WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

=1=

Sygnatura operatu szacunkowego

OP-GN-47-JB-12-22

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości udziału 500/3331 w nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Ursynów, MSI Kabaty, obręb 1-11-13, dz. nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87, obręb 1-12-03, dz. nr 33/3, KW nr WA2M/00101037/7

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JOANNA BONDA WARSZAWA ul. Obrzeżna 4 m. 28 TEL. 509-591-641 UPRAWNIENIA NR 5873

Joanna Bonda

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

WARSZAWA, 09.01.2023 r.

INFORMACJA O AUTORZE OPERATU SZACUNKOWEGO

Joanna Bonda MPAI

telefon: **509-591-641**

e-mail: bonda.joanna@gmail.com

Kwalifikacje

rzeczoznawca majątkowy od 2014 r., uprawnienia zawodowe nr 5873

Wykształcenie kierunkowe

magister inżynier gospodarki przestrzennej

absolwentka studiów podyplomowych „Wycena przedsiębiorstw i modelowanie finansowe" na Akademii Leona Koźmińskiego

Obecnie zajmowane stanowisko

właściciel firmy zajmującej się wyceną nieruchomości i przedsiębiorstw

Ustanowiona jako biegły ds. wyceny nieruchomości i przedsiębiorstw:

- ✓ przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
- ✓ przy Sądzie Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie

Stanowiska w organizacjach, komisjach i instytucjach zawodowych

- ✓ rzecznik ds. opiniowania *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM) – ogólnopolskiej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych;
- ✓ członek zespołów oceniających przy Polskiej Izbie Rzeczoznawstwa Majątkowego

Charakterystyka działalności:

Od 2022 r. - członek *Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego* (PIRM)

Od 2016 r. - MPAI: członek *Polskiego Instytutu Wyceny* (*Member of Polish Apparaiasal Institute*)

Od 2016 r. – członek *Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych* (PSRM)

Od 2014 r. – rzeczoznawca majątkowy

2014 r.- 2019 r. - szef Działu Wycen Nieruchomości w firmie realexperts.pl sp. z o.o. oraz kierownik zespołu praktykantów.

2010 r. 2014 r.- analityk rynku nieruchomości w Dziale Analiz i Wycen Nieruchomości w ogólnopolskiej firmie wyceny nieruchomości realexperts.pl sp. z o.o.

Jako rzeczoznawca specjalizuje się

- ✓ w wycenie przedsiębiorstw, ze szczególnym uwzględnieniem wycen dla celów postępowań restrukturyzacyjnych, upadłościowych, układowych i likwidacyjnych oraz przedsiębiorstw z branży hotelarskiej/HoReCa;
- ✓ w wycenie nieruchomości komercyjnych: restauracyjno-hotelowych, mieszkalno-usługowych, usługowo-handlowych, biurowych, służba zdrowia, oświata i kultura, produkcyjnych, magazynowo-składowych, warsztatowych usługowych, gospodarczych itp.;
- ✓ w wycenie nieruchomości związanych z kwestiami zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podziałami nieruchomości;
- ✓ w wycenie gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień problemowych – wpływ różnych specyficznych cech, podziały nieruchomości, wpływ hałasu, stref ograniczeń, stref planistycznych i ochronnych.

Dane kontaktowe

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

WYCENA.COM.PL

NAJLEPSZA WIEDZA O RYNKU
NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYCENY

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Adres nieruchomości	
miejscowość	Warszawa
dzielnica	Ursynów
MSI	Kabaty
ulica	Zaruby / Kabacka

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana
Obręb	1-11-13, 1-12-03
Nr działki (działek)	obręb 1-11-13, dz. nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87 obręb 1-12-03, dz. nr 33/3
Powierzchnia objęta wyceną	3.331 m^2

Nr księgi wieczystej	**Sąd prowadzący KW**
WA2M/00101037/7	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2. Zakres wyceny

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości
Obszar wyceniany: udział 500/3331 w nieruchomości
Składniki wyceniane: grunt niezabudowany

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) i wartości likwidacyjnej (WL) udziału 500/3331 w nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego

3. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	09.01.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	09.01.2023 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	02.01.2023 r.
Data oględzin nieruchomości	02.01.2023 r.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

4.1. Zamawiający	Syndyk masy upadłości osoby fizycznej Piotra Czerwińskiego prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą EM-GAZ Piotr Czerwiński (Sygn. postępowania WA1M/GUp/38/2022)
4.2. Podstawa formalna wyceny	Zlecenie Wyceny Nieruchomości
4.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
4.4. Źródła danych o nieruchomości	Oględziny nieruchomości w terenie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych (ekw.ms.gov.pl) Wypis z ewidencji gruntów Portal internetowy m. st. Warszawy: www.mapa.um.warszawa.pl Strona internetowa m. st. Warszawy: architektura.um.warszawa.pl Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy (Uchwała Rady m. st. Warszawy z dn. 10.10.2006 r. Nr LXXXII/2746/2006 (z późn. zm.) Uchwała Nr XXXVI/1090/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 lipca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu

	zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty
4.5.Podstawy metodologiczne	T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_trend*, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_histogram*, Warszawa, 2016 r. T. Kotrasiński: *Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości, Arkusz rex_delta*, Warszawa, 2016 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nr księgi wieczystej	Sąd prowadzący KW
WA2M/00101037/7	Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	**Położenie:** województwo mazowieckie, powiat: m. st. Warszawa, gmina: m. st. Warszawa, miejscowość: Warszawa, dzielnica: Ursynów **Działka nr:** 85/4 **Obręb:** 1113, 1-11-13 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Działka nr:** 85/5 **Obręb:** 1113, 1-11-13 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Działka nr:** 86/1 **Obręb:** 1113, 1-11-13 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Działka nr:** 86/2 **Obręb:** 1113, 1-11-13 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Działka nr:** 87 **Obręb:** 1113, 1-11-13 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Działka nr:** 33/3 **Obręb:** 1203, 1-12-03 **Sposób korzystania**: R – grunty orne **Obszar nieruchomości:** 3.331 m^2
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	W udziale ½: Roman Bogusław Pyzel W udziale ½: Henryk Brunon Pyzel
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Ostrzeżenie: ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w niniejszej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z postanowienia częściowego Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 10 grudnia 2007 roku wydanego w sprawie sygn. akt XVI NS 915/04 o dział spadku i zniesienie współwłasności, z którego wynika, że własność nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87 i 33/3 objęte niniejszą KW nabył Roman Pyzel
Dział IV Hipoteki	Brak wpisów

Inne informacja na temat stanu prawnego nieruchomości

1. Stan przedstawiony w Księdze Wieczystej, w zakresie działek ewidencyjnych i ich powierzchni, jest zgody ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów:

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
33/3 146513_8.1203.33/3		0.0206	RV	0.0206	-nr KW ukryty-

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
85/4 146513_8.1113.85/4		0.1568	RIVb RV	0.0700 0.0868	-nr KW ukryty-
85/5 146513_8.1113.85/5		0.0366	RIVa RIVb	0.0041 0.0325	-nr KW ukryty-
86/1 146513_8.1113.86/1		0.0047	RIVb	0.0047	-nr KW ukryty-
86/2 146513_8.1113.86/2		0.0309	RIVa RIVb	0.0114 0.0195	-nr KW ukryty-
87 146513_8.1113.87		0.0835	RIVa RIVb	0.0793 0.0042	-nr KW ukryty-

2. W dziale II Księgi Wieczystej jako współwłaściciele w udziałach ½ ujawnieni są: Roman Bogusław Pyzel i Henryk Brunon Pyzel. W dziale III. Ksiegi Wieczystej wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w niniejszej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z postanowienia częściowego Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 10 grudnia 2007 roku wydanego w sprawie sygn. akt XVI NS 915/04 o dział spadku i zniesienie współwłasności, z którego wynika, że własność nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87 i 33/3 objęte niniejszą KW nabył Roman Pyzel.

Zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 09.03.2021 r. (sygn. akt I Ns 214/18) spadek po Romanie Bogusławie Pyzel w zakresie udziału w przedmiotowej nieruchomości, nabyli: córka Malgorzata Tamara Czerwińska w udziale 831/3331 oraz wnuki Katarzyna Magdalena Goceł, Magdalena Szulim, Dorota Parol, Monika Agnieszka Marcinkowska i Piotr Paweł Czerwiński w udziałach po 500/3331.

Wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych

Zgodnie z art. 313. Prawa upadłościowego:

2. 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. (...) Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. (...).

Powyższe przepisy nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości. W dziale III wpisane jest ostrzeżenie, a Dział IV Księgi Wieczystej jest wolny od wpisów.

5.2. Mapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości

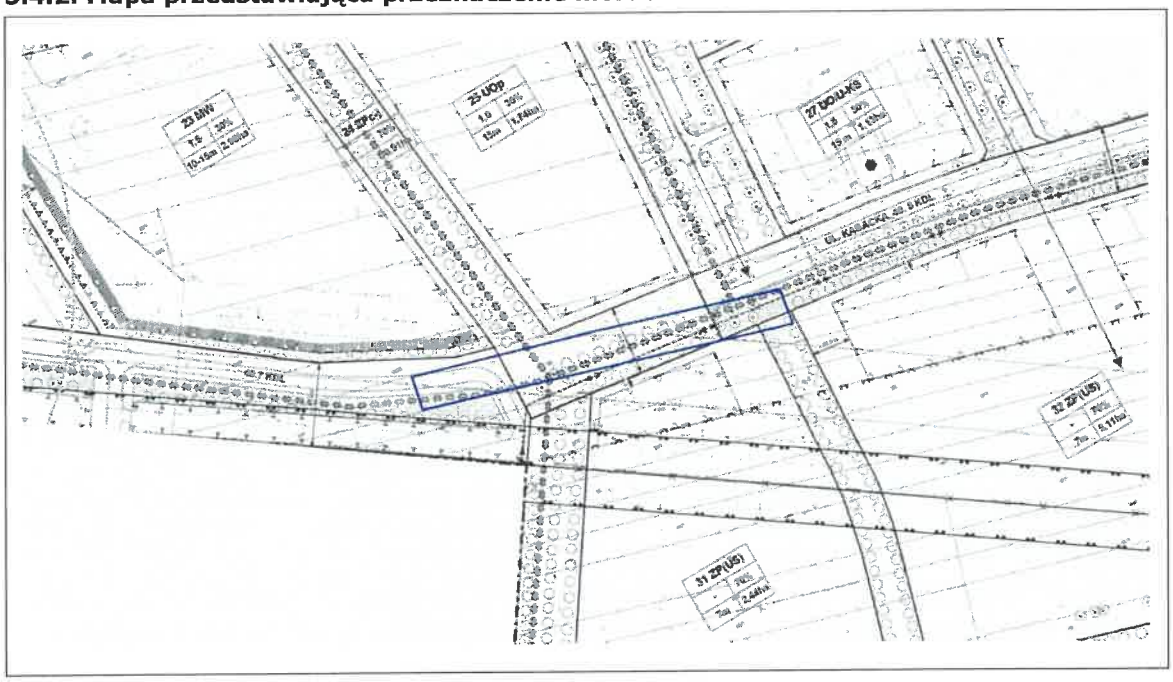
5.4. Przeznaczenie nieruchomości

Uchwała Nr XXXVI/1090/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 lipca 2008 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty

5.4.1. Przeznaczenie wg mpzp

40.7 KDL – droga lokalna
24 ZPc-j – ciąg pieszo-jezdny
40.8 KDL – droga lokalna
34 ZPc-j - ciąg pieszo-jezdny
w niewielkiej części**: 31 ZP(US)** – zieleń urządzona z usługami

5.4.2. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości



5.4.3. Opis przeznaczenia

40.7 KDL – droga lokalna

Przeznaczenie podstawowe: ulica lokalna.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - min 42.0 m, wg rysunku planu;
- ustala się jednojezdniowy przekrój ulicy;
- ustala się powiązanie poprzez skrzyżowanie „o pełnych relacjach" z ulicą 40.9 KDL;
- wskazuje się przebieg tunelu I linii metra;
- ustala się parkowanie na placu parkingowym wskazanym na rysunku planu, w rejonie stacji postojowej metra;
- ustala się zasadę wprowadzania drzew na plac parkingowy od strony południowej: jedno drzewo i pięć miejsc postojowych;
- ustala się zakaz grodzenia placu parkingowego;
- ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej wg rysunku planu;
- ustala się prowadzenie chodników po obu stronach ulicy;
- ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu;
- ustala się realizację alei spacerowej po południowej stronie ulicy;
- ustala się realizację projektowanych nasadzeń : drzew , rzędów lub szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;
- ustala się umieszczanie w pasie drogowym magistrali wodociągowej i skablowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;

- dopuszcza się w pasie drogowym umieszczanie innych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

24 ZPc-j – ciąg pieszo-jezdny

Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-rowerowych w zieleni urządzonej.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- ustala się realizację dwukierunkowej ścieki rowerowej o szerokości minimum 2 m i utwardzonej nawierzchni;
- ustala się realizację ciągu pieszego o szerokości minimum 3 m i nawierzchni rozbieralnej;
- ustala się realizację nasadzeń w formie rzędów lub szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;
- ustala się realizację oświetlenia wzdłuż ciągów pieszo-rowerowych;
- nie ustala się kolorystyki obiektów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego;
- ustala się lokalizowanie elementów małej architektury i wyposażenia powtarzalnego w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- ustala się zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim obok ławek lokalizowanych wzdłuż alejek;
- ustala się zakaz rozmieszczenia nośników reklamowych;
- ustala się zakaz realizacji ogrodzeń ;
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi;
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci kablowej położonej w ulicy 40.8 KDL;
- dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z ciągiem pieszo-rowerowym .

