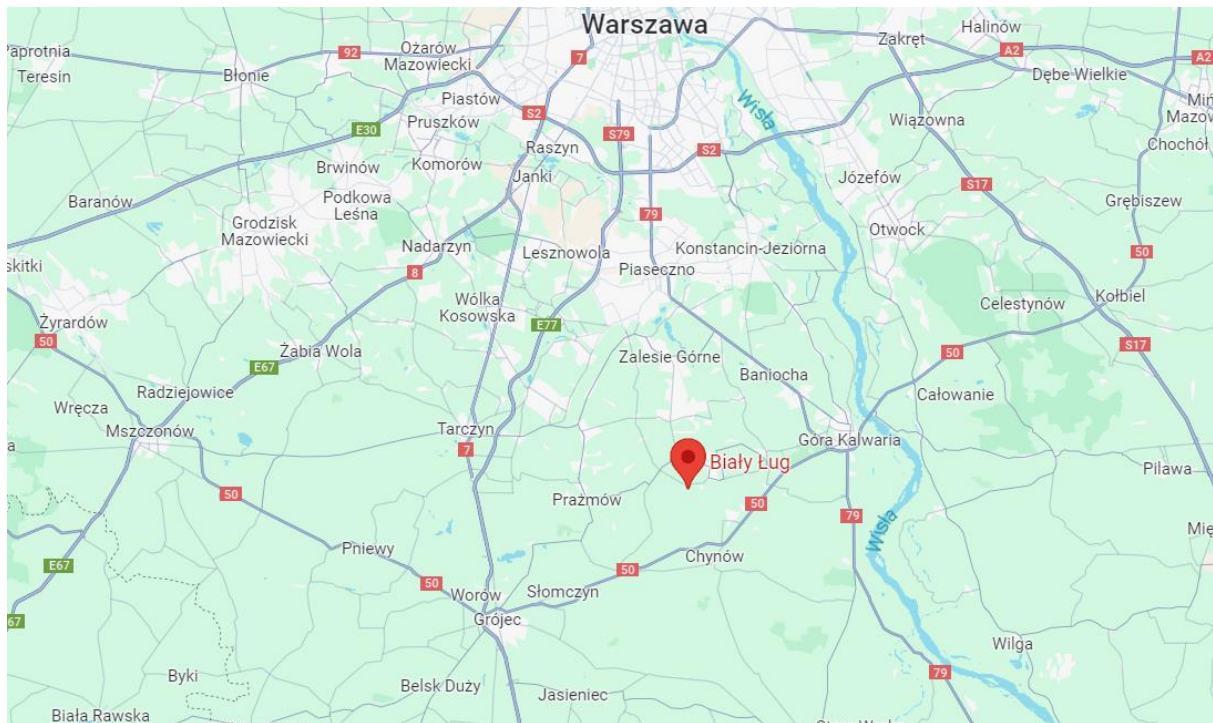
Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

## 6. Lokalizacja i opis nieruchomości

### 6.1 Lokalizacja

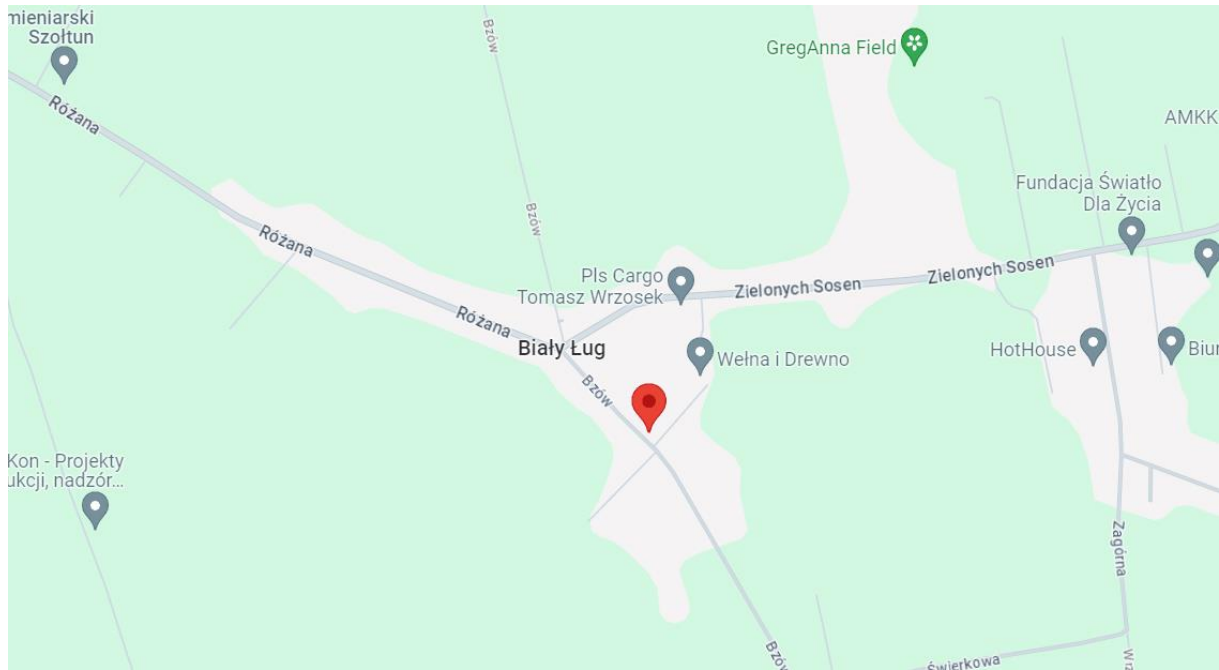
Przedmiotowa nieruchomość znajduje się przy ul. Bzów 3A w miejscowości Biały Ług, gmina Prażmów - leżącej około 40 km na południe od centrum Warszawy.



<http://maps.google.pl/>

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią zabudowa mieszkaniowa, lasy tereny rolne. Jest to spokojna oraz zielona okolica.





Przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi – ul. Bzów, która jest drogą asfaltową.

Wyceniana nieruchomość położona jest w odległości około 8 km od centralnej części Prażmowa, w którym znajdują się Urząd Gminy Prażmów oraz punkty handlowo-usługowe. Najbliższy przystanek autobusowy położony jest około 270 m od przedmiotu wyceny, przystanek PKP Czachówek Południowy – 3,2 km, szkoła podstawowa – około 4 km.

Lokalizację nieruchomości uznano za średnią na tle innych nieruchomości z terenu gminy. Sąsiedztwo nieruchomości – bardzo dobre.

## 6.2 Opis nieruchomości

### 6.2.1 Działka

Przedmiotowa nieruchomość to działka nr ewid. 85/4 o pow. 1 500 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Teren zagospodarowany, trawnik, krzewy, drzewa. Działka ogrodzona. Zgodnie z mapą zasadniczą ogrodzenie z 3 stron nie pokrywa się z granicą ewidencyjną działki. Na działce budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem w zabudowie wolnostojącej oraz garaż. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Bzów.



<https://prazmow.e-mapa.net/>

### Media

Działka znajduje się w zasięgu następujących instalacji:

- linia elektryczna,
- wodociąg miejski.

Dostęp do mediów oceniono jako mniej korzystny.



<https://prazmow.e-mapa.net/>

## 6.2.2 Budynek

Na działce nr ew. 85/4 jest wybudowany budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej, murowanej, dach na konstrukcji drewnianej kryty papą. Budynek rozbudowany około 2003 r., otynkowany. Poddasze – stan surowy zamknięty, brak ocieplenia.

Zgodnie z przedstawionym projektem:

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 216,37 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 137,17 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia całkowita – 260 m<sup>2</sup>.

Kubatura 788,00 m<sup>3</sup>.

Ławy fundamentowe – wylewane żelbetowe.

Ściany zewnętrzne – gazobeton, styropian.

Ściany wewnętrzne – gazobeton.

Stropy – wylewane żelbetowe.

Schody – wylewane żelbetowe.

Dach - jętkowy, pokrycie – papa.

Stolarka okienna – typowa, plastikowa.

Stolarka drzwiowa – typowa, płycinowa.

Tynki wewnętrzne: cementowo – wapienne, malowane.

Okładziny ścienne: w łazience i kuchni – płytki.