40.8 KDL – droga lokalna

Przeznaczenie podstawowe: ulica lokalna.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - min 33.0 m, wg rysunku planu;
- ustala się jednojezdniowy przekrój ulicy;
- ustala się powiązania poprzez skrzyżowania „o pełnych relacjach" z ulicami: 40.10 KDL, 40.11 KDL,40.12 KDL i 40.21 KDD;
- ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej według rysunku planu;
- ustala się prowadzenie chodników po obu stronach ulicy;
- ustala się zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu;
- ustala się realizację alei spacerowej po południowej stronie ulicy;
- ustala się realizację projektowanych nasadzeń : drzew , rzędów lub szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu;
- ustala się zagospodarowania ulicy w sposób pozwalający na zachowanie wskazanej na rysunku planu osi widokowej na tereny sportowo-rekreacyjne i Las Kabacki;
- ustala się dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki, itp.;
- ustala się umieszczanie w pasie drogowym magistrali wodociągowej i skablowanej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- dopuszcza się w pasie drogowym umieszczanie innych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

34 ZPc-j - ciąg pieszo-jezdny

Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-rowerowych w zieleni urządzonej.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 70 %,
- ustala się realizację ciągu pieszego o szerokości minimum 3 m i nawierzchni rozbieralnej;
- ustala się realizację dwukierunkowej ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2 m i utwardzonej nawierzchni według rysunku planu;
- ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z elementami małej architektury;
- ustala się realizację nasadzeń w formie rzędów lub szpalerów drzew;

WYCENA.COM.PL

- ustala się realizację oświetlenia wzdłuż ciągu pieszego;
- nie ustala się zasady kolorystyki obiektów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego;
- ustala się lokalizowanie elementów małej architektury i wyposażenia powtarzalnego w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- ustala się zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim obok ławek lokalizowanych przy alejach parkowych;
- zakazuje się rozmieszczenia nośników reklamowych;
- zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z ciągiem pieszym.

31 ZP(US) – zieleń urządzona z usługami

Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się realizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury, realizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej dla obsługi funkcji podstawowej o wysokości do 7 m licząc od poziomu gruntu rodzimego i kubaturze do 6000 m^3;
- ustala się pokrycie budynków dachami płaskimi;
- dopuszcza się pokrycie budynków dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- ustala się zastosowanie przeszklenia na minimum 70% powierzchni elewacji frontowych budynków i 40 % elewacji pozostałych;
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej -70%;
- najmniejsza dopuszczalna powierzchnia działki budowlanej jest równa powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- ustala się realizację oświetlenia w obrębie urządzeń sportowo-rekreacyjnych i przejść pieszych;
- ustala się stosowanie jednakowych elementów małej architektury oraz wyposażenia powtarzalnego takiego jak: ławki, latarnie, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki, itp.;
- ustala się lokalizowanie elementów małej architektury i wyposażenia powtarzalnego w sposób zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- ustala się zapewnienie miejsca do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim obok ławek lokalizowanych np. przy alejach parkowych;
- ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.

5.4.4. Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości (SOW)

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy *mpzp*, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości zostaje określony jako:

- komunikacja w 99,22%,
- zieleń z dopuszczalnością zabudowy w 0,78%.

5.4.5. Parametry wielkościowe możliwego zainwestowania terenu zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniając zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa nieruchomość, przeznaczona jest pod tereny komunikacji (ulice lokalne, ciągi pieszo-jezdne)

Ze względu na specyfikę gruntów o funkcji komunikacyjnej, które są gruntami pełniącymi funkcję służebną względem otaczających gruntów inwestycyjnych, co oznacza, że użyteczność i wartość tych gruntów jest funkcją użyteczności i wartości gruntów, którym służą, parametry inwestycyjne gruntu (intensywność, wysokość zabudowy, %powierzchni biologicznie czynnej) przyjmuje się tak jak dla gruntów, które nieruchomość obsługuje.

Analiza parametrów inwestycyjnych gruntów otaczających przedstawiona została w zestawieniu tabelarycznym poniżej:

Przeznaczenie	Opis przeznaczenia	%PBC	Wysokość zabudowy	Wskaźnik intensywności zabudowy
23 MW	zabudowa wielorodzinna	30%	15	1,5
25 UOp	usługi oświaty	30%	15	1,0
27UO/U-KS	usługi oświaty	30%	15	1,5
31 ZP(US)	zieleń urządzona z usługami	70%	7	-
32 ZP(US)	zieleń urządzona z usługami	70%	7	-
Średnia		**46%**	**12**	**1,5**

Uwzględniając powyższe, parametry inwestycyjne przyjęto jak dla gruntów otaczających względem których nieruchomość pełni rolę służebną.

5.4.5. Informacje na temat stanu prawnego nieruchomości związane z przepisami *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*

Zgodnie z definicją zawartą w Art. *2. "nieruchomość rolna" - należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.*

Nieruchomość przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, tj. na cele komunikacyjne.

Przepisy *Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego* dotyczące prawa pierwokupu **nie mają zastosowania** w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

5.5. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

5.5.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania nieruchomości

Miejscowość: Warszawa

Charakter miejscowości: miasto stołeczne, siedziba województwa mazowieckiego, miasto na prawach powiatu

Liczba mieszkańców: 1.860.281 (na 31.03.2021 r.)

Powierzchnia: 517,24 km^2

Gęstość zaludnienia: 3.597 mieszk./km^2

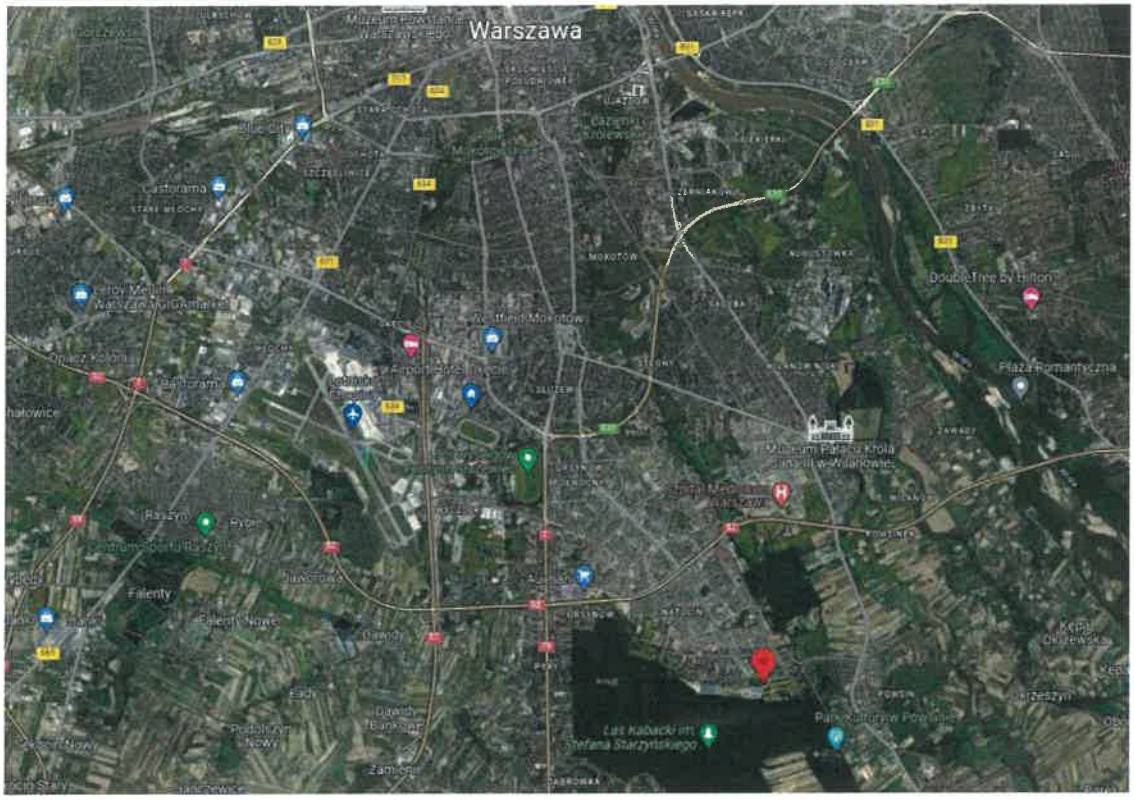
5.5.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb/dzielnica	1-11-13, 1-12-03 / Ursynów
Obszar MSI	Kabaty
Szerokość geograficzna	52,126937 N
Długość geograficzna	21,073493 E
Odległość od centrum	13,3 km
Strefa miasta	strefa miejska

5.5.3. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Kategoria drogi	droga gminna
Oznaczenie drogi	ul. Zaruby / ul. Kabacka
Dostęp do drogi publicznej	dostęp pośredni – nieruchomość przeznaczona jest pod tereny komunikacyjne, jednak aktualnie droga kończy się na skrzyżowaniu ul. Kabackiej z ul. Zaruby

5.5.4. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.6. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren nieużytkowany, teren użytkowany rolniczo
od strony północnej	teren niezagospodarowany przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz teren oświaty, ul. Zaruby, teren oświaty
od strony południowej	teren nieużytkowany, teren użytkowany rolniczo, teren Stacji Techniczno-Postojowej Kabaty Metra Warszawskiego
od strony wschodniej	ul. Kabacka
od strony zachodniej	teren niezagospodarowany

5.7. Stan zagospodarowania nieruchomości

Teren niezagospodarowany, porośnięty samosiejkami.

5.8. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Teren nieruchomości położony w pobliżu sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, centralnego ogrzewania, gazowej i teletechnicznej.

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) oraz wartość likwidacyjną (WL) przy sprzedaży w trybie przetargowym.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości (art 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami):

„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."

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW 2 3.7.: *„Wartość likwidacyjna lub dla wymuszonej sprzedaży. Kwota, którą można, rozsądnie rzecz biorąc, otrzymać z tytułu sprzedaży składnika mienia w czasie, który jest zbyt krótki, by spełnić wymogi czasu odpowiedniego eksponowania na rynku zawartego w definicji wartości rynkowej. W niektórych państwach, wartość dla wymuszonej sprzedaży może obejmować założenie istnienia niechęci zbycia po stronie sprzedawcy oraz występowanie nabywcy lub nabywców, którzy kupują, wiedząc o niekorzystnej sytuacji zbywcy".*

Międzynarodowe Standardy Wyceny MSW definiują: 3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). *„Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia".*

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, metoda: metoda analizy statystycznej rynku, technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

6.3.1. Uwarunkowania doboru metody oszacowania w podejściu porównawczym

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia: *„W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku."*

W podejściu porównawczym więc są trzy równouprawnione metody wyceny, w których określa się wartość rynkową (WR) nieruchomości. Są to: metoda porównywania nieruchomości parami (MPNP), metoda korygowania ceny średniej (MKCŚ) i metoda analizy statystycznej rynku (MASR).

Wszystkie trzy służą określaniu wartości rynkowej (WR), tj. do wyceny indywidualnej nieruchomości. Zgodnie z art. 152 ust. 2 i 3. Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. (...)"

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy: *„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych".*

Uwzględniając analizowany rynek, tj. rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych należy przede wszystkim określić przydatność zastosowania różnych metod wyceny w podejściu porównawczym, w aspekcie wycenianej nieruchomości. Dla jakich celów zostały one stworzone, na jakim materiale bazują, jak obchodzą się z tym materiałem i jakie są, w związku z tym ich ograniczenia.

Analiza założeń metodycznych i obliczeniowych metody korygowania ceny średniej (MKCŚ) oraz metody porównywania nieruchomości parami (MPNP) pokazują, że dla nieruchomości gruntowych w ogólności nie mają one realnego zastosowania a zastosowane prowadzą do wyników oszacowania bądź błędnych, bądź nieuzasadnionych. Spowodowane jest to znacznym zróżnicowaniem cech nieruchomości tego typu (nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych): lokalizacji ogólnej i szczegółowej, intensywności możliwej zabudowy i jej wysokości, wielkości gruntu, jego kształtu, usytuowania względem układu drogowego, uzbrojenia, udziału różnych typów powierzchni, występowania różnych stref i ograniczeń itd.

6.3.2. Możliwość zastosowania metody korygowania ceny średniej (MKCŚ)

Analiza uwarunkowań metodycznych wykazuje, że metoda korygowania ceny średniej (MKCŚ) nie może mieć w tym przypadku efektywnego zastosowania, co wynika z samych założeń tej metody, której istotą jest korygowanie ceny typowej, średniej dla zbioru nieruchomości podobnych, ze względu na fakt, że nie ma mowy o kształtowaniu się jakiejś typowej, średniej ceny dla nieruchomości o zróżnicowanym przeznaczeniu ze względu na sposób optymalnego wykorzystania terenu nieruchomości i inne tego typu cechy.

Metoda korygowania ceny średniej (MKCŚ) jest efektywna jedynie przy określaniu wartości nieruchomości, dla których istnieje masowy, stabilny obrót a cechy nieruchomości są silnie zestandaryzowane i mało zmienne. Dotyczy to np. lokali mieszkalnych, gdzie można mówić np. o średniej cenie lokali mieszkalnych na danym osiedlu lub w dzielnicy miasta, która może być poziomem

wyjściowym wyceny. Rynek gruntów, szczególnie na obszarach silnie zurbanizowanych, nie należy do tego typu rynków. Wprawdzie z każdego, dowolnego, zbioru cen transakcyjnych da się wyliczyć średnie (arytmetyczną, geometryczną lub medianę) ale nie oznacza to, że stanowią one reprezentatywną miarę tendencji centralnej efektywnie charakteryzującą dany rynek.

W związku z tym zastosowanie metody korygowania ceny średniej (MKCŚ) jest dla tego typu nieruchomości bardzo ograniczone i dotyczyć może w zasadzie jedynie tych rzadkich przypadków gdy na danym terenie (dzielnica, osiedle) występuje masowy obrót standardowymi działkami pod budownictwo jednorodzinne uzyskanymi z podziałów dużych terenów. W pozostałych przypadkach, metoda korygowania ceny średniej (MKCŚ) nie może w ogóle mieć efektywnego, prowadzącego do właściwych wyników zastosowania.

Reasumując: metoda korygowania ceny średniej (MKCŚ) nie ma w wypadku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zastosowania, ponieważ, nie istnieje na rynku lokalnym zbiór co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych i nieróżniących się istotnie innymi cechami, takimi jak wielkość, uzbrojenie, sposób optymalnego wykorzystania, współczynnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy itd. Inaczej mówiąc, na lokalnym rynku nie ma ukształtowanej ceny średniej dla nieruchomości typu szacowanej.

6.3.3. Możliwość zastosowania metody porównywania nieruchomości parami (MPNP)

Analiza uwarunkowań metodologicznych wykazuje, że metoda porównywania nieruchomości parami (MPNP) także nie może mieć w przypadku wyceny nieruchomości gruntów niezabudowanych o zróżnicowanym przeznaczeniu i wykorzystaniu efektywnego zastosowania. Wynika to z faktu samych założeń tej metody, której istotą jest korygowanie nieruchomości o niewielkiej liczbie cech rynkowych i niewielkim zróżnicowaniu różnic w cechach, mających stosunkowo niewielki wpływ na wartość. Dla nieruchomości tego typu (nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych) zazwyczaj nie da się w ogóle znaleźć nieruchomości na tyle mało różniących się od szacowanej, aby można było je porównywać w sposób bezpośredni ze względu na niewiele się różniące nieliczne cechy przy zasadniczym bliskim podobieństwie większości cech. Można tego dokonać jedynie poprzez albo pominięcie cech rzeczywiście różnicujących nieruchomości porównywane, co prowadzi do pozornego bliskiego podobieństwa nieruchomości porównywanych (np. pominięcie kształtu nieruchomości, dostępności poszczególnych mediów, współczynnika intensywności zabudowy itd.), lub takie określenie cech nieruchomości, które w rzeczywistości nie opisują realnych różnic między nieruchomościami. Np. określenia typu dobry/średni/zły pozwalające na przyjmowanie jako podobnych nieruchomości o stanach w rzeczywistości bardzo zróżnicowanych.

Metoda porównywania nieruchomości parami (MPNP) jest efektywna dla nieruchomości, dla których istnieje obrót mniej stabilny i mniej masowy, na tyle rzadki, aby trudno było mówić o bezpośrednim kształtowaniu się jakichś średnich cen, ale same nieruchomości muszą być stosunkowo mało skomplikowane i mało zróżnicowane co do cech rynkowych i w związku z tym można wprowadzać stosunkowo niewielkie poprawki dla stosunkowo niewielkich różnic w cechach rynkowych.

Dotyczy to np. domów jednorodzinnych lub działek pod takie budownictwo, gdzie obrót jest mniej płynny ale zróżnicowanie cech nieruchomości stosunkowo niskie. Rynek gruntów o zróżnicowanym przeznaczeniu (nieruchomości gruntowych na terenach zurbanizowanych) nie należy do tego typu rynków i w związku z tym zastosowanie metody porównywania nieruchomości parami (MPNP) jest dla tego typu nieruchomości bardzo ograniczone i dotyczy sytuacji raczej wyjątkowych.

Reasumując: metoda porównywania nieruchomości parami (MPNP) nie ma w wypadku wyceny nieruchomości będącej przedmiotem wyceny zastosowania, bo mamy do czynienia z nieruchomością, gdzie nie istnieje nawet kilka nieruchomości wystarczająco bardzo blisko podobnych, i nie różniących się istotnie innymi cechami, takimi jak wielkość, uzbrojenie, sposób optymalnego wykorzystania współczynnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy itd., tak aby móc dokonać drobnych korekt przez porównanie.

6.3.4. Możliwość zastosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR)

Uwzględniając uwarunkowania metodologiczne oraz analizowany rynek w przypadku rynków nieruchomości, dla których nie mamy do czynienia ani z płynnym masowym rynkiem mocno ujednoliconych przedmiotów, na którym można mówić o jakichś cenach średnich, ani z rynkiem nieruchomości bardzo podobnych, o mało zróżnicowanych cechach, jedyną metodą, która jest w stanie uchwycić i uwzględnić znaczne zróżnicowanie cech rynkowych nieruchomości na rynku i ich stanów oraz wpływ tego zróżnicowania na osiągane ceny nieruchomości jest metoda analizy statystycznej rynku (MASR).

Istota tej metody polega na przeanalizowaniu wpływu zmienności cech nieruchomości na ich wartość, w drodze przeanalizowania pełnego spektrum zmienności cech i cen występujących na rynku.

Aby móc uzyskać dobre i efektywne wyniki analizy należy zebrać wystarczająco liczny (w zależności od analizowanego rynku zazwyczaj do kilkudziesięciu do kilku tysięcy), obejmujący wystarczająco zróżnicowane sytuacje pod względem występowania wśród transakcji będących podstawą analizy rynku różnych cech, aby można było dokonać analizy wpływu różnic w tych cechach na różnice w cenach osiąganych na rynku. Czyli zgromadzony materiał badawczy dla analizy rynku powinien być jak najbardziej liczny i zróżnicowany.

Należy zauważyć, w wypadku metody analizy statystycznej rynku (MASR) mamy do czynienia z sytuacją przeciwną niż w wypadku metody porównywania nieruchomości parami (MPNP) i metody korygowania ceny średniej (MKCŚ).

W wypadku MPNP i MKĆŚ pożądane jest, aby nieruchomości stanowiące podstawę wyceny były jak najprostsze i jak najmniej zróżnicowane pod względem stanów cech, czyli jak najbardziej podobne, bo tylko wtedy efektywnie zachodzą warunki możliwości użycia tych metod. Wynika to z faktu, że podstawą oszacowania w obu tych metodach jest zawsze zbiór nieruchomości podobnych.

W wypadku MASR sprawa ma się inaczej. Zgodnie z przepisami prawa (i logiką) podstawą wyceny nie jest zbiór nieruchomości jak najbardziej podobnych, lecz zbiór reprezentatywny nieruchomości (próba reprezentatywna lub czasem cała populacja), którego zadaniem jest odwzorowywać zmienność występującą na rynku i wpływ zmienności poszczególnych cech rynkowych na zmienność cen na analizowanym rynku.

W związku z tym zadaniem doboru bazy transakcyjnej nieruchomości do wyceny metodą analizy statystycznej rynku (MASR) jest taki dobór transakcji nieruchomościami o zróżnicowanych cenach i zróżnicowanych stanach cech rynkowych, aby w drodze analizy rynku metodami statystycznymi można było w sposób zobiektywizowany i uzasadniony merytorycznie uchwycić, udowodnić i zmierzyć w postaci liczbowej.

Uwzględniając zapisy *Ustawy* i *Rozporządzenia* oraz uwzględniając aktualną dostępność danych o cenach i cechach nieruchomości na rynku, umożliwiającą analityczne wyliczenie wpływu zarówno odpowiednio długich szeregów czasowych jak i zróżnicowania poszczególnych cech rynkowych na wartość nieruchomości poprzez zbudowanie w oparciu o metody statystyczne modelu wartości nieruchomości rozumianego jako matematyczny/ekonometryczny algorytm określania wartości nieruchomości (inaczej: metoda hedoniczna, model hedoniczny, tzn. określający ceny/wartość na podstawie cech/użyteczności. ang.: *hedonic pricing method*, *hedonic regression*), najlepszą i najbardziej uniwersalną (choć wymagającą od rzeczoznawców majątkowych zastosowania najbardziej zaawansowanej wiedzy specjalistycznej i najwięcej pracy przy gromadzeniu, opisie i analizie danych rynkowych) metodą wyceny w podejściu porównawczym, jest metoda analizy statystycznej rynku (MASR).

6.3.5. Eliminacja wad MKCŚ i MPNP dotyczących tendencyjnego doboru transakcji lub braku podobieństwa nieruchomości

Należy w związku z tym zauważyć, że metoda analizy statystycznej rynku (MASR) jako jedyna pozbawiona jest także pewnej wady, bardzo kłopotliwej i bardzo obniżającej wiarygodność dwóch pozostałych metod wyceny w podejściu porównawczym. Inaczej niż w przypadku MKĆŚ i MPNP w wypadku MASR nie istnieje w ogóle konieczność zastosowania procedury doboru mniejszego zbioru nieruchomości jako podstawy oszacowania. Wynika to z faktu, że wycena nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) oparta jest o wypracowaną na podstawie całej dostępnej informacji rynkowej, jednolitą dla całego rynku formułę kalkulacyjną (model wyceny nieruchomości).

Inaczej mówiąc, w wycenie metodą analizy statystycznej rynku (MASR) podstawą wyceny nie są pojedyncze transakcje, ale model wyceny uzyskany w drodze analizy transakcji i informacji z całego badanego rynku. Transakcje, opisy cech rynkowych nieruchomości i analiza służą w tej metodzie jedynie jako etap pośredni, tj. służą do wypracowania modelu wyceny, za pomocą którego dokonuje się następnie wyceny nieruchomości.

Nie istnieje więc przy wycenie nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) ryzyko i niebezpieczeństwo tendencyjnego doboru nieruchomości porównawczych do wyceny, czy to poprzez tendencyjny dobór ze względu na ceny (tzw. pozycjonowanie cenowe: wybór tańszych lub droższych transakcji w zależności od celu wyceny) lub nieadekwatny dobór ze względu na cechy (brak rzeczywistego podobieństwa), które zachodzi w metodzie korygowania ceny średniej (MKCŚ) oraz w metodzie porównywania nieruchomości parami (MPNP). Przy szacowaniu nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) wycena opiera się w sposób jednolity o ten sam zbiór transakcji, na podstawie którego dokonano analizy rynku.

W efekcie, w wypadku zastosowania w wycenie nieruchomości metody analizy statystycznej rynku (MASR), dla rynku, dla którego w procesie wyceny stworzono bazę informacji o cenach i cechach

nieruchomości, dokonano analizy rynku oraz zbudowano model wartości nieruchomości, uzyskuje się zawsze tożsame i jednolite wyniki wyceny przy jednolitym określeniu stanów cech rynkowych nieruchomości, bez jakiejkolwiek możliwość manipulowania wynikiem poprzez intencjonalny dobór transakcji użytych do wyceny.

Fakt, że wycena nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) jest w przygotowaniu wstępnym najbardziej pracochłonna i wymaga zastosowania do analizy metod i narzędzi badawczych bardziej zaawansowanych, wymagających wyższego poziomu kompetencji na etapie analizy rynku i stworzenia obiektywizującego modelu wartości owocuje w efekcie następującymi zaletami:

- ✓ analiza rynku dokonywana jest wg jednolitych kryteriów i wg jednolitego punktu odniesienia jakim jest baza danych – pełna lub stanowiąca próbę reprezentacyjną rynku;
- ✓ zastosowane zaawansowane metody analizy danych rynkowych pozwalają na obiektywne i rzetelne określenie wpływu różnych cech rynkowych na wartość nieruchomości, dzięki czemu uzyskany wynik wyceny w oparciu o tak określone wpływ cech jest zobiektywizowany;
- ✓ zastosowanie jednolitej analizy wykonanej wg jednolitych kryteriów, z określeniem wpływu poszczególnych cech rynkowych pozwala na jednolitą wycenę wszystkich nieruchomości na obszarze danego rynku, jeżeli cechy rynkowe nieruchomości szacowanej mieszczą (przeznaczenie, wielkość, lokalizacja, uzbrojenie itp.) się w zakresie zmienności cech przeanalizowanych dla danego rynku;

Powyższe fakty największej obiektywności i wiarygodności wyceny ww. metodą jest uzasadnieniem zastosowania metody analizy statystycznej rynku (MASR) w wycenie nieruchomości dla nieruchomości szacowanej.

7.1. Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny

Zgodnie z §3.2. Rozporządzenia: *„Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji"*.

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: *„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków"*.

Niniejsza wycena poprzedzona została szczegółową analizą rynku nieruchomości z uwzględnieniem właściwego rodzaj rynku, jego obszaru i okresu badania, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków oraz szczegółowe przepisy prawa regulujące rodzaj rynku i jego obszar w metodzie analizy statystycznej rynku (MASR).

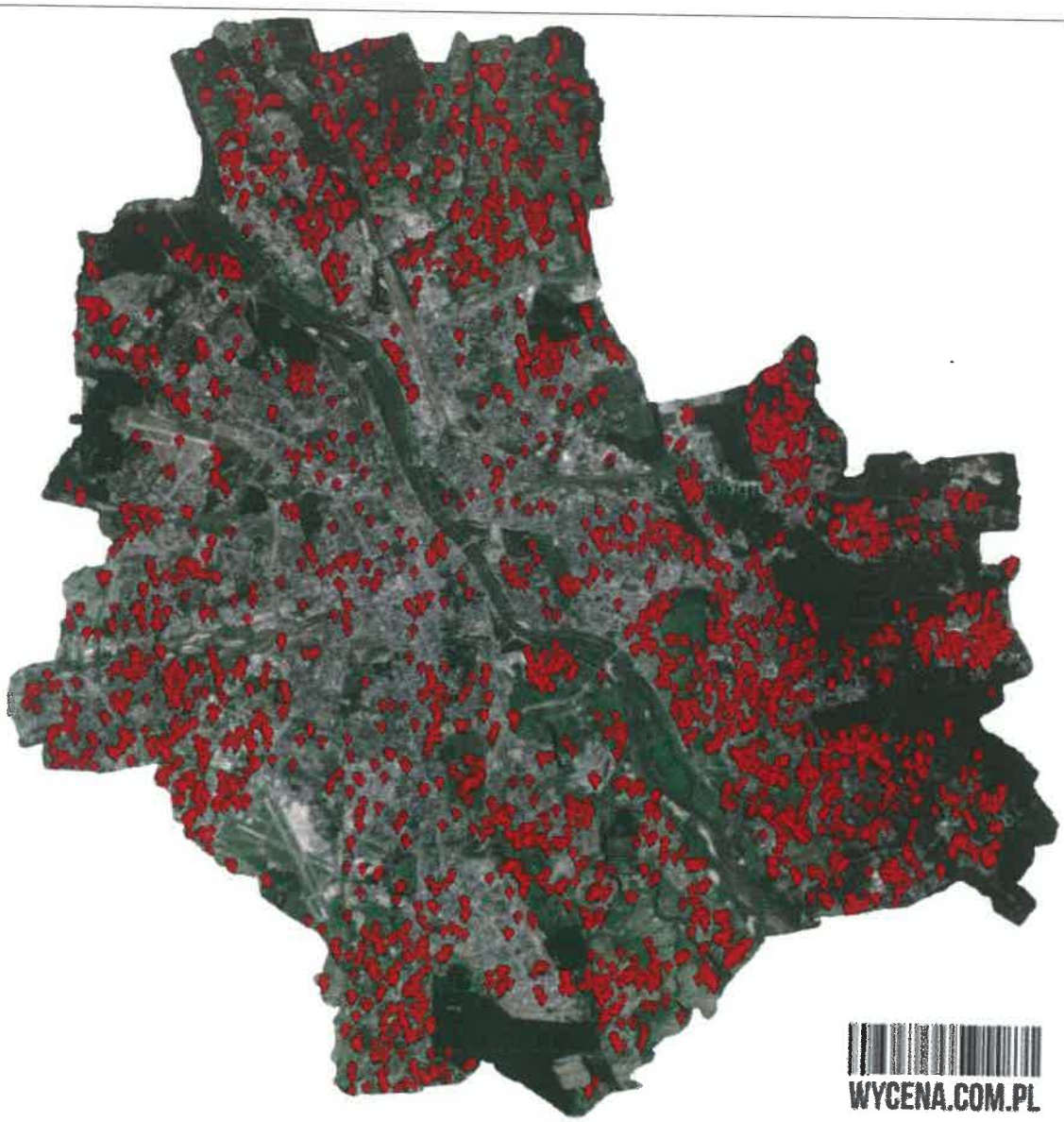
Rodzaj rynku i jego obszar przyjmowany przy metodzie analizy statystycznej rynku uregulowany został przez *Rozporządzenie* oraz *Ustawę o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z §4.5. Rozporządzenia: *„Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych."*