Podłogi – terakota, panele.

Ogrzewanie – piec na paliwo stałe.

W kuchni brak zabudowy kuchennej, w łazience biały montaż.

Standard parteru oceniono jako średni.

Na działce znajdują się również budynek garażowy wolnostojący kryty eternitem.

## 7. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie przeglądu elektronicznej księgi wieczystej nr WA5M/00356096/1 w dniu 27.11.2023 r. oraz Wypisu z rejestru gruntów z 6.06.2023 r.

### 7.1 Księga wieczysta

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA5M/00356096/1** w dniu 27.11.2023 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:** *położenie:*  
nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE, powiat piaseczyński, gmina Prażmów, miejscowość Biały Ług, działka ewid. nr 85/4, nieruchomość zabudowana, obszar 1500,00 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:** *SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:*  
brak wpisów

- Dział II:** *własność:*  
wielkość udziału 1/1,  
Ewa Żurowska
- Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia*  
*Wzmianka – 1 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI*  
5 OSTRZEŻENIE  
OSTRZEŻENIE O TOCZĄCEJ SIĘ W SPRAWIE KM 2221/18  
EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ  
KSIĘGA WIECZYSTĄ, NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA EWY  
ŻUROWSKIEJ,  
NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA RAIFFEISEN  
BANK POLSKA S.A. W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU  
WYKONAWCZEGO: BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY  
RAIFFEISEN BANK POLSKA S.A. Z DNIA 03-12-2013,  
SYGNATURA AKT MG 130940001/2/2013,  
POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W PIASECZNIEM I  
WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 03-03-2014, SYGNATURA  
AKT I CO 466/14.  
RAIFFEISEN BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA
- Dział IV:** *hipoteki*  
1 HIPOTEKA UMOWNA kaucyjna  
153751,54 zł  
Odsetki - zmienne  
Wierzytelność: KREDYT  
Termin zapłaty – 2025-04-28  
TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA SPŁATY KREDYTU WRAZ  
Z ODSETKAMI UDZIELONEGO UMOWĄ POŻYCZKI  
HIPOTECZNEJ NR H/05/02891/CC Z DNIA 12 MAJA 2005  
ROKU  
Wierzyciel hipoteczny: BEST IV NIESTANDARDYZOWANY  
SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY  
ZAMKNIĘTY  
2 HIPOTEKA umowna  
492129,60 ZŁ  
Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY I  
NALEŻNOŚCI UBOCZNE  
UMOWA KREDYTU NR DK/KR-P-K/4420771/12 Z DNIA  
30.04.2012 R.  
Wierzyciel hipoteczny: IDEA BANK S.A.  
3 HIPOTEKA UMOWNA  
48336,98 zł  
Wierzytelność: KREDYT, ODSETKI ORAZ INNE KOSZTY I  
NALEŻNOŚCI UBOCZNE  
UMOWA KREDYTU NR DK/KR-P/4421296/12 Z DNIA  
30.04.2012 R.  
Wierzyciel hipoteczny: IDEA BANK S.A.  
4 HIPOTEKA UMOWNA  
98400,00 zł

Wierzytelność: WSZYSTKIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY POŻYCZKI, W TYM ROSZCZENIA O ODSETKI I PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O PROWIZJE, OPŁATY, KOSZTY I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z WW. UMOWY

UMOWA POŻYCZKI NR MG1309400001 Z DNIA 2013-04-11

Wierzyciel hipoteczny: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY

Uwaga: Wydruk z ww. elektronicznej księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem Opisu i oszacowania.

W stosunku do sprzedaży nieruchomości nie będzie miał zastosowania art. 313 ust. 3 Pu (brak obciążeń).

## 7.2 Ewidencja gruntów

Zgodnie z Wypisem z rejestru gruntów wydanym z up. Starosty w dniu 6.06.2023 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie mazowieckim, powiat piaseczyński, jednostka ewidencyjna – Prażmów, obręb Biały Ług (141805\_2.0001):

Grupa rejestrowa: 7

### Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	<b>ŻUROWSKA EWA</b> Adres: BZÓW 3A, 05-505 BIAŁY ŁUG Płeć: żeńska Rodzice: WŁADYSŁAW , JOLANTA		

### Działki

L.p.	Działka o identyfikatorze: 141805_2.0001.85/4		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 85/4	Jednostka rejestrowa: G18	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: <b>WA5M/00356096/1</b>		łąka trwała teren mieszkaniowy grunt pod rowem	ŁV	0.0250
	Adres: <b>BIAŁY ŁUG</b>			B	0.1235
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			W	0.0015
				Powierzchnia działki	<b>0.1500</b>
		Powierzchnia klasoużytków	<b>0.1500</b>		

Suma powierzchni działek: **0.1500 ha**

Uwaga: Wypisy z rejestru gruntów z dn. 6.06.2023 r. stanowi załączniki do niniejszej wyceny.



Uwaga: Na wyrysie z ewidencji gruntów, który stanowi załącznik do przedmiotowej wyceny brak naniesionych budynków, a na mapie ewidencyjnej są one ujawnione. Zgodnie z informacją ze Starostwa Piaseczyńskiego na wyrysach nie są ujawniane budynki, które nie mają inwentaryzacji powykonawczej.

### 7.3 Rejestr zabytków

Przedmiotowy budynek nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

### 7.4 Ochrona Środowiska

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości nie stwierdzono obiektów wykorzystywanych do produkcji czy magazynowania materiałów niebezpiecznych lub toksycznych, mogących wpływać niekorzystnie na zanieczyszczenie środowiska.

## 8. Plan zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Uchwałą XLII/494/2002 z dnia 2002-04-18 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części gminy Prażmów wraz w wyrokiem SA w Warszawie IV SA/WA 2127/14 z dn. 15.01.2015 r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 146 z dn. 05.06.2002 r., poz. 3230 - Data wejścia w życie: 2002-06-19) działka nr ewid. 85/4 położona we wsi Nowy Ług, gmina Prażmów, stanowi grunty: przeznaczone w planie jako strefa zabudowy siedliskowej – MR/M.

## Art. 15

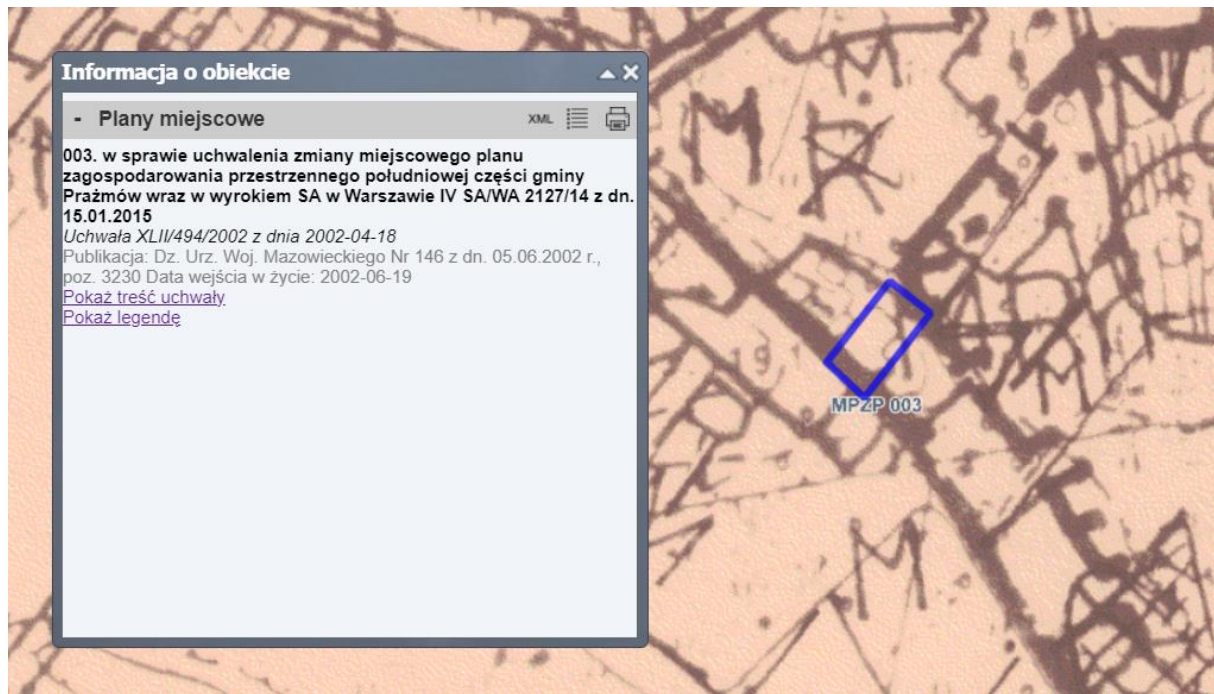
1. Plan ustala, że funkcjami podstawowymi południowej części gminy Prażmów są:
  - 1) ochrona w stosunku do Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
  - 2) produkcja rolna.
2. Plan ustala, że funkcjami towarzyszącymi są:
  - 1) mieszkalnictwo,
  - 2) wypoczynek i ogólnodostępna rekreacja.