Zgodnie z art. 161 ust. 2. Ustawy: *„Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących."*

Powyższe przepisy obligują do przyjęcia jako bazy transakcyjnej analizy rynku i wyceny nieruchomości zbioru cen nieruchomości z obszaru minimum gminy a wypadkach, gdy zbiór ten jest niewystarczający z obszaru gmin sąsiadujących. Oznacza to, że przy metodzie analizy statystycznej rynku obligatoryjne jest sporządzenie pełnej analizy rynku będącej podstawą wyceny dla danego typu nieruchomości dla obszaru minimum jednej całej gminy lub obszaru szerszego niż gmina.

Lokalizację szczegółowo opisanych pod względem ich cech rynkowych 3426 transakcji gruntami niezabudowanymi na mapie Warszawy stanowiących podstawę analizy rynku i budowy modelu wartości gruntów przedstawia poniższa mapa:



Lokalizacja transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych na obszarze rynku lokalnego m.st. Warszawy użytych do budowy modelu wartości nieruchomości niezabudowanych

7.2. Model wyceny wartości nieruchomości użyty do wyceny nieruchomości

Do wyceny nieruchomości został użyty został: *Model wyceny wartości rynkowej (WR) gruntów niezabudowanych na obszarze m.st. Warszawy*. Wersja modelu wyceny: v. 3.8.3, rewizja z dnia 2022-07-11.

Opracowanie modelu wyceny: Dział Analiz *realexperts.pl sp. z o.o.* Konsultacja merytoryczna: *Polski Instytut Wyceny* (*Polish Appraisal Institute*).

Autorzy badań:

Kierownik badań: rzm Tomasz Kotrasiński MPAI.

Uczestnicy zespołu badawczego (współautorzy badań):

rzm Wojciech Nurek MPAI, rzm Joanna Bonda MPAI, rzm Karolina Mielko.

Model wyceny zaprezentowany został na konferencji p.t. *„Obiektywna wycena wartości. Możliwości i zastosowania nowoczesnej wyceny nieruchomości na przykładzie systemu ekspertowego dla m.st. Warszawy"*, która odbyła się dnia 27 stycznia 2015 r. w Warszawie, w siedzibie *Krajowej Izby Gospodarczej*.

Model wartości stanowi zaawansowane narzędzie wyceny, który pozwala rzeczoznawcom majątkowym w sposób zobiektywizowany, oparty o rozległą, dogłębną, zaawansowaną i szczegółową analizę rynku dokonywać wyceny nieruchomości i w efekcie określać ich wartość rynkową w opar-

ciu o przeanalizowany związek pomiędzy cechami rynkowymi nieruchomości a jej wartością.

7.3. Uwzględnienie zmian poziomu cen gruntów w Warszawie w latach 2002-2022

Z treści Art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej ***oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu****. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."*

Należy zauważyć, że żadne przepisy obowiązującego prawa nie narzucają żadnych ograniczeń dotyczących okresu badania rynku i przyjmowania transakcji, pod warunkiem, że przy wycenie „uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu" zgodnie z art. 153. 1. *Ustawy*. Przepisy prawa pozostawiają wybór okresu badania rynku rzeczoznawcy majątkowemu:

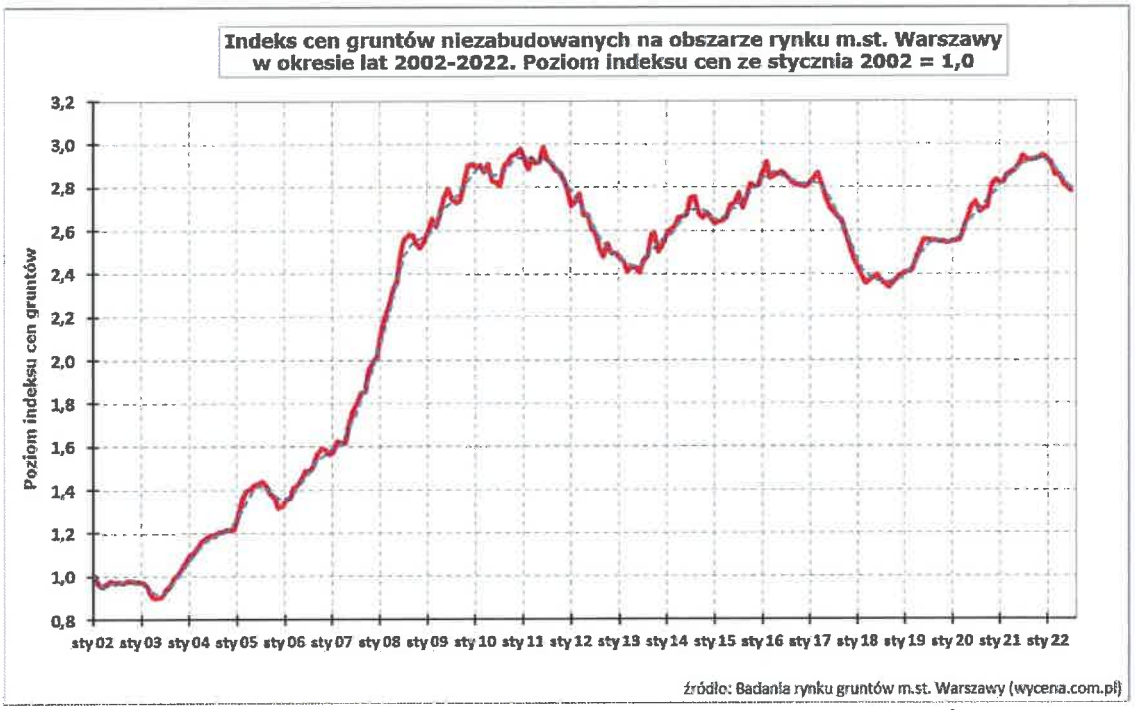
Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: *„Rodzaj rynku, jego obszar i* ***okres badania określa rzeczoznawca majątkowy****, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków"*.

Dla możliwości aktualizacji wartości gruntu na wybrane daty dokonano analizy zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w Warszawie w postaci badania kształtowania się trendu zmiany cen w latach 2002-2022, wykonaną pod kierunkiem rzm Tomasza Kotrasińskiego, MPAI.

Badania wykonane we współpracy z Polskim Instytutem Wyceny (*Polish Appraisal Institute*) objęły kształtowanie się cen gruntów niezabudowanych na obszarze m.st. Warszawy w okresie od początku roku 2002 do lipca 2022.

W efekcie analizy został stworzony ***Indeks Cen Gruntów*** dla m.st. Warszawy, przy przyjęciu referencyjnego poziomu cen gruntów ze stycznia 2002 = 1,000.

Kształtowanie się Indeksu Cen Gruntów w okresie lat 2002-07.2022 przedstawia poniższy wykres:



Uwzględniając powyższe ustalenia dotyczące kształtowania *Indeksu Cen Gruntów* w Warszawie istnieje możliwość określenia wartości nieruchomości na dowolny okres w przedziale lat 2002-2022 zgodnie z odpowiadającym danemu momentowi rynkowy poziom cen wyrażonemu poziomem indeksu cenowego określonego w drodze badań rynku nieruchomości.

7.4. Postać modelu wartości nieruchomości

Model wartości nieruchomości (gruntów niezabudowanych) stanowi formułę kalkulacyjną (wzór), który w drodze analizy rynku nieruchomości metodami statystycznymi obrazuje w sposób jedno-

znaczny związek pomiędzy wartością nieruchomości a jej cechami rynkowymi.

Obliczenia wartości nieruchomości w wartości modelu realizowane za pomocą określonych w drodze analizy rynku współczynników wpływów poszczególnych cech na wartość nieruchomości, wg następującej formuły kalkulacyjnej:

$$\text{Wartość jednostkowa (w zł/m}^2) = a_0 * a_1\text{^}x_1 * a_2\text{^}x_2 * \ldots * a_n\text{^}xn$$

gdzie:

$\mathbf{a_0}$ – stała modelu

$\mathbf{a_1, a_2, \ldots, a_n}$ – współczynniki (mnożniki) odpowiadające %-owym wpływom ze względu na poszczególne cechy rynkowe dla 1,2, ..., n-tej cechy rynkowej, wg wzoru:

wpływ cechy w %/stopień cechy = współczynnik wpływu/stopień a_n – 1.

Przykładowo: współczynnik (mnożnik) wpływu cechy na wartość określony w drodze analizy rynku wynoszący 0,955/stopień cechy = wpływ w %/stopień cechy wynoszący: 0,955 – 1 = -0,045 = -4,5%/stopień cechy, a współczynnik 1,132/stopień cechy = wpływ w %/stopień wynoszący: 1,132 – 1 = +0,132 = wpływ +13,2%/stopień cechy.

$\mathbf{x_1, x_2 \ldots, x_n}$ – stany cech rynkowych odpowiednio dla 1,2, ..., n-tej cechy rynkowej nieruchomości szacowanej określone w sposób liczbowy dla cech ilościowych lub opisowy dla cech jakościowych.

Wszystkie parametry wpływu dla poszczególnych analizowanych i przyjętych do modelu wyceny cech rynkowych nieruchomości przedstawione w postaci współczynników (mnożników) oraz odpowiadających im wpływów ±%/stopień cechy rynkowej dla cech ilościowych i ze względu na poszczególne stany dla cech jakościowych zostały zawarte, w tabeli obliczeniowej modelu wartości.

7.5. Zastosowanie modelu wartości do różnych celów i różnych przedmiotów wyceny

Zgodnie z §26.3. Rozporządzenia: *„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków"*.

Rodzaj rynku i jego obszar przyjmowany przy metodzie analizy statystycznej rynku uregulowany został przez *Rozporządzenie* oraz *Ustawę o gospodarce nieruchomościami*.

Zgodnie z §4.1. Rozporządzenia: *„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen"*.

Zgodnie z §4.5. Rozporządzenia: *„Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych."*

Zgodnie z art. 161 ust. 2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Wartość nieruchomości reprezentatywnych określa się **z wykorzystaniem cen transakcyjnych nieruchomości na obszarze gminy**, a w przypadku braku dostatecznej liczby transakcji, na obszarze gmin sąsiadujących."*

Powyższe przepisy obligują do przyjęcia jako bazy transakcyjnej analizy rynku i wyceny nieruchomości zbioru cen nieruchomości z obszaru minimum gminy a wypadkach, gdy zbiór ten jest niewystarczający z obszaru gmin sąsiadujących. Oznacza to, że przy metodzie analizy statystycznej rynku obligatoryjne jest sporządzenie pełnej analizy rynku będącej podstawą wyceny dla danego typu nieruchomości dla obszaru minimum jednej całej gminy lub obszaru szerszego niż gmina.

W związku z powyższym metoda analizy statystycznej rynku (MASR) nadaje się w sposób szczególny do wyceny nieruchomości zwłaszcza dla wszelkich tzw. celów publicznoprawnych, dla których istotnym czynnikiem procesu wyceny jest jego obiektywność i jednolitość oraz minimalizacja obszaru sporu na styku organ-rzeczoznawca-obywatel.

W związku z faktem, że analiza rynku i budowa modelu wartości dokonane zostało, zgodnie z §4.5. *Rozporządzenia*, w zw. z art. 161 ust. 2. Ustawy, czyli dla obszaru minimum jednej całej gminy, z uwzględnieniem wpływu wszystkich dostępnych cech rynkowych m.in. rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym i wielkości, stanu i typu uzbrojenia oraz lokalizacji względem układu drogowego i dostępności do dróg itd., wyniki niniejszej analizy i zbudowany model wartości może być wykorzystany do wyceny wszystkich typów nieruchomości niezabudowanych mieszczących się w zakresie zmienności przeanalizowanych parametrów (cech rynkowych) oraz dla wszystkich celów szacowania przewidzianych prawem.

7.6. Wyniki analizy możliwość zastosowania przyjętego modelu wartości do nieruchomości szacowanej dla przyjętego celu wyceny

Wszystkie cechy nieruchomości szacowanej istotnie wpływające na jej wartość, w tym zwłaszcza: lokalizacja ogólna, szczegółowa i względem układu drogowego, wielkość, uzbrojenie, kształt, intensywność, wysokość zabudowy, przeznaczenie, stan planistyczny i sposób optymalnego wykorzystania znajdują się wśród cech uwzględnianych przez model wartości, w związku z czym może on zostać wykorzystany do wyceny wartości tego przedmiotu oszacowania.

Użyty sposób wyceny, model wartości realizujący wycenę metodą analizy statystycznej rynku (MASR), ma zastosowanie do celu wyceny, którym jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Model określa wartość rynkową (WR) nieruchomości a przeznaczenie nieruchomosci może zostać uwzględniony w jego ramach.

Uwzględniając powyższe, przyjęty sposób wyceny ma zastosowanie do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego oszacowania.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

8.1. Opis procedury szacowania

Procedura szacowania nieruchomości metodą analizy statystycznej rynku (MASR) zastosowana w niniejszym operacie szacunkowym polega na:

1. Zbudowaniu bazy informacji o nieruchomościach obejmującej ceny transakcyjne oraz cechy rynkowe nieruchomości oraz warunków zawarcia transakcji i dokonaniu opisu nieruchomości zawartych w bazie transakcyjnej pod względem cen i cech nieruchomości wpływających na poziom ich cen wg jednolitych kryteriów opisu.

2. Wykonaniu poprzedzającej wycenę pełnej analizy rynku nieruchomości przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych, prowadzącej do zbudowania modelu wartości nieruchomości, czyli formuły obliczeniowej określającej w jaki sposób wartość nieruchomości w jest powiązana z poszczególnymi stwierdzalnymi cechami rynkowymi nieruchomości.

3. Stwierdzeniu cech rynkowych charakteryzujących nieruchomość szacowaną wg tych samych kryteriów, które zostały użyte do opisu nieruchomości w bazie informacji i analizę rynku.

4. Obliczeniu wartości nieruchomości, co polega na zastosowanie zbudowanego w drodze analizy statystycznej rynku modelu wartości do nieruchomości szacowanej poprzez przyjęcie jako argumentów modelu stanów cech rynkowych charakteryzujących nieruchomość szacowaną.

8.2. Określenie cech rynkowych nieruchomości

Na podstawie źródeł informacji o nieruchomości szacowanej wymienionych w pkt. 4.4. niniejszej Opinii stwierdzono i przyjęto do wyceny następujące cechy rynkowe nieruchomości szacowanej, zgodnie z zakresem i celem wyceny:

WYCENA.COM.PL

POLSKI INSTYTUT WYCENY
POLISH APPRAISAL INSTITUTE

Model wyceny wartości rynkowej (WR) gruntów niezabudowanych na obszarze m.st. Warszawy

Wersja modelu wyceny: v. 3.8.3 z dnia 2022-07-11
Opracowanie modelu wyceny: wycena.com.pl
Konsultacja merytoryczna: *Polski Instytut Wyceny (Polish Appraisal Institute)*

INTERFEJS WPROWADZANIA CECH RYNKOWYCH NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ

← do wypełnienia
← automatycznie

Nr	KOD	Nazwa cechy/parametru	Stan cechy		Uwagi
0.		**Poziom cen do wyceny**			
0.1.	IND	Data poziomu cen	styczeń 2023		← z menu
1.		**Prawo do nieruchomości**			
1.1.	PR	Prawo wyceniane	Własność		← z menu
2.		**Obręb, dzielnica i podzielnica (MSI)**			
2.1	OBR	Obręb geodezyjny	11113		← numerycznie
2.2	DZIEL	Dzielnica m.st. Warszawy	Ursynów		
2.3	MSI	Obszar MSI (poddzielnica)	Kabaty		
3.		**Geokody i odległość od centrum**			
3.1	GEO_N	Szerokość geograficzna N	52,126937	← numerycznie	
3.2	GEO_E	Długość geograficzna E	21,073493	← numerycznie	
3.3	ODL_C	Odległość od centrum w km	13,3		
4.		**Powierzchnia i kształt nieruchomości**			
4.1	POW	Powierzchnia nieruchomości w m2	3.331,0	← numerycznie	
4.2.1	OBW	Obwód nieruchomości w m	402,0	← numerycznie	
4.2.2	WK	Współczynnik kształtu nieruchomości	2,59		
5.		**Topologia i liczba działek**			
5.1	LDZ	Liczba działek	1		← numerycznie
5.2	POD	Typ podziału na działki	Podział - zwykły/nie dotyczy		← z menu
5.3	CGO	Ciągłość obszaru	Obszar ciągły		← z menu
6.		**Lokalizacja względem dróg**			
6.1	DRP	Droga publiczna	DG - droga gminna		← z menu
6.2	DOST	Dostęp z drogi publicznej	Wjazd pośredni z drogi		← z menu
7.		**Uzbrojenie terenu nieruchomości**	**Stan**	**Punkty**	
7.1	EE	Energia elektryczna (waga: 1,264 za pkt)	w pobliżu	2,528	← z menu
7.2	WOD	Wodociąg (waga: 0,801 za pkt)	w pobliżu	1,602	← z menu
7.3	KAN	Kanalizacja (waga: 1,102 za pkt)	w pobliżu	2,204	← z menu
7.4	CO	Centralne ogrzewanie (waga: 1,892 za pkt)	w pobliżu	3,784	← z menu
7.5	GAZ	Gaz (waga: 0,514 za pkt)	w pobliżu	1,028	← z menu
	UZBR	**Ważony współczynnik uzbrojenia**		**11,146**	
8.		**Stan planistyczny nieruchomości i decyzje**			
8.1	STR_S	Strefa funkcjonalna studium	Strefa miejska		← z menu
8.2	TYP	Typ funkcjonalny studium	M1 - mieszkaniowe wielorodzinne		← z menu
8.3	S_PLAN	Stan planistyczny/decyzja	MPZP (brak decyzji)		← z menu
9.		**Intensywność i wysokość zabudowy**			
9.1	WIZ_S	Wsp. intens. zabudowy wg Studium	1,50		
9.2	WIZ	Wsp. intens. zabud. (mpzp, decyzja, faktyczn.)	1,50	← numerycznie	
9.3	WYS_S	Wysokość dopuszczalna wg Studium	20,0	← numerycznie	
9.4	WYS	Wysokość dopuszczalna (mpzp, decyzja, faktyczn.)	12,0	← numerycznie	
9.5	%_PBC	Pow. biologicznie czynna (%PBC)	46,0%	← numerycznie [%]	

Nr	KOD	Nazwa cechy/parametru	Stan cechy	Uwagi
10.	**Hałas lotniczy (LDWN)**			
10.1	HL_LDWN	**Hałas lotniczy LDWN (ponad 44 dB)**	0	← numerycznie
11.	**Sposób optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości**		**Udział [%]**	
11.01	%_HW	Handel wielkopowierzchniowy		← numerycznie [%]
11.02	%_UC	Usługi centrotwórcze		← numerycznie [%]
11.03	%_UH	Usługi handlu		← numerycznie [%]
11.04	%_U	Usługi komercyjne		← numerycznie [%]
11.05	%_UN	Usługi niekomercyjne		← numerycznie [%]
11.06	%_MWU	Mieszkaniowe wielorodzinne z usługami		← numerycznie [%]
11.07	%_MW	Mieszkaniowe wielorodzinne		← numerycznie [%]
11.08	%_MNU	Mieszkaniowe jednorodzinne z usługami		← numerycznie [%]
11.09	%_MN	Mieszkaniowe jednorodzinne		← numerycznie [%]
11.10	%_MNZ	Mieszkaniowe rezydencjalne		← numerycznie [%]
11.11	%_PU	Przemysłowo-usługowe		← numerycznie [%]
11.12	%_KOM	Komunikacja	99,22%	← numerycznie [%]
11.13	%_INFR	Infrastruktura		← numerycznie [%]
11.14	%_ZB	Zieleń z dopuszczalnością zabudowy	0,78%	← numerycznie [%]
11.15	%_ZN	Zieleń bez dopuszczalności zabudowy		← numerycznie [%]
11.16	%_LZ	Lasy		← numerycznie [%]
11.17	%_RB	Rola z dopuszczalnością zabudowy		← numerycznie [%]
11.18	%_RN	Rola bez dopuszczalności zabudowy		← numerycznie [%]
		Łącznie wszystkie typy SOW	100,0%	
12.	**Obszary i strefy ograniczeń nieruchomości**		**Obszar [%]**	
12.1	%_BZ_POW	Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią [%]		← numerycznie [%]
12.2	%_PZ_POW	Obszar pośredniego zagrożenia powodzią [%]		← numerycznie [%]
12.3	%_OBS	Strefa obsuwania mas ziemnych [%]		← numerycznie [%]
12.4	%_PRZYR	Strefy ograniczeń przyrodniczych [%]		← numerycznie [%]
12.5	%_ARCHEO	Strefa ograniczeń archeologicznych [%]		← numerycznie [%]
12.6	%_KONS	Strefa ograniczeń konserwatorskich [%]		← numerycznie [%]
13.	**Czynniki oddziaływań i ograniczeń**		**Obszar [%]**	
13.1	%_ZADRZ	Zadrzewienia [%]		← numerycznie [%]
13.2	%_ZAKRZ	Zakrzewienia [%]		← numerycznie [%]
13.3	%_INFR_V	Elementy infrastruktury naziemnej [%]		← numerycznie [%]
13.4	%_WODY	Wody na terenie nieruchomości [%]		← numerycznie [%]
13.5	%_PODM	Bagna/grzęzawiska/podmokłości [%]		← numerycznie [%]
13.6	%_TOX	Obszary zanieczyszczone/zdegradowane [%]		← numerycznie [%]
13.7	%_SPAD	Spadki terenu/hałdy/zagłębienia [%]		← numerycznie [%]
14.	**Strefy ochronne instalacji**		**Obszar [%]**	
14.1	%_LEE	Strefa ochronna linii elektroenergetycznych [%]		← numerycznie [%]
14.2	%_GAZ	Strefa ochronna gazociągu [%]		← numerycznie [%]
14.3	%_WOD	Strefa ochronna wodociągu [%]		← numerycznie [%]
14.4	%_CIEP	Strefa ochronna ciepłociągu [%]		← numerycznie [%]
14.5	%_KAN	Strefa ochronna kolektora kanalizacji [%]		← numerycznie [%]
14.6	%_CI_IN	Strefa ochronna innego ciągu przesyłowego [%]		← numerycznie [%]
14.7	%_UJ_W	Strefa ochronna ujęcia wody [%]		← numerycznie [%]
14.8	%_PROM	Strefa ochronna promieniow. elektromagn. [%]		← numerycznie [%]
14.9	%_INN	Inna strefa ochronna [%]		← numerycznie [%]
	%_S_INST	**% stref ochronnych instalacji**	0,0%	
15.	**Warunki szczególne wyceny (WL)**			
15.1	PRZ	Sprzedaż na przetargu	nie	← z menu
15.5	WL	Sprzedaż w warunkach wymuszonych (WL)	nie	← z menu

© copyright by wycena.com.pl

Uwagi do określenia cech rynkowych szacowanej nieruchomości

W wycenie przyjęto stan cechy „liczba działek" jako 1, gdyż działki wchodzące w skład nieruchomosci tworzą funkcjonalną całość.
Parametry inwestycyjne nieruchomosci, tj. intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, %powierzchni biologicznie czynnej, przyjęto jak dla gruntów, które nieruchomość zgodnie z przeznaczeniem w mpzp ma obsługiwać.

8.3. Obliczenia wartości nieruchomości

Obliczenia wartości szacowanej nieruchomości, zgodne z przyjętymi dla niej cechami rynkowymi, wykonane na podstawie przyjętego w drodze analizy statystycznej rynku modelu wartości nieruchomości, dla wartości jednostkowej (w zł/m^2) i wartości całkowitej (w zł) przedstawia poniższa tabela:

WYCENA.COM.PL

POLSKI INSTYTUT WYCENY
POLISH APPRAISAL INSTITUTE

WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ (WR) NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ ZE WZGLĘDU NA JEJ CECHY RYNKOWE I ICH WPŁYW NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