na terenie oznaczonym symbolem MR/M użytkownicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach graniczących z obiektami zabudowy siedliskowej nie mogą wysuwać roszczeń z tytułu uciążliwości wywołanej normalną rolniczą produkcją.

- 3) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 60% dla terenów oznaczonych symbolem M i MR/M oraz min. 70% dla terenów M i MR/M położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu i min. 50% dla terenów oznaczonych symbolem MU i min. 70% dla terenów MU położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu,
- 5) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg: dla dróg lokalnych i dojazdowych - 5m, dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8m;
- 5a) dla terenów kolejowych - min. 20 m od istniejącej linii rozgraniczającej tereny kolejowe (nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu).
- 6) drogi w strefie zamieszkania nie wykazane w rysunku planu powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających 9,5 - 10m z chodnikiem dwustronnym i min. 8m z chodnikiem jednostronnym,
- 7) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem M ustala się wielkość nowotworzonej działki min. 1000 m<sup>2</sup> (z odstępstwem -10%) dla zabudowy wolnostojącej i min. 700 m<sup>2</sup> dla 1 segmentu budynku bliźniaczego;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MR/M: siedliskowej dla gospodarstw rolnych o powierzchni min. 1ha i/lub uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wielkość nowotworzonej działki dla zabudowy siedliskowej min. 1000 m<sup>2</sup> (z odstępstwem -10%) a dla zabudowy M wg art. 19 ust. 3 pkt 7,

## Art. 19

1. Dla terenów strefy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami M, MR/M i MU ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodziną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) nieuciążliwych: usług i rzemiosła usługowego,
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1:
  - 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 1,5 kondygnacji naziemnych (1 kondygnacja + poddasze użytkowe), poza terenami pośredniej strefy konserwatorskiej WKZ na terenach MU dopuszcza się zabudowę 2,5 kondygnacji naziemnych (2 kondygnacje + poddasze użytkowe) - max wysokość obiektu 11,0m.



<https://prazmow.e-mapa.net/>

## 9. Opis rynku lokalnego

Gmina Prażmów położona jest w południowej części powiatu piaseczyńskiego. Rozległe tereny leśne Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, wsie i dolina rzeki Jeziorki sprawiają, że gmina stanowi zaplecze wypoczynku dla mieszkańców zurbanizowanych okolic Piaseczna oraz Warszawy.

Powierzchnia Gminy Prażmów wynosi 86,47 km<sup>2</sup>. Zamieszkuje ją około 13 100 mieszkańców. Gęstość zaludnienia to około 152 osoby/km<sup>2</sup>. Bliskość aglomeracji warszawskiej i rozwój gospodarczy powiatu piaseczyńskiego powoduje, że coraz więcej mieszkańców znajduje zatrudnienie poza rolnictwem. Dynamicznie rozwija się indywidualne budownictwo mieszkaniowe. Szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszą się miejscowości w północnej i wschodniej części gminy, zwłaszcza te położone w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej do Warszawy.

Na terenie gminy nie ma dużych, uciążliwych zakładów przemysłowych. Rozwijają się natomiast mniejsze firmy produkcyjne i handlowe, a także usługi.