L.p.	Grupy cech rynkowych	KOD	Cechy rynkowe i ich stany cech dla nieruchomości szacowanej		Nr cechy	Parametry modelu wartości w postaci logarytmicznej i mnożników		Współczynniki wartości w postaci logarytmicznej dla cech i grup cech		Współczynniki wartości w postaci mnożników dla cech i grup cech	
						Logarytm.	Mnożniki	Cechy	Grupy	Cechy	Grupy
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0	Stała modelu wartości	ST_M			0,0	7,0100	1107,61	N/D		1.107,61 zł	
	Data poziomu cen	IND	Data poziomu cen	styczeń 2023	0,1	0,9913	2,6947	-0,0222		0,9781	
1	Prawo do nieruchomości	PR	Prawo wyceniane	Własność	1	0,0000	1,0000	0,0000		1,0000	
2	Dzielnica i podzielnica (MSI) i odległość od centrum	DZIEL	Dzielnica m.st. Warszawy	Urynów	2.1	-0,5935	0,5524	-0,5935	-0,6367	0,5524	0,5290
		MSI	Obszar MSI (poddzielnica)	Kabaty	2.2						
		ODL_C	Odległość od centrum w km	13,3	2.3	-1,0855	0,3344	-0,0432		0,9577	
3	Powierzchnia i kształt nieruchomości	POW	Powierzchnia nieruchomości w m2	3.331	4	-0,0817	0,9216	-0,0234	-0,1678	0,9768	0,8454
		WK	Współczynnik kształtu nieruchomości	2,59	5	0,0424	1,0433	-0,1445		0,8655	
4	Topologia i liczba działek	LDZ	Liczba działek	1	6	0,0704	1,0729	0,0000	0,0000	1,0000	1,0000
		POD	Typ podziału na działki	Podział - zwykły/nie dotyczy	7	0,0000	1,0000	0,0000		1,0000	
		CGO	Ciągłość obszaru	Obszar ciągły	8	0,0000	1,0000	0,0000		1,0000	
5	Lokalizacja względem dróg	DRP	Droga publiczna	DG - droga gminna	9	-0,0164	0,9837	-0,0164	-0,0605	0,9837	0,9412
		DOST	Dostęp z drogi publicznej	Wjazd pośredni z drogi	10	-0,0441	0,9568	-0,0441		0,9568	
6	Uzbrojenie	UZBR	Ważony współczynnik uzbrojenia	11,146	11	0,0776	1,0807	0,3219		1,3798	
7	Stan planistyczny nieruchomości i decyzje	STR_S	Strefa funkcjonalna studium	Strefa miejska	12	0,0000	1,0000	0,0000	0,2461	1,0000	1,2790
		S_PLAN	Stan planistyczny/decyzje	MPZP (brak decyzji)	13	0,2461	1,2790	0,2461		1,2790	
8	Intensywność i wysokość zabudowy	WIZ_S	Wsp. intens. zabudowy wg Studium	1,60	14.1	0,6169	1,8532	0,0000	-0,4220	1,0000	0,6557
		WIZ	Wsp. intens. zabud. (mpzp, decyzja, faktyczn.)	1,50	14.2						
		WYS_S	Wysokość dopuszczalna wg Studium	20,0	15.1	0,8261	2,2844	-0,4220		0,6557	
		WYS	Wysokość dopuszczalna (mpzp, decyzja, faktyczn.)	12,0	15.2						
9	Pow. biol. czynna	% PBC	Pow. biologicznie czynna (%PBC)	46,0%	16	-0,2755	0,7592	-0,1267		0,8810	
10	Hałas lotniczy (LDWN)	HL_LDWN	Hałas lotniczy LDWN (ponad 44 dB)	0	17.1	-0,0148	0,9853	0,0000		1,0000	1,0000
11	Sposób optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości	%_HW	Handel wielkopowierzchniowy		18.01	1,2466	3,4783		-0,3123		0,7318
		%_UC	Usługi centrotwórcze		18.02	0,8896	2,4386				
		%_UH	Usługi handlu		18.03	0,1787	1,1957				
		%_U	Usługi komersyjne		18.04	0,0791	1,0824				
		%_UN	Usługi niekomercyjne		18.05	-0,0446	0,9563				
		%_MWU	Mieszkaniowe wielorodzinne z usługami		18.06	0,2390	1,2700				
		%_MW	Mieszkaniowe wielorodzinne		18.07	0,2297	1,2583				
		%_MIU	Mieszkaniowe jednorodzinne z usługami		18.08	-0,1097	0,8961				
		%_MN	Mieszkaniowe jednorodzinne		18.09	0,0000	1,0000				
		%_MNZ	Mieszkaniowe rezydencjalne		18.10	-0,5896	0,5545				
		%_PU	Przemysłowo-usługowe		18.11	0,0107	1,0107				
		%_KOM	Komunikacja	99,22%	18.12	-0,3109	0,7328	-0,3084		0,7346	
		%_INFR	Infrastruktura		18.13	-0,4689	0,6257				
		%_ZB	Zieleń z dopuszczalnością zabudowy	0,78%	18.14	-0,4899	0,6127	-0,0038		0,9962	
		%_ZN	Zieleń bez dopuszczalności zabudowy		18.15	-0,9077	0,4035				
		%_LZ	Lasy		18.16	-1,5280	0,2170				
		%_RB	Rola z dopuszczalnością zabudowy		18.17	-1,0121	0,3635				
		%_RN	Rola bez dopuszczalności zabudowy		18.18	-1,4322	0,2388				
12	Obszary i strefy ograniczeń nieruchomości	%_BZ_POW	Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią [%]		19	-0,6011	0,5482		0,0000		1,0000
		%_PZ_POW	Obszar pośredniego zagrożenia powodzią [%]		20	-0,2311	0,7936				
		%_OBS	Strefa obsuwania mas ziemnych [%]		21	-0,0328	0,9678				
		%_PRZYR	Strefy ograniczeń przyrodniczych [%]		22	-0,2971	0,7430				
		%_ARCHEO	Strefa ograniczeń archeologicznych [%]		23	-0,0356	0,9650				
		%_KONS	Strefa ograniczeń konserwatorskich [%]		24	-0,2334	0,7918				
13	Czynniki oddziaływań i ograniczeń	%_ZADRZ	Zadrzewienia [%]		25	-0,3062	0,7362		0,0000		1,0000
		%_ZAKRZ	Zakrzewienia [%]		26	-0,1531	0,8580				
		%_INFR_V	Elementy infrastruktury naziemnej [%]		27	-0,5735	0,5635				
		%_WODY	Wody na terenie nieruchomości [%]		28	-0,6960	0,4986				
		%_PODM	Bagna/grzęzawiska/podmokłości [%]		29	-0,6011	0,5482				
		%_TOX	Obszary zanieczyszczone/zdegradowane [%]		30	-0,5574	0,5727				
		%_SPAD	Spadki terenu/hałdy/zagłębienia [%]		31	-0,0328	0,9678				
14	Strefy ochronne instalacji	%_S_INST	% stref ochronnych instalacji	0,0%	32	-0,0256	0,9748	0,0000	0,0000	1,0000	1,0000
15	Warunki szczególne wyceny (WL)	PRZ	Sprzedaż na przetargu	nie	33	0,0000	1,0000	0,0000	0,0000	1,0000	1,0000
		WL	Sprzedaż w warunkach wymuszonych (WL)	nie	34	0,0000	1,0000	0,0000		1,0000	
						Suma czynników logarytmicznych / iloczyn mnożników:		-1,1803		0,3071	
						Wartość jednostkowa nieruchomości w zł/m2:		340 zł			
						Wartość całkowita nieruchomości w zł:		1.132.540 zł			

© copyright by wycena.com.pl

Obliczenia wartości szacowanej nieruchomości, zgodne z przyjętymi dla niej cechami rynkowymi, wykonane na podstawie przyjętego w drodze analizy statystycznej rynku modelu wartości nieruchomości przedstawione w powyższej tabeli przedstawione zostały także poniżej, w postaci określenia wartości za pomocą poprawek (mnożników) ze względu na poszczególne przyjęte cechy (grupy cech) rynkowe nieruchomości i wpływ tych cech na wartość nieruchomości, co ułatwia percepcję toku wyceny nieruchomości i wpływ na wartość poszczególnych cech rynkowych:

Wartość jednostkowa 1 m2 gruntu nieruchomości szacowanej =

1107,61 zł/m2 * 0,9781 za Poziom indeksu cen * 1 za Prawo do nieruchomości * 0,529 za Dzielnicę, podzielnicę (MSI) i odległość od centrum * 0,8454 za Powierzchnię i kształt nieruchomości * 1 za Topologię i liczbę działek * 0,9412 za Lokalizację względem dróg * 1,3798 za Uzbrojenie * 1,279 za Stan planistyczny nieruchomości i decyzje * 0,6557 za Intensywność i wysokość zabudowy * 0,881 za Powierzchnię biologicznie czynną * 1 za Hałas lotniczy (LDWN) * 0,7318 za Sposób optymalnego wykorzystania (SOW) * 1 za Obszary i strefy ograniczeń nieruchomości * 1 za Czynniki oddziaływań i ograniczeń * 1 za Strefy ochronne instalacji * 1 za Warunki szczególne wyceny (WL) = 1107,61 zł/m2 * 0,3071 = 340 zł/m2

Wartość całkowita nieruchomości szacowanej = 340 zł/m2 * 3331 m2 = 1132540 zł

©copyright by wycena.com.pl

Uwzględniając powyższe obliczenia, wartość szacowanej nieruchomości odpowiada wartości jednostkowej wynoszącej **340 zł/m²** oraz wartości całkowitej wynoszącej **1.132.540 zł**.

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł wartość rynkowa (WR) szacowanej nieruchomości, wg aktualnego poziomu cen wynosi: **1.133.000 zł**.

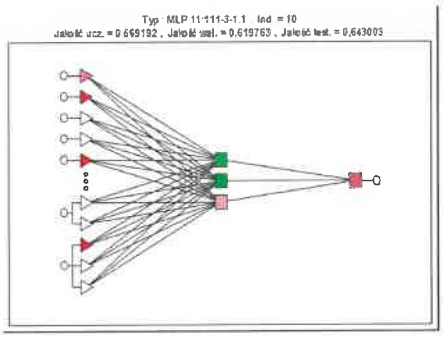
9.1. Wpływ sprzedaży udziału na wartość jednostkową nieruchomości

Wartość rynkowa udziału w nieruchomości nie jest zazwyczaj liniową funkcją iloczynu wartości rynkowej nieruchomości i wielkości udziału, ze względu na mniejszą użyteczność posiadania udziału w stosunku do posiadania nieruchomości jako całości.

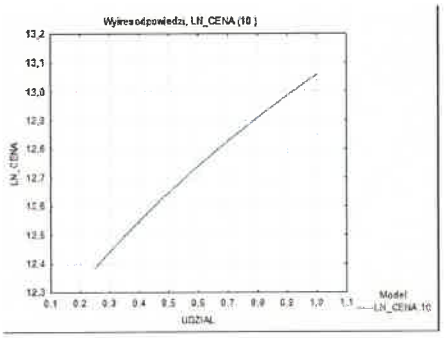
Przeprowadzono badania związane z tym zagadnieniem dla analizy wartości gruntów w Warszawie, dla którego bazę transakcyjną dla budowy modelu wartości szacowanego gruntu, stanowią ceny transakcyjne obrotu gruntów niezabudowanych o wszystkich przeznaczeniach w okresie lat 2009-2011, zlokalizowanych na obszarze miasta stołecznego Warszawy.

Do analizy przyjęto zbiór 1440 transakcji, które określić można jako cechujące się wystarczającą spójnością cech rynkowych oraz zawierają klasy cech rynkowych wystarczająco liczne, aby mogły stać się podstawą dla analizy wpływu wielkości udziału na wartość.

Dla określenia charakterystyki wpływu wielkości udziału na wartość transakcyjną sprzedaży przeprowadzono badanie za pomocą sieci neuronowej (*Statistica* moduł *Neural Network* v.7.1) o architekturze (MLP 11:111-3-1:1) – perceptron trzywarstwowy o jedenastu wejściach i 111 neuronach w warstwie ukrytej:



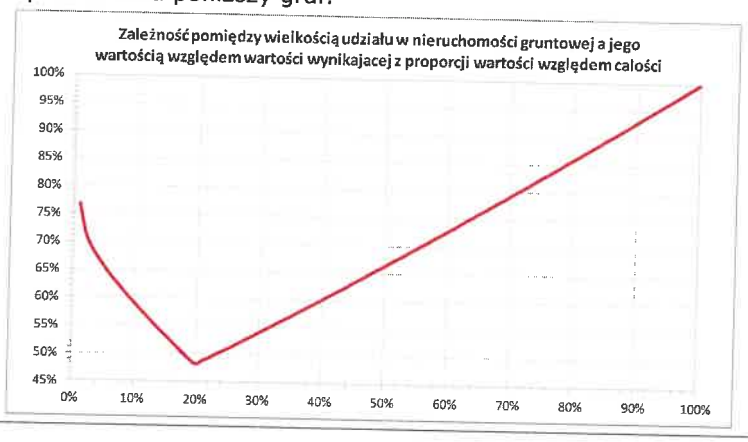
W wyniku zastosowania powyższej sieci neuronowej uzyskano następującą charakterystykę wpływu udziału na ceny:



Po dokonaniu przeliczenia nieliniowej charakterystyki na zależność pomiędzy wysokością udziału a wartością wyrażoną w % w stosunku do wartości całej własności, uzyskano nieliniową zależność określoną formułą:

%_WARTOŚĆ = 0,6164 * (%_UDZIAL^1,1387) + 0,3828

Analiza nieliniowych konsekwencji powyższej zależności w pełnym zakresie zmienności, z uwzględnieniem wartości arytmetycznej udziału sprzedającego i kupującego i wynikających z określonej formuły wartości rynkowych udziałów dla sprzedającego i dla kupującego oraz wartości tych udziałów wynikających ze wzrostu wartości rynkowej nabywcy po dokupieniu udziału i nadwartość połączenia udziałów prowadzi do zależności wartości względnej udziałów w pełnym zakresie zmienności, co przedstawia poniższy graf.



9.2. Określenie współczynnika wpływu udziału na wartość rynkową (WR)

Posiadając określoną na podstawie badań rynku nieruchomości charakterystykę wpływu wielkości udziały nieruchomości w całości na wartość rynkową (WR) można określić współczynnik wpływu wielkości udziału na wartość rynkową (WR) dla przedmiotu oszacowania.

Wartość rynkowa sprzedaży udziału ½ w szacowanej nieruchomości, wynosi:

udział = 500/3331 = 0,5329

Model wg sieci neuronowej	
%_WARTOŚĆ = 0,6164*(%_UDZIAL^1,1387)+0,3828	
Udział w nieruchomości w %	15,01%
Relacja wartości udziału	**53,29%**

WN(udz. 500/3331) = 1.133.000 zł x 500/3331 x 0,5329 = **90.630 zł**

W zaokrągleniu do 1.000 zł, wartość rynkowa udziału 500/3331 w nieruchomości, w zakresie, który obejmuje niniejszą wycenę wyniesie: **91.000 zł**.

10. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) szacowanej nieruchomości

10.1. Charakterystyka sprzedaży likwidacyjnej dla nieruchomości

Zgodnie z celem wyceny niezbędne jest uwzględnienie ograniczeń wpływających na tryb i możliwości nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia, w ramach ewentualnej sprzedaży w warunkach odbiegających od standardowych – „sprzedaż likwidacyjna".

Przyjęte orientacyjne parametry realizacji wartości w trybie sprzedaży likwidacyjnej:

- ✓ sprzedaż w trybie publicznego przetargu ofertowego;
- ✓ zakładany efektywny okres sprzedaży: zazwyczaj kilkakrotnie krótszy.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określania wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- ✓ efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni.
- ✓ zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomość, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);
- ✓ presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakła-

danych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych.

- ✓ presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie: dla nieruchomości: do ¾ dla I. licytacji i do ⅔ dla drugiej licytacji, dla ruchomości: do ¾ dla I. licytacji i do ½ dla drugiej licytacji oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do ½. Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

10.2. Metodyka określenia WL w zależności od okresu ekspozycji nieruchomości na rynku, i założonego prawdopodobieństwa sprzedaży nieruchomości

Dla określenia wpływu skrócenia okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na spodziewaną cenę jej sprzedaży przyjęto następujące założenia:

- ✓ popyt na nieruchomość jest proporcjonalny do okresu efektywnej ekspozycji nieruchomości na rynku, a stosunek %-owych odchyleń standardowych dla różnych okresów ekspozycji zmienia się zgodnie z pierwiastkiem z odwrotności stosunków tych okresów (zgodnie rozkładem Poissona);
- ✓ stosunek %-owych odchyleń standardowych wynikający z popytu dla różnych okresów ekspozycji nieruchomości na rynku cechował będzie w tej samej proporcji %-owe odchylenia standardowe opisujące rozrzut cenowy transakcji dla tych okresów ekspozycji;
- ✓ %-owe odchylenie standardowe określone dla danego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku cechować będzie spodziewany rozrzut transakcji dla danego okresu ekspozycji z zachowaniem rozkładu normalnego (co pozwala na określenie relacji cena-prawdopodobieństwo sprzedaży nieruchomości dla założonego stopnia pewności sprzedaży).

Powyżej wyprowadzona metodyka pozwala na określenie zależności pomiędzy założoną pewnością sprzedaży nieruchomości w okresie ekspozycji (mierzoną prawdopodobieństwem sukcesu) a %-ową ceną nieruchomości w stosunku do wartości rynkowej, przy założeniu normalnego rozkładu cen z wyżej określonym %-owym odchyleniem standardowym transakcji.

10.3. Przyjęte parametry wartości dla sprzedaży wymuszonej

Posiadając wyżej wyprowadzony model określenia wartości likwidacyjnej nieruchomości ze względu na czas ekspozycji nieruchomości na rynku i stopień pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie, można określić spodziewaną wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej.

Dla liczbowego ujęcia wartości rynkowej nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej konieczne jest przyjęcie parametrów dotyczących:

- ✓ współczynnika skrócenia czasu ekspozycji (WSE);
- ✓ %-owego rezydualnego (resztkowego) odchylenia standardowego cechującego rozrzut cen na rynku lokalnym (%ROS);
- ✓ założonego stopnia pewności sprzedaży nieruchomości w założonym okresie jej ekspozycji na rynku.

a) Współczynnik skrócenia czasu ekspozycji (WSE)

Dla potrzeb niniejszej analizy przyjęto średni efektywny okres ekspozycji nieruchomości na rynku pozwalający na realizację wartości rynkowej (WR) nieruchomości typu szacowanej: 12 miesięcy, co przy przyjętym dla trybu sprzedaży nieruchomości okresie ekspozycji nieruchomości na rynku (założonym okresie sprzedaży) wynoszącym dla okresu sprzedaży:

- dla okresu sprzedaży ok. 6/9 miesięcy: WSE = 6/9/12 ≈ 2/3;

b) %-owe rezydualne odchylenie standardowe cen (%ROS)

Uwzględniając zróżnicowanie cenowe rynku lokalnego, wynikające ze zróżnicowania stanu tech-

nicznego i funkcjonalnego obiektów transakcyjnych z empirycznym zróżnicowaniem (%EOS) wyrażonym współczynnikiem zmienności wynikającym z RMSE, zróżnicowanie rezydualne %ROS przyjęte zostanie zgodnie z poniższą tabelą:

Typ zróżnicowania rynku	Empiryczne zróżnicowanie rynku %EOS	Rezydualne zróżnicowanie rynku %ROS
Rynek skrajnie niezróżnicowany	< 5%	< 5%
Rynek bardzo mało zróżnicowany	5% - 10%	5% - 6%
Rynek mało zróżnicowany	10% - 20%	6% - 9%
Rynek przeciętnie zróżnicowany	20% - 30%	9% - 11%
Rynek silnie zróżnicowany	30% - 45%	11% - 13%
Rynek bardzo silnie zróżnicowany	45% - 60%	13% - 15%
Rynek skrajnie zróżnicowany	> 60%	> 15%

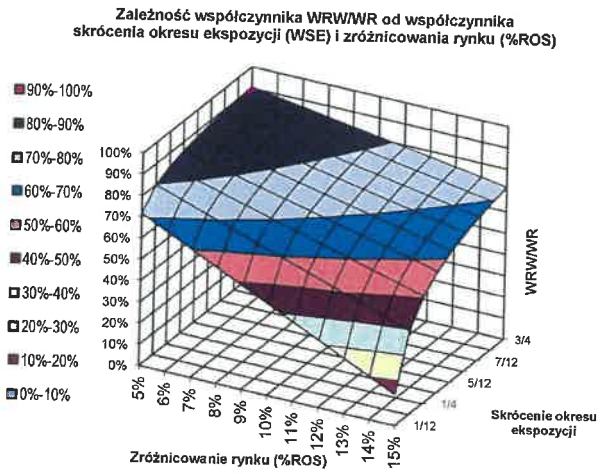
lub, zgodnie z uzyskaną dokładnością oszacowania uzyskaną w podejściu porównawczym – przyjmuje się niższą wartość współczynnika zmienności. Uwzględniając współczynnik 85%-przedziału ufności wyniku szacowania określny na ok. 12,5%, rezydualne zróżnicowanie rynku %ROS przyjęte zostanie na poziomie wynoszącym 13%.

c) Stopień pewności dokonania transakcji w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku

Uwzględniając okoliczności związane ze specyfiką sprzedaży nieruchomości w trybie otwartego przetargu ofertowego, z wnoszonym wadium, należy przyjąć, że sprzedający zakłada wysoki stopień pewności sprzedaży określony na poziomie 95% (co oznacza ok. 10-krotne zwiększenie pewności dokonania transakcji w stosunku do założeń typowych), co przyjęte zostanie do obliczeń.

10.4. Określenie wartości współczynnika dla wymuszonej sprzedaży WL/WR

Uwzględniając powyższe określić można spodziewaną zależność pomiędzy wartością dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości a skróceniem okresu ekspozycji na rynku – współczynnik WRW/WR, co przedstawia poniższy graf :



Uwzględniając parametry przyjęte dla określenia wsp. WL/WR, dla parametrów %-owego rezydualnego standardowego odchylenia cen %ROS = 13% i stopnia pewności dokonania transakcji na poziomie 95%, dla poszczególnych wartości współczynnika skrócenia okresu ekspozycji WSE, można określić wartość dla wymuszonej sprzedaży, zgodnie z poniższą tabelą:

WRW / WR		Zróżnicowanie rynku - rezydentne odchylenie standardowe (%ROS)										
		5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
Skrócenie okresu ekspozycji	1/12	72%	66%	60%	54%	49%	43%	37%	32%	26%	20%	15%
	1/6	80%	76%	72%	68%	64%	60%	56%	52%	48%	44%	40%
	1/4	84%	80%	77%	74%	70%	67%	64%	61%	57%	54%	51%
	1/3	86%	83%	80%	77%	74%	72%	69%	66%	63%	60%	57%
	5/12	87%	85%	82%	80%	77%	75%	72%	69%	67%	64%	62%
	1/2	88%	86%	84%	81%	79%	**77%**	74%	72%	70%	67%	65%
	7/12	89%	87%	85%	83%	81%	78%	76%	74%	72%	70%	68%
	2/3	90%	88%	86%	84%	82%	80%	78%	76%	74%	72%	70%
	3/4	91%	89%	87%	85%	83%	81%	79%	77%	75%	73%	72%

$$WL/WR_{(2/3;13\%;\ 95\%)} = \underline{\mathbf{74\%}}$$

Współczynnik stosunku WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia bez uwzględnienia przetargowego trybu sprzedaży wynosi dla nieruchomości szacowanej **0,74**.

10.5. Określenie wartości współczynnika WL/WR z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży

Jednocześnie wyniki analizy rynku nieruchomości komercyjnych na obszarach, dla których budowane były pełne modele wartości nieruchomości pozwalają określenie średniego wpływu warunków wymuszenia sprzedaży na ze względu na warunki transakcji (warunki rynkowe vs. sprzedaż w warunkach wymuszonych).

Zgodnie z modelami wartości nieruchomości komercyjnych (gruntów niezabudowanych), w których uwzględniono m.in. wpływ warunków wymuszonej sprzedaży (likwidacyjnej) oraz sprzedaży przetargowej na wartość nieruchomości dla rynku nieruchomości, czynniki wpływu przedstawiają się zgodnie z poniższą tabelą:

Parametr	Współcz.	Wpływ %
Warunki Rynkowe (WR)	1,0000	**0,0%**
Sprzedaż wymuszona (WL)	0,7396	**-26,0%**
Przetarg - nie	1,0000	**0,0%**
Przetarg - przetarg	0,9277	**-7,2%**

Wyniki badań rynkowych gruntów niezabudowanych dla obszaru Warszawy i rynku regionalnego nieruchomości zabudowanych komercyjnych na obszarze województwa śląskiego i okolic wykazują typowy współczynnik związany z warunkami wymuszonej sprzedaży i sprzedaży przetargowej w wysokości odpowiadającej iloczynowi czynników: 0,7396 * 0,9277 = 0,686, co stanowi spodziewaną obniżkę wartości dla sprzedaży wymuszonej w trybie przetargowym wynoszącą ok. -31,4%, co daje współczynnik WL/WR wynoszący ok. 68,6%.

Uwzględniając powyższe analizy wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu wyniesie **68,6%** w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości.

11.6. Określenie wartości likwidacyjnej (WL) nieruchomości

Uwzględniając określoną w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkową (WR) szacowanego nieruchomości oraz określoną wartość współczynnika WL/WR obrazującego efektywność dla likwidacyjnej sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu określić można wartość likwidacyjną (WL) szacowanego nieruchomości z uwzględnieniem warunków wymuszenia oraz przetargowego trybu sprzedaży.

Wartość likwidacyjna (WL) nieruchomości, przy uwzględnieniu odpowiednich parametrów związanych ze sprzedażą likwidacyjną w drodze przetargowej wyniesie:

WL = 91.000 zł x 0,686 = **62.426 zł**

W zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł, wartość likwidacyjna (WL) wynosi: **62.000 zł.**

11. Wynik końcowy wyceny

Uwzględniając powyżej przedstawione ustalenia w zakresie cech rynkowych nieruchomości, analizy rynku nieruchomości oraz wykonane obliczenia, wartość rynkowa (WR) przedmiotu oszacowania, zgodnie z określeniem przedmiotu i zakresu wyceny wynosi, w zaokrągleniu do pełnych 1.000 zł:

Wartość rynkowa (WR) udziału 500/3331 w nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Ursynów, MSI Kabaty, obręb 1-11-13, dz. nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87, obręb 1-12-03, dz. nr 33/3, KW nr WA2M/00101037/7 wynosi:

WR = 91.000 zł

słownie:

dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wartość likwidacyjna (WL) udziału 500/3331 w nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnica Ursynów, MSI Kabaty, obręb 1-11-13, dz. nr 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87, obręb 1-12-03, dz. nr 33/3, KW nr WA2M/00101037/7 wynosi:

WL = 62.000 zł

słownie:

sześćdziesiąt dwa tysiące złotych

Uzasadnienie i analiza uzyskanego wyniku oszacowania

Wynik wyceny uzyskany został w wyniku ustalenia stanu, przeznaczenia i cech rynkowych nieruchomości w drodze wyceny metodą analizy statystycznej rynku przy zastosowaniu modelu wartości nieruchomości określającego jej wartość na podstawie cech rynkowych.

Cechy rynkowe nieruchomości szacowanej determinujące jej wartość, w tym zwłaszcza: lokalizacja ogólna, szczegółowa i względem układu drogowego, wielkość, uzbrojenie, kształt, intensywność, wysokość i typ zabudowy, przeznaczenie, stan planistyczny i sposób optymalnego wykorzystania znajdują się wśród cech uwzględnionych w analizie statystycznej rynku i przez model wartości nieruchomości, w związku z czym uzyskany wynik uznać należy za wiarygodny.

WYCENA.COM.PL

Joanna Bonda
rzeczoznawca majątkowy

tel. 509-591-641
e-mail: bonda.joanna@gmail.com

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JOANNA BONDA 02-972 WARSZAWA ul. Obrzeżna 4 m. 28 TEL. 509-591-641 UPRAWNIENIA NR 5873

Joanna Bonda

Podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

I. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Wykonawcą niniejszego operatu szacunkowego i podmiotem odpowiedzialnym jest: Joanna Bonda, ul. Obrzeżna 4/28, 02-691-Warszawa, NIP: 5441477337
- ✓ Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku od towarów i usług (VAT) jaki należy się ewentualnie od transakcji sprzedaży nieruchomości ani innych podatków i opłat związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości.
- ✓ Przedmiot niniejszego opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych, ciążących ewentualnie na nieruchomości.
- ✓ Wartość szacowanej nieruchomości dokonana została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości albo stanu zagospodarowania, technicznego i prawnego nieruchomości lub jej otoczenia.
- ✓ Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
- ✓ Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości lub obiektów budowlanych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2. i do wykorzystania wyłącznie przez zamawiającego wycenę określonego w pkt. 4. Wykorzystanie niniejszego opracowania dla celów innych niż określone w pkt. 2., bądź przez osoby trzecie albo wobec osób trzecich bez zgody autora jest zabronione i nie rodzi dla niego żadnych skutków prawnych.
- ✓ Opracowanie niniejsze wykonane zostało przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, które uzyskane zostały w toku czynności szacowania, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ Autor operatu zastrzega sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części w jakimkolwiek opracowaniu bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji, o ile taka publikacja nie wynika wprost z celu wykonania niniejszego opracowania lub przepisów prawa. Przed skopiowaniem całości lub jakiejkolwiek części niniejszego opracowania lub odwołaniem się do niego w jakimkolwiek piśmie, dokumencie lub oświadczeniu albo włączeniu lub dołączeniu całości lub jakiejkolwiek części niniejszego opracowania do jakiegokolwiek pisma, dokumentu lub oświadczenia albo przed ujawnieniem treści niniejszego opracowania jakiejkolwiek stronie trzeciej, wymagana jest pisemna zgoda autora, o ile takie skopiowanie, odwołanie lub ujawnienie treści nie wynika wprost z celu wykonania opracowania lub przepisów prawa. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor nie jest wymieniony z imienia i nazwiska lub jeśli część niniejszego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.