Na przedmiotowym znajdują się dwa rezerwaty przyrody. Rezerwat Łoś leży przy szosie prowadzącej z Piskórki do Łosia, w najbardziej na południe wysuniętym kompleksie lasów Chojnowskiego Parku Krajobrazowego. Chroni 11 ha lasów o charakterze łąki niskiego.

W wielogatunkowym, dorodnym drzewostanie przeważa dąb szypułkowy z domieszką brzozy brodawkowatej i osiki w wieku ok. 80 lat. W rejonie rezerwatu przebiegają dwa znakowane szlaki piesze: zielony prowadzący z Konstancina do Złotokłosu oraz żółty łączący Piaseczno z Prażmowem.

Bardzo ciekawy rezerwat Skarpa Jeziorki położony jest w sąsiedztwie miejscowości Łoś. Utworzony został na wschodnim brzegu rzeki i ma powierzchnię 7,1 ha. Chroni drzewostan parkowy o charakterze leśnym. Układ dawnego, założonego w XIX w. parku jest już zupełnie



nieczytelny. Występuje tu wiele gatunków drzew, które zasadzone zostały ręką człowieka i stanowią w tym rejonie pewną osobliwość przyrodniczą. Największą ciekawostką jest chroniony jako pomnik przyrody tulipanowiec amerykański. Jego naturalnym regionem występowania jest Ameryka Północna.

Rynek ofertowy sprzedaży domów jednorodzinnych na terenie gminy Prażmów jest rozwinięty. Oferty są wystawiane głównie przez biura nieruchomości działające na terenie miejscowości, wiele jest również wystawionych bezpośrednio przez Właściciela. W tym momencie na rynku jest kilkanaście propozycji sprzedaży domów jednorodzinnych. Średni okres ekspozycji na rynku (od wystawienia oferty do zawarcia umowy sprzedaży/przedwstępnej umowy sprzedaży) to około 12 – 14 miesięcy. Potencjalni nabywcy poszukują również działek z myślą o budowie domu.

Poniższą analizę przeprowadzono na podstawie danych z aktów notarialnych, informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa oraz w oparciu o obserwacje autora dotyczące trendów na rynku nieruchomości.

Analizą objęto akty notarialne kupna/sprzedaży domami jednorodzinymi zlokalizowanymi na terenie gminy Prażmów. Odnotowano kilkanaście transakcji domami jednorodzinymi mogących stanowić obiekty porównawcze. Zgodnie z analizą stwierdzono, iż ceny transakcyjne domów jednorodzinnych na rynku wtórnym na ww. terenie są zróżnicowane, kształtują się w przedziale od około 3 700 zł/m<sup>2</sup> do około 5 800 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domu w zależności od lokalizacji szczegółowej, stanu technicznego budynku, otoczenia, powierzchni działki i dodatkowych zabudowań.

Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji domami jednorodzinymi położonymi na rynku lokalnym – gmina Prażmów.

Lp.	Gmina	Miejscowość	Ulica	Akt notarialny	Pu domu (m <sup>2</sup> )	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Data transakcji	Cena transakcyjna	Cena zł 1m <sup>2</sup>
1	Prażmów	Krupia Wólka		6789/2023	163,8	1010	12.09.2023	910 000	5 557
2	Prażmów	Łoś	Parkowa	15903/2023	128,0	1043	06.09.2023	630 000	4 922
3	Prażmów	Nowy Prażmów		3526/2023	207,1	1279	24.05.2023	790 000	3 814
4	Prażmów	Jeziórko	Prosta	4041/2023	159,1	1000	22.05.2023	925 000	5 814
5	Prażmów	Krępa	Długa	4437/2023	209,6	1001	27.04.2023	1 000 000	4 771
6	Prażmów	Ustanów		1998/2023	143,9	1500	15.03.2023	800 000	5 560
7	Prażmów	Prażmów	Franciszka Ryxy	174/2023	138,1	1284	12.01.2023	510 000	3 694
8	Prażmów	Łoś	Zielona	8426/2022	198,3	1160	23.12.2022	1 010 000	5 093
9	Prażmów	Kamionka	Złota	12790/2022	150,4	1542	17.11.2022	820 000	5 452
10	Prażmów	Ławki		2452/2022	144,8	1000	30.03.2022	720 000	4 974
11	Prażmów	Jeziórko	Świerkowa	2310/2022	133,5	1300	28.03.2022	670 000	5 018
12	Prażmów	Jeziórko-Ustanówek		1683/2022	200,0	1026	17.03.2022	950 000	4 750

## 10. Przyjęte założenia i obliczanie wartości nieruchomości

### 10.1 Przyjęte założenia

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: domy jednorodzinne;
- obszar: gmina Prażmów;
- okres monitorowania: od marca 2022 r. do października 2023 r.