II. Dokumentacja fotograficzna

BG-UE-III.6621.6617.2022.MMI

Województwo: **mazowieckie**
Powiat: **m.st. Warszawa**
Jednostka ewidencyjna: **146513_8, Dzielnica Ursynów**
Obręb ewidencyjny: **1203, 1-12-03**

Prezydent m.st. Warszawy

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW DOTYCZĄCY DANYCH PRZEDMIOTOWYCH

sporządzono dnia: 04-01-2023 08:02:49

Nr jednostki rejestrowej: **G114**

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
33/3 146513_8.1203.33/3		0.0206	RV	0.0206	-nr KW ukryty-

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0206
Słownie:	dwieście sześć metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas
RV - Grunty orne

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do waryfikacji podpisu.

Z up. Prezydenta m.st. Warszawy
/-/ Maja Wrzesińska-Czubak
Kierownik III Działu Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
w Wydziale Udostępniania Danych Ewidencji Gruntów i Budynków
w Biurze Geodezji i Katastru
dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Sporządził(a): Maria Mikulska

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00101037/7**, STAN Z DNIA 2022-12-27 18:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	3	30

Działki ewidencyjne

Lp. 1. ---

				Nr podstawy wpisu
Numer działki	85/4			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1113.85/4			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1113, 1-11-13			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 2. ---

				Nr podstawy wpisu
Numer działki	85/5			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1113.85/5			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1113, 1-11-13			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 3. ---

				Nr podstawy wpisu
Numer działki	86/1			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1113.86/1			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1113, 1-11-13			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 4. ---

Numer działki	86/2			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1113.86/2			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1113, 1-11-13			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 5. ---

				Nr podstawy wpisu
Numer działki	87			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1113.87			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1113, 1-11-13			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

Lp. 6. ---

				Nr podstawy wpisu
Numer działki	33/3			1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Identyfikator działki	146513_8.1203.33/3			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	1203, 1-12-03			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość, dzielnica)*	Lp. 1.	1	MAZOWIECKIE, M. ST. WARSZAWA, WARSZAWA, URSYNÓW	
Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE			

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,3331 HA**	30

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 3 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001475/88/, 1988-02-16 00:00:00, 1988-03-17 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

7 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-27, PREZYEDNT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 91
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

8 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 10, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

9 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYEDNT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 11, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

10 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 12, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

11 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYEDNT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 13, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

12 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 14, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

13 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (BG-UE-E-III.6621.438.2017.ABA)**, 2017-01-27, PREZYEDNT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 89
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

14 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.438.2017.ABA)**, 2017-01-27, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 90
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

15 **WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW (BG-UE-E-III.6621.437.2017.ABA)**, 2017-01-27, PREZYEDNT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 91
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

16 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.437.2017.ABA)**, 2017-01-27, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 92
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)
DZ. KW./WA5M/00008799/17/002, 2017-05-22 16:34:00, 2017-05-31-12.39.25.363110, NIE, 1-6, WA5M/00481975/2
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

30 **WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ (BG-UE-E-III.6621.3087.2017.NPI)**, 2017-05-17, PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY, WARSZAWA; 10,12,14, WA5M/00481975/2
(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)
DZ. KW./WA5M/00009995/17/001, 2017-04-24 16:59:00, 2017-06-12-12.30.40.056569, NIE, 1-10, WA5M/00482120/1
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00101037/7**, STAN Z DNIA 2022-12-27 18:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00101037/7**, STAN Z DNIA 2022-12-27 18:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	2	1 /2	---	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**ROMAN BOGUSŁAW PYZEL**, GRZEGORZ, MARIANNA, 31010504394				

Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	3	1 /2	---	4, 6
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	**HENRYK BRUNON PYZEL**, GRZEGORZ, MARIANNA, 32102103118				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU**, I NS 231/89, 1989-05-31, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA WYDZIAŁ I CYWILNY, WARSZAWA; 14 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA2M/00019686/07/001, 2007-06-22 10:56:12, 2007-08-22-14.20.10.784613, NIE, 13 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
6	**POSTANOWIENIE O SPROSTOWANIU USTERKI WPISU**, DZKW WA5M/7789/17, 2017-05-08, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WARSZAWA; 78 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00007789/17/001, 2017-05-08 13:01:00, 2017-05-08-13.18.19.995437, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00101037/7**, STAN Z DNIA 2022-12-27 18:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**2**	31, 32
Rodzaj wpisu	**OSTRZEŻENIE**	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI UJAWNIONEGO W NINIEJSZEJ KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM WYNIKAJĄCYM Z POSTANOWIENIA CZĘŚCIOWEGO SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA Z DNIA 10 GRUDNIA 2007 ROKU WYDANEGO W SPRAWIE SYGN. AKT XVI NS 915/04 O DZIAŁ SPADKU I ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI, Z KTÓREGO WYNIKA, ŻE WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 85/4, 85/5, 86/1, 86/2, 87 I 33/3 OBJĘTE NINIEJSZĄ KW NABYŁ ROMAN PYZEL	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
31	**POSTANOWIENIE CZĘŚCIOWE O DZIAŁ SPADKU I ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI**, XVI NS 915/04, 2007-12-10, SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA WYDZIAŁ XVI CYWILNY, WARSZAWA; 87-88 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA5M/00010431/17/001, 2017-06-12 12:46:00, 2017-06-12-13.03.44.753882, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*
32	**ART. 626 (13) PAR. 1 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO** *(wskazanie podstawy)* DZ. KW./WA5M/00010431/17/001, 2017-06-12 12:46:00, 2017-06-12-13.03.44.753882, TAK *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA2M/00101037/7**, STAN Z DNIA 2022-12-27 18:39

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA5M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: SRM0012638

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49, wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Joanna Bonda

Obrzeżna 4/28
02-691 Warszawa

REGON: 200393298

Telefon: 509591641

UBEZPIECZONY

Joanna Bonda

Obrzeżna 4/28
02-691 Warszawa

REGON: 200393298

Telefon: 509591641

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego

Joanna Bonda

PESEL: 86120212763

Okres ubezpieczenia od dnia: **13/05/2022** do dnia: **12/05/2023**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska

ZAKRES

PZU SA niniejszym potwierdza zawarcie umowy ubezpieczenia obowiązkowego odpowiedzialności cywilnej zgodnie z poniższymi warunkami:

Zakres ubezpieczenia

PZU SA udziela ochrony na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805), Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Porozumienia w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego członków PFSRM oraz Ustawy o ubezpieczeniach obowiązkowych, UFG i PBUK z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 z późniejszymi zmianami).

Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem umowy, której rzeczoznawca jest stroną, a której przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ochrona ubezpieczeniowa obejmuje następujące czynności:

I. określanie wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością;

II. sporządzanie opracowań i ekspertyz, niestanowiących operatu szacunkowego, dotyczących:
1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
5) bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości;
6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora;
7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości;
8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Suma gwarancyjna

Ubezpieczenie OC – na jedno i wszystkie zdarzenia	**25 000 EUR**

Rozszerzenia zakresu

Wykupienie prawa do regresu	**NIE**
OC osoby sporządzającej certyfikaty energetyczne	**nie dotyczy**
OC w związku z powołaniem na biegłego	**500 000 PLN**
Klauzula nr 61 – Dokumenty	**nie dotyczy**

OC dobrowolne

Suma gwarancyjna	**500 000 PLN**
Klauzula nr 13 – Podwykonawcy	**nie dotyczy**
Klauzula nr 61 – Dokumenty	**nie dotyczy**

1. PZU SA obejmuje ochroną także odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe wskutek wykonywania dodatkowej działalności w zakresie nie wskazanym w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami a obejmującym:
   1) czynności wyceny środków trwałych wymienionych w wykazie ewidencji środków trwałych nie związanych trwale z nieruchomością,
   2) czynności wyceny środków niskiej wartości nie związanych trwale z nieruchomością,
   3) czynności polegające na kontroli inwestycji i inspekcji nieruchomości,
   4) ekspertyzy techniczne i oceny stanu technicznego budynków i budowli,
   5) czynności wyceny majątku ruchomego obejmującego m.in. linie produkcyjne, maszyny, urządzenia jako pojedyncze urządzenia, nie związane z nieruchomością, mogące stanowić odrębny przedmiot własności od nieruchomości na terenie której są zlokalizowane.
2. PZU SA nie ponosi odpowiedzialności za szkody:
   1) powstałe wskutek ujawnienia wiadomości poufnej albo objętej tajemnicą,
   2) powstałe wskutek niedotrzymania terminów wykonania umowy, której stroną jest przedsiębiorca, a przedmiotem są czynności wskazane w art. 174 ust. 3 i 3a Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
   3) powstałe w wyniku błędnego przeliczenia dowolnej waluty obcej.

PŁATNOŚĆ

Składka do zapłaty 813.00 PLN
słownie złotych: osiemset trzynaście

Płatność składki w ratach w ilości i terminach podanych poniżej na rzecz iExpert.pl SA w Warszawie, przelewem na konto nr **81 2490 0005 0000 4600 9302 7012**

(Uwaga! W treści przelewu proszę wpisać TYLKO nr polisy – to bardzo ułatwi automatyczną identyfikację)

I rata – w kwocie: 813.00 PLN – w terminie do dnia: **14/05/2022**

oraz kolejne raty – w kwocie: **nie dotyczy** – w terminach do: **nie dotyczy**

OŚWIADCZENIA

Na podstawie art. 815 Kodeksu Cywilnego:
Podanie informacji wymaganych do zawarcia umowy ubezpieczenia jest obowiązkowe.

Data zawarcia polisy 04/05/2022

Data wystawienia polisy 04/05/2022

Oświadczenia prawne (konieczne do zawarcia tej umowy ubezpieczenia):

(*) 1. ☒ Oświadczam, iż przed zawarciem umowy ubezpieczenia otrzymałem i zapoznałem(am) się z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805) oraz, że otrzymałem(am) Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
W przypadku ubezpieczenia OC dobrowolnego i OC w związku z powołaniem na biegłego zastosowanie mają Ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. Zarządu PZU SA ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r., z którymi zapoznałem(am) się i otrzymałem(am) wraz z Dokumentem zawierającym informacje o produkcie ubezpieczeniowym.

W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

(*) 2. ☒ Jestem świadomy/a, że wybrane przeze mnie ubezpieczenie zawierane w PZU SA, jest ubezpieczeniem, którego głównym przedmiotem i zakresem ochrony jest:
- odpowiedzialność cywilna za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- czynności objęte ochroną wskazane są w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Jestem świadomy, że:
- umowa ubezpieczenia zawierana jest na okres 12 miesięcy.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Informacje o dystrybutorze oraz dokumenty dotyczące przetwarzania danych osobowych dostępne na stronie:
https://iexpert.pl/informacje-dla-klientow.

Oświadczenia techniczne (niezbędne do obsługi tej umowy ubezpieczenia):

(*) 3. ☒ Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

(*) 4. ☒ Administrator danych osobowych PZU SA:
Oświadczam, że otrzymałam/em informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie „Informacja Administratora danych osobowych".

W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

(*) 5. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych podanych we wniosku o ubezpieczenie, przez iExpert.pl SA z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa, KRS 0000426530 (jako administratora danych) w celu przesyłania informacji i dokumentów za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej niezbędnych do zawarcia, wykonywania (obsługi) i odnowienia umowy ubezpieczenia, w tym:
(*) a. ☒ kontaktu poprzez email (poczta elektroniczna),
(*) b. ☒ kontaktu poprzez sms i telefon (wiadomości tekstowe i połączenia głosowe).
Zgody powyższej udzielam dobrowolnie i mogę odwołać ją w każdym czasie wysyłając e-mail na adres iod@iexpert.pl albo pismo na adres iExpert.pl SA, Al. Jerozolimskie 99/32, 02-001 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

Oświadczenia marketingowe (od czasu do czasu mamy ciekawe promocje i oferty – tylko w ten sposób będziemy mogli je zaprezentować):

6. **Nie wyrażam zgody** na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA , PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA , PEKAO SA, Alior Bank SA – w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty.

7. **Nie wyrażam zgody** na umieszczenie danych osobowych Ubezpieczającego / Ubezpieczonego w bazie danych iExpert.pl SA oraz ich przetwarzanie zgodnie z odpowiednimi przepisami o ochronie danych osobowych w celu prezentacji warunków ubezpieczeń oferowanych przez iExpert.pl SA. Niniejsza zgoda dotyczy kontaktu poprzez email oraz osobno poprzez telefon i sms. Przysługuje mi prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Zgody powyższej udzielam dobrowolnie.

(*) udzielenie zgody niezbędne do zawarcia umowy ubezpieczenia

PODMIOT OBSŁUGUJĄCY:
Informujemy, iż podmiotem odpowiedzialnym obsługującym ubezpieczenia w imieniu PZU SA jest iExpert.pl SA, z siedzibą w Warszawie, Aleje Jerozolimskie 99 lok. 32, 02-001 Warszawa, NIP 5252355248, Regon 140437850, KRS 0000426530 (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS), kapitał zakładowy 100.000 zł.

iExpert.pl SA jest agentem ubezpieczeniowym działającym na podstawie Ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o pośrednictwie ubezpieczeniowym (Dz. U. z dnia 16 lipca 2003 r.) wykonującym czynności agencyjne na rzecz więcej niż jednego zakładu ubezpieczeń w zakresie tego samego działu ubezpieczeń w rozumieniu Art.11 ust. 2 cytowanej ustawy.

Pełne nazwy spółek:
PZU SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Życie SA – Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PTE PZU SA – Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
TFI PZU SA – Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Pomoc SA – PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa
PZU Zdrowie SA – PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
PZU CO SA – PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa
Link4 TU SA – Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa
PEKAO SA – Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa
Alior Bank SA – Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa

Centrum Alarmowe PZU SA 801 102 102 w przypadku awarii lub wypadku

W imieniu PZU:

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525 235-52-48

Lidia Machalska
Starszy Specjalista dds Ubezpieczeń