W trakcie dokonywania analizy cen transakcyjnych na podstawie aktów notarialnych kupna – sprzedaży domów na terenie gminy Prażmów (jako rynku lokalnego) stwierdzono kilkanaście transakcji sprzedaży na rynku wtórnym domów jednorodzinnych porównywalnych z obiektem wycenianym. W cenie transakcyjnej sprzedanych domów jednorodzinnych zawarta jest wartość budynku wraz z gruntem, na którym się znajduje dom mieszkalny.

Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny (wynika to z badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości). Cechy te można uporządkować następująco:

- lokalizacja, położenie względem dostępu do środków komunikacji i punktów usługowo-handlowych;
- sąsiedztwo i otoczenie;
- wielkość działki;
- standard budynku i funkcjonalność;
- dodatkowe powierzchnie.

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości zabudowanej

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	w rejonie głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji i obiektów handlowo-usługowych, szkoły
		dobra	w bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji
		średnia	w dalszym zasięgu do głównych ulic i środków komunikacji
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy ekstensywna zabudowa jednorodzinna
		dobre	dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, w okolicy powstaje nowa zabudowa jednorodzinna, zabudowa intensywna, usługowa, bezpośrednie sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych
		średnie	średnie poczucie bezpieczeństwa, mało zieleni w bliskim sąsiedztwie, średnio zadbane okolice
3	Wielkość działki	korzystna	prostokąt lub trapez, pow. powyżej 1 400 m <sup>2</sup> - wyższa cena jednostkowa
		mniej korzystna	działka o powierzchni poniżej 1 400 m <sup>2</sup>
4	Standard budynku i funkcjonalność	bardzo dobry	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów o bardzo dobrym standardzie, nowoczesne rozwiązania
		dobry	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim/dobrym standardzie, budynek wymaga odświeżenia i unowocześnienia
		średni	wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, do wykończenia użyto materiałów w średnim standardzie, budynek wymaga odświeżenia i unowocześnienia
5	Dodatkowe powierzchnie	korzystne	dodatkowe powierzchnie nie wliczone do PU np. garaż, piwnica, strych, dodatkowe budynki na działce
		mniej korzystne	brak

## 10.2 Opis nieruchomości wybranych do porównań

Na podstawie wszystkich transakcji na lokalnym rynku – domy jednorodzinne określono przedział cenowy (cenę min i max) w jakim zawierają się ceny 1 metra kw. w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.

Próba reprezentatywna opiera się na 12 elementach w następującym przedziale cenowym:

- cena średnia z próby (Cśred)	4 952 zł/m <sup>2</sup>
- cena minimalna (Cmin)	3 694 zł/m <sup>2</sup>
- cena maksymalna (Cmax)	5 814 zł/m <sup>2</sup>

### Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej (Cmin):

Działka zabudowana domem w zabudowie wolnostojącej położona w miejscowości Prażmów przy ul. Franciszka Ryxy na terenie zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej 138,1 m<sup>2</sup>, powierzchnia gruntu 1 284 m<sup>2</sup>, 2 kondygnacje. Nieruchomość w standardzie średnim. Na działce budynek gospodarczy. Data transakcji 12.01.2023 r., cena transakcyjna wynosi za 1 m<sup>2</sup> 3 694 zł.

### Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej (Cmax):

Działka zabudowana domem w zabudowie wolnostojącej położona w miejscowości Jeziórko przy ul. Prostej na terenie zabudowy mieszkaniowej, powierzchnia działki wynosi 1 000 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa budynku 159,1 m<sup>2</sup>, 2 kondygnacje. Standard – bardzo dobry. Data transakcji 22.05.2023 r., cena za 1 m<sup>2</sup> 5 814 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{min}/C_{\text{śred}} = 0,746 \quad C_{max}/C_{\text{śred}} = 1,174$$

## 10.3 Obliczanie wartości nieruchomości

Dla wycenianej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Położenie i atrakcyjność lokalizacji	– średnie;
Sąsiedztwo i otoczenia	– bardzo dobre;
Wielkość działki	– korzystna;
Standard budynku i funkcjonalność	- średni;
Dodatkowe powierzchnie	- korzystne.

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianej nieruchomości

L.p	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Wysokość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Położenie i atrakcyjność lokalizacji	25	0,186	0,294	0,186
2	Sąsiedztwo	15	0,112	0,176	0,176
3	Wielkość działki	5	0,037	0,059	0,059
4	Standard budynku i funkcjonalność	50	0,373	0,587	0,373
5	Dodatkowe powierzchnie	5	0,037	0,059	0,059
Razem		100	0,746	1,174	0,853

Zgodnie z powyższym wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Biały Ług przy ul. Bzów 3A na działce ewid. nr 85/4, obręb 0001 oszacowano:

$$W_R = 0,853 \times 4\,952 \text{ zł/m}^2 = 4\,224 \text{ zł/m}^2$$

W związku z tym wartość przedmiotowej nieruchomości:

$$W_N = 105,97 \text{ m}^2 \times 4\,224 \text{ zł} + 110,40 \text{ m}^2 \times (4\,224 \times 0,6) = 447\,617 \text{ zł} + 279\,798 = 727\,415 \text{ zł}$$

Piętro budynku znajduje się w stanie surowym czyli wartość 1 m<sup>2</sup> domu wykończonego x 0,6 (tak przyjmuję się różnicę między 1 m<sup>2</sup> domu wykończonego a 1 m<sup>2</sup> domu w standardzie surowym zamkniętym (około 1 700 zł/m<sup>2</sup> różnicy)).

przyjęto **W<sub>N</sub> = 727 000 zł**

/słownie: siedemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych/

#### 10.4 Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży

$$WRW = W_r * (W_a + W_c)$$

Gdzie:

W<sub>r</sub> - wartość rynkowa,

W<sub>a</sub> - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W<sub>c</sub> - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 20% (duży dom jednorodzinny z poddaszem w stanie surowym, brak inwentaryzacji powykonawczej, ograniczona liczba potencjalnych zainteresowanych).

**Oszacowana wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny: 727 000 zł \* 0,8 = 581 600 zł**

przyjęto **W<sub>w</sub> = 582 000 zł**

/słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych/

### 11. Podsumowanie

<p><b>Oszacowana wartość rynkowa ww. nieruchomości według stanu na dzień wyceny:</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>727 000 zł</b> /słownie: siedemset dwadzieścia siedem tysięcy złotych/</p>
<p><b>Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>582 000 zł</b> /słownie: pięćset osiemdziesiąt dwa tysiące złotych/</p>

Biorąc pod uwagę lokalizację i standard przedmiotowej nieruchomości, otrzymane wartości należy uznać za możliwe do osiągnięcia w warunkach panujących na rynku lokalnym.

Oszacowane wartości odzwierciedlają najbardziej prawdopodobne ceny, możliwe do uzyskania na rynku za przedmiotową nieruchomość.

## 12. Klauzule i zastrzeżenia

1. Sporządzony operat szacunkowy przeznaczony jest do wyłącznego użytku Zleceniodawcy.
2. Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
3. Żadnej części niniejszej wyceny i raportu nie wolno powielać w jakimkolwiek dokumencie, okólniku i prospekcie bez pisemnej zgody autora co do formy w jakiej może się ukazać.
4. Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętności i dokładność oczekiwaną od zawodu rzeczoznawcy majątkowego.
5. Niniejsza wycena składa się z 25 ponumerowanych stron plus załączniki.
6. Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
7. Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
8. Informacje zawarte w operacie szacunkowym objęte są zasadą poufności w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz tajemnicą wynikającą z przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

Milanówek, dn. 27.11.2023 r.

Autor wyceny:

Katarzyna Janisz  
nr uprawnień 5056

### Dokumentacja fotograficzna

Wyceniana nieruchomość:

