

# OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI SAMODZIELNEGO  
LOKALU MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO  
W MARKACH PRZY UL. INŻYNIERÓW 16/5, DLA KTÓREGO PROWADZONA JEST KSIĘGA  
WIECZYSTA NUMER WA1W/00117112/3**

KRZ: WA2M/GUp-s/77/2022



Jawiszowice 26-09-2022r.



**Marlena Duda**  
Rzeczoznawca Majątkowy

ul. Osiedle Paderewskiego 15/9  
32-626 Jawiszowice małopolskie

tel.: +48 600 450 783  
e-mail: [biuro@rzeczoznawca-md.pl](mailto:biuro@rzeczoznawca-md.pl)

[www.rzeczoznawca-md.pl](http://www.rzeczoznawca-md.pl)

NIP: 5492232083  
Regon: 382859060

Nr konta:  
09 1050 1230 1000 0097 1224 4137

## SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA .....	3
PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....	3
ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
CEL WYCENY .....	3
PODSTAWA OPRACOWANIA .....	4
<i>PODSTAWA FORMALNA</i> .....	4
<i>PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE</i> .....	4
<i>ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</i> .....	4
<i>PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY</i> .....	4
<i>DANE DOTYCZĄCE ANALIZY RYNKU</i> .....	4
<i>DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY</i> .....	5
DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO .....	5
CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA .....	5
STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	5
STAN GEODEZYJNY NIERUCHOMOŚCI .....	10
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	10
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI .....	11
<i>Miejscowość</i> .....	11
<i>Budynek</i> .....	14
<i>LOKAL MIESZKALNY</i> .....	16
OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .....	25
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU .....	28
OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO .....	33
<i>PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA</i> .....	34
WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE.....	36
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	37
ZAŁĄCZNIKI.....	37

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### PRZEDMIOT OPRACOWANIA

ADRES	Lokal mieszkalny położony jest przy ul. Inżynierów 16/5 w Markach
WOJEWÓDZTWO	mazowieckie
POWIAT	wołomiński
GMINA	Marki M.
MIEJSCOWOŚĆ	Marki
IDENTYFIKATOR LOKALU	143402_1.0044.27/7.1_BUD.5_LOK
OBRĘB	5-01
POWIERZCHNIA M <sup>2</sup>	93,56
KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	WA1W/00117112/3 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wołominie.
PRAWA ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	Z prawem własności nieruchomości lokalowej związany jest udział w części 9356/68022 w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi prawo własności gruntu oraz budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
NIERUCHOMOŚĆ WSPÓLNA	Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00097382/9 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wołominie.
DZIAŁKA	27/7
POWIERZCHNIA	0,0932 ha

### ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Inżynierów 16/5 w Markach wraz z prawem związanym z własnością lokalu - udziałem w części 9356/68022 w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość wspólną stanowi prawo własności gruntu oraz budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

### CEL WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Inżynierów 16/5 w Markach dokonuje się dla potrzeb postępowania upadłościowego prowadzonego przez Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Krzysztofa Mamińskiego w upadłości w sprawie WA2M/GUp-s/77/2022.

## PODSTAWA OPRACOWANIA

---

### PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Tomasza Lisa Syndyka Masy Upadłości Krzysztofa Mamińskiego w upadłości sporządzenia opisu i oszacowania składników masy upadłości w sprawie WA2M/GUp-s/77/2022 z dnia 13 września 2022 r.

---

### PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899.),
  2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.),
  3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098.),
  4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1309, 1669.),
  5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048.),
  6. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648.),
  7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509, 2459.),
  8. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.),
  9. Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 2040, z 2021 r. poz. 2445.),
  10. Inne wymienione w dalszej części opracowania.
- 

### ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- ewidencji lokalowej;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- protokołu z wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku praw odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego podobnych do wycenianego korzystano:

- z aktów notarialnych;
  - rejestru cen i wartości rynkowych;
  - informacji uzyskanych z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- 

### PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 

### DANE DOTYCZĄCE ANALIZY RYNKU

1. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Wołominie,

2. Inne materiały i analizy posiadane przez autora.

#### DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Czynności oględzin w dniu 27.08.2022r. oraz dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
2. Dokumenty przekazane przez zamawiającego.

#### DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	26.09.2022r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	26.09.2022r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	27.08.2022r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	27.08.2022r.

### CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

#### STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych [https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw\\_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad\\_w\\_dniu\\_26.09.2022\\_r](https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazPodglad_w_dniu_26.09.2022_r).

Prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego objęte jest księgą wieczystą numer WA1W/00117112/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wołominie.

Zgodnie z DZIAŁEM I - O niniejszej księgi lokal mieszkalny położony jest w Markach, w gminie Marki M., w powiecie wołomińskim, w województwie mazowieckim, przy ul. Inżynierów 16/5. Lokal mieszkalny położony jest na 2 kondygnacji budynku i składa się z 3 pokoi, salonu z aneksem kuchennym, przedpokoju, wc i łazienki. Lokal posiada powierzchnie 93,56 m<sup>2</sup>. Identyfikator lokalu 143402\_1.0044.27/1.1\_BUD.5\_LOK. Nieruchomość, z której wyodrębniono lokal objęta jest księgą wieczystą WA1W/00097382/9.

Zgodnie z DZIAŁEM I - SP z prawem odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w części 9356/68022.

Zgodnie z DZIAŁEM II prawo własności przysługuje Krzysztofowi Mamińskiemu, pesel 84110414856.

W Dziale III widnieją wpisy:

Wpis nr 1/ Rodzaj wpisu Ostrzeżenie

- Ujawnia się przyłączenie do egzekucji sprawy Kms 250/19, prowadzonej z wniosku Skarbu Państwa - Prezesa Sądu Rejonowego w Wołominie, na podstawie tytułu wykonawczego - Postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzykowa we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2013 roku, sygn. Akt Km 41267r/12.

---

Ujawnia się przyłączenie do egzekucji wierzyciela - Skarbu Państwa - Prezesa Sądu Rejonowego w Wołominie, w sprawie o sygn. Kms 5/21, prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego - Wyroku Nakazowego Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 26 marca 2019 roku, sygn. Akt V K 83/19, karta dł. 06/2019/00211, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 7 grudnia 2020 roku

Rodzaj zmiany:

Lp. 1 – zmieniono pole 3.4.1.2 w wyniku przyłączenia się do toczącej egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela.

Lp. 2 – zmieniono pole 3.4.1.2 wobec umorzenia postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 1351/15.

Lp. 3 – w polu 3.4.1.2 ujawniono przyłączenie do egzekucji kolejnego wierzyciela (Kms 250/19).

Lp. 4 – w polu 3.4.1.2 oraz 3.4.1.7 wykreślono wpis o przyłączeniu się do egzekucji wierzyciela w sprawie o sygn. Kms 216/17.

Lp. 5 – w polu 3.4.1.2 oraz w podrubryce 3.4.4 wykreślono wpis o przyłączeniu się do egzekucji wierzyciela w sprawie o sygn. Km 3590/15.

Lp. 6 – zmieniono wpis w polu 3.4.1.2 wobec przyłączenia się do egzekucji wierzyciela w sprawie o sygn. Kms 5/21.

Wpis 2/ Inny wpis

Ujawnia się wszczęcie postępowania egzekucyjnego w administracji z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego nr SM 1/612/12, wystawionego przez wierzyciela - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szczytnie.

Wpis 3/Inny wpis

Ujawnia się wszczęcie postępowania egzekucyjnego w administracji z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczych nr SM 3/6426/15 i nr 1442-SW-1.522.6904.2016, wystawionych przez wierzyciela - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wołominie.

W Dziale IV widnieją wpisy:

Numer hipoteki 1

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 248373,00 zł w celu zabezpieczenia należności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od towarów i usług objęte tytułami wykonawczymi, tytuły wykonawcze: SM 1/612/12 z dnia 29.05.2012r., SM 6/601/12 z dnia 24.05.2012r. na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szczytnie;

Numer hipoteki 2

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 39876,15 zł w celu zabezpieczenia należności objętej tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę niniejszego wpisu - powiększone o 50%, tytuły wykonawcze stanowiące podstawę niniejszego wpisu oraz art. 110(1) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - dz. u. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zmianami) stanowiący podstawę niniejszego wpisu na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie Inspektorat w Szczytnie;

Numer hipoteki 3

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 11443,14 zł w celu zabezpieczenia należności stwierdzonych tytułem wykonawczym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Inżynierów 16 Marki.

Numer hipoteki 4

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 11286,55 zł w celu zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2013-02 do 2013-07 wraz z odsetkami i kosztami upomnienia na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Szczytnie.

Prawo własności nieruchomości wspólnej objęte jest księgą wieczystą numer WA1W/00097382/9, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wołominie.

Zgodnie z DZIAEM I-O nieruchomość wspólna – grunt składa się z działki nr 27/7 o pow. 0,0932 ha, położonej w obrębie 0044-5-1, w Markach przy ul. Inżynierów 16, w gminie Marki M., w powiecie wołomińskim, w województwie mazowieckim. Sposób korzystania został oznaczony jako B – tereny mieszkaniowe. Identyfikator działki – 143402\_1.0044.27/7. Numer księgi, z której odłączono działkę WA1W/00023986/4, obszar 0,0932 ha. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym położonym w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim, w gminie Marki M., w Markach przy ul. Inżynierów 16. Identyfikator budynku 143402\_1.0044.27/7.1\_BUD. Identyfikator działki 143402\_1-0044-

27/7. Budynek składa się z 4 kondygnacji. Liczba samodzielnych lokalu – 8. Powierzchnia użytkowa budynku 680,22 m<sup>2</sup>. Przeznaczenie budynku – budynek mieszkalny. Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu prawa własności.

Z nieruchomości wyodrębniono lokale:

- lokal nr 6, księga wieczysta WA1W/00114961/8;
- lokal nr 3, księga wieczysta WA1W/00117111/6;
- lokal nr 5, księga wieczysta WA1W/00117112/3;
- lokal nr 7, księga wieczysta WA1W/00117113/0;
- lokal nr 1, księga wieczysta WA1W/00122505/3;
- lokal nr 8, księga wieczysta WA1W/00123230/1;
- lokal nr 2B, księga wieczysta WA1W/00137588/6;
- lokal nr 2A, księga wieczysta WA1W/00138168/3;
- lokal nr 4, księga wieczysta WA1W/00138746/9.

W Dziale I SP widnieje wpis:

Ujawnienie wynikające z prawa ujawnionego w Dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 27/12 - z obrębu 0044-5-01 oraz prawie przeprowadzenia przez działkę nr 27/12 - z obrębu 0044-5-01 podziemnych instalacji (linii) gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej oraz podziemnej lub napowietrznej linii energetycznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Markach przy ulicy Mickiewicza stanowiącej działkę ewidencyjną nr 27/7 - z obrębu 0044-5-01. Numer księgi wieczystej nieruchomości obciążonej: WA1W/00070735/4.

Zgodnie z DZIAŁEM II własność przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali:

Lp.1 Numer udziału w prawie 1

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 6828/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00114961/8. Numer wyodrębnionego lokalu 6.

Lp.2 Numer udziału w prawie 2

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 6828/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00117111/6. Numer wyodrębnionego lokalu 3.

Lp.3 Numer udziału w prawie 3

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 9356/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00117112/3. Numer wyodrębnionego lokalu 5.

Lp.4 Numer udziału w prawie 4

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 10904/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00117113/0. Numer wyodrębnionego lokalu 7.

Lp.5 Numer udziału w prawie 5

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 7896/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00122505/3. Numer wyodrębnionego lokalu 1.

Lp.6 Numer udziału w prawie 6

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 8958/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00123230/1. Numer wyodrębnionego lokalu 8.

Lp.7 Numer udziału w prawie 7

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 5007/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00137588/6. Numer wyodrębnionego lokalu 2B.

Lp.8 Numer udziału w prawie 8

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 4349/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00138168/3. Numer wyodrębnionego lokalu 2A.

Lp.9 Numer udziału w prawie 9

Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali 7896/68022. Księga wieczysta wyodrębnionego lokalu WA1W/00138746/9. Numer wyodrębnionego lokalu 4.

W Dziale III widnieją wpisy:

Lp. 1 Numer wpisu 1

Ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu, ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieokreślony, polegająca na prawie posadowienia na działce nr ewid. 27/7, opisanej w niniejszej księdze wieczystej, sieci gazowej w pasie gruntu o szerokości 1 m (jednego metra) oraz na prawie wstępu, przechodu, przejazdu, swobodnego, całodobowego dostępu do urządzeń w celu wykonania czynności związanych z posadowieniem gazociągu, przyłączy gazowych i punktów redukcyjno-pomiarowych, naprawami, remontami, eksploatacją, konserwacją, przebudowami, rozbudowami, w tym przyłączaniem kolejnych odbiorców, modernizacjami wszystkich urządzeń gazowniczych znajdujących się na nieruchomości obciążonej, a w szczególności gazociągu i przyłączy gazowych oraz prawie wykonywania wykopów i przekopów przez tę nieruchomość w wyżej wymienionych celach, z obowiązkiem niezwłocznego przywrócenia terenu do stanu poprzedniego po każdorazowym prowadzeniu prac ustanowione na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa;

Lp. 2 Numer wpisu 4

Roszczenie - właściciel lokalu mieszkalnego nr 6, objętego księgą wieczystą nr WA1W/00114961/8, korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 6, komórki lokatorskiej nr 3 o powierzchni 3,80 metrów kwadratowych oraz miejsca parkingowego nr 2 o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych, wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1).

Lp. 3 Numer wpisu 5

Roszczenie - zarząd nieruchomością wspólną, z wyjątkiem: balkonów i tarasów znajdujących się w budynku, 8 komórek lokatorskich oraz 10 miejsc parkingowych, o powierzchni 125,0 metrów kwadratowych wyznaczonych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1), sprawowany jest na zasadach określonych w rozdziale 4 ustawy o własności lokali.

Lp. 4 Numer wpisu 6

Roszczenie - właściciel lokalu mieszkalnego nr 3 (trzy) korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 3 oraz komórki lokatorskiej nr 8 (osiem), o powierzchni 3,80 metrów kwadratowych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja-1).

Lp. 5 Numer wpisu 7

Roszczenie - właściciel lokalu mieszkalnego nr 5 (pięć) korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 5; komórki lokatorskiej nr 2 (dwa), o powierzchni 3,00 metrów kwadratowych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja-1) oraz miejsca parkingowego nr 8, o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja-1).

Lp. 6 Numer wpisu 8



Roszczenie - właściciel lokalu mieszkalnego nr 7 (siedem) korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z tarasu o powierzchni 26,80 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 7 oraz komórki lokatorskiej nr 5 (pięć), o powierzchni 3,50 metrów kwadratowych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja-1).

Lp. 7 Numer wpisu 9

Roszczenie - właściciel lokalu mieszkalnego nr 3 (trzy) korzysta, z wyłączeniem właścicieli innych lokali, z miejsca parkingowego nr 9 (dziewięć), o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1); właściciel lokalu mieszkalnego nr 7 (siedem) korzysta, z wyłączeniem właścicieli innych lokali, z miejsc parkingowych nr (sześć), o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych oraz nr 7 (siedem), o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1).

Lp. 8 Numer wpisu 10

Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej

Właściciel lokalu mieszkalnego nr 1 korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu, o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 1, komórki lokatorskiej nr 6, o powierzchni 3,0 metrów kwadratowych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1), oraz miejsca parkingowego nr 3, o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1). Numer kw nieruchomości władnącej WA1W/00122505/3.

Lp. 9 Numer wpisu 11

Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej

Właściciel lokalu mieszkalnego nr 8, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WA1W/00123230/1, korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z tarasu, o powierzchni 26,80 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 8, komórki lokatorskiej nr 4, o powierzchni 3,60 metrów kwadratowych w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1), oraz miejsca parkingowego nr 5, o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1).

Lp. 10 Numer wpisu 12

Inny wpis - właściciel lokalu mieszkalnego nr 2b (dwa litera b), korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 2b oraz miejsca parkingowego nr 4 (cztery), o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja 1).

Lp. 11 Numer wpisu 13

Inny wpis - właściciel lokalu mieszkalnego nr 2a (dwa litera a) korzysta, z wyłączeniem właścicieli innych lokali, z komórki lokatorskiej nr 2, o powierzchni 3,60 metrów kwadratowych wyznaczonej w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1), oraz miejsca parkingowego nr 10 (dziesięć), o powierzchni około 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1).

Lp. 12 Numer wpisu 14

Inny wpis - właściciel lokalu mieszkalnego nr 4 korzysta z wyłączeniem właścicieli innych lokali z balkonu o powierzchni 4,67 metrów kwadratowych, który przylega do lokalu mieszkalnego nr 4, z komórki lokatorskiej nr 1 o powierzchni 4,73 metrów kwadratowych oraz z miejsca parkingowego nr 1 o powierzchni 12,5 metrów kwadratowych wyznaczonego w kondygnacji podziemnej budynku (kondygnacja -1).

Lp. 13 Numer wpisu 15

Inny wpis - ujawnia się wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego nr SM 1/612/12 wystawionego przez wierzyciela: Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szczytnie.

Lp. 14 Numer wpisu 16

Inny wpis - ujawnia się wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości na podstawie tytułów wykonawczych nr SM 3/6426/15, 1442-SW-1.522.6904.2016 wystawionych przez wierzyciela: Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wołominie.

W Dziale IV widnieje wzmianka

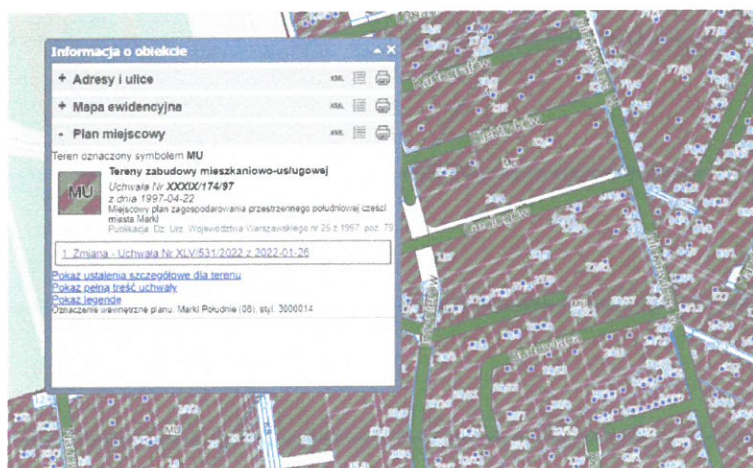
1. REP.C/NOTA/192290/17-2021-03-15, 15:18:05.

## STAN GEODEZYJNY NIERUCHOMOCI

Zgodnie z Wypisem z Rejestru Lokali z dnia 23.09.2022r. wydanym przez Starostę Wołomińskiego identyfikator jednostki rejestrowej lokalu to: 143402\_1.0044.L269, jednostka rejestrowa lokalu to L269. Lokal mieszkalny położony jest w obrębie ewidencyjnym 5-01 (143402\_1.0044), w jednostce ewidencyjnej Marki, w powiecie wołomińskim, w województwie mazowieckim, w grupie rejestrowej 7. Związana jednostka rejestrowa gruntów G53. Prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, położonego w Markach przy ul. Inżynierów 16 m. 5 zostało objęte księgą wieczystą nr WA1W/00117112/3 i przysługuje Krzysztofowi Mamińskiemu, synowi Sergiusza i Marianny, pesel 84110414856, zamieszkałemu 12-120, Grodziska 19/4. Z w/w prawem własności związany jest udział we własności gruntu – działki 27/7 w wysokości 9356/68022, objętej jednostką rejestrową G53 oraz księgą wieczystą WA1W/00097382/9. Identyfikator lokalu: 143402\_1.0044.27/7.1\_BUD.5\_LOK. Numer identyfikacyjny lokalu 5. Powierzchnia użytkowa 93,56 m<sup>2</sup>. Dla lokalu założono księgę wieczystą WA1W/00117112/3.

## PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

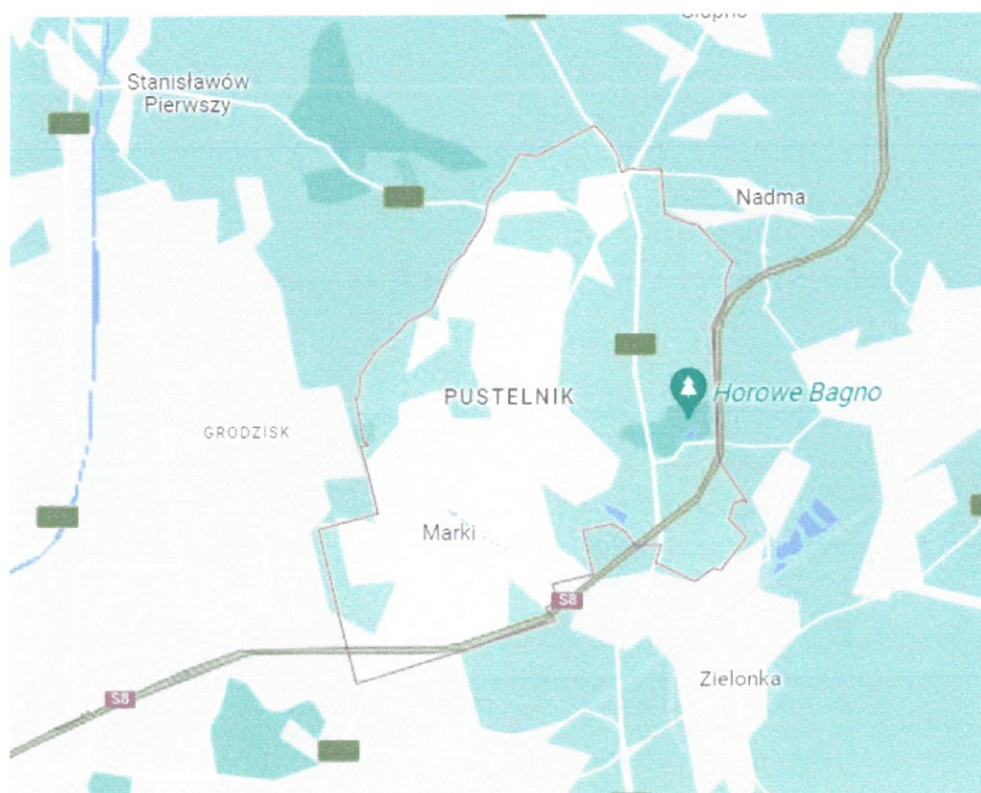
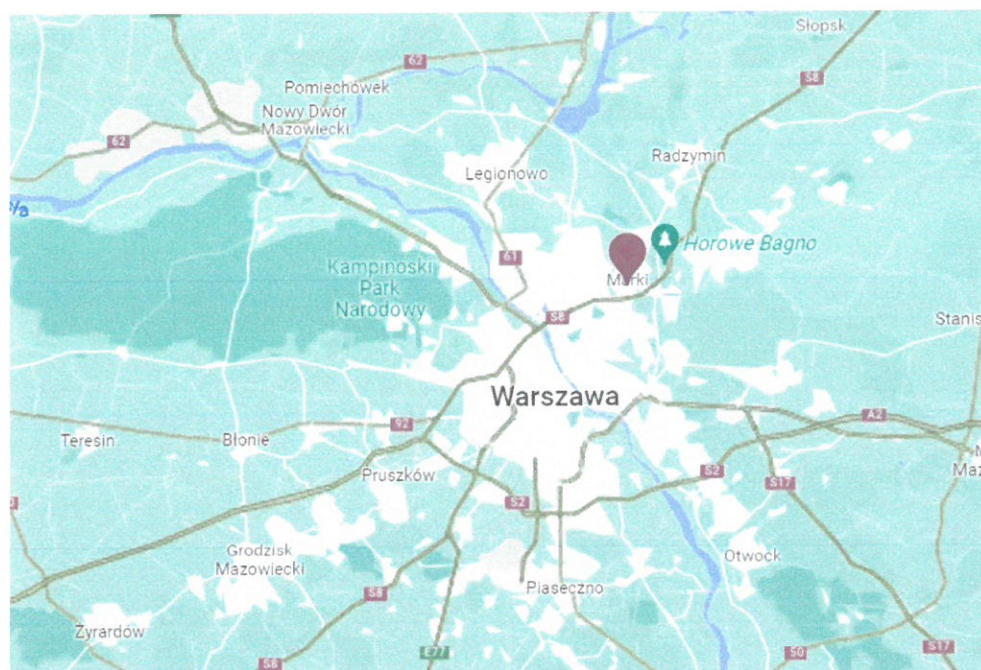
Przedmiot wyceny znajduje się na obszarze objętym Uchwałą NR XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki oraz z Uchwałą NR XLV/531/2022 RADY MIASTA MARKI z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki przedmiot wyceny znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonej symbolem MU.



Rysunek 1 Źródło <https://marki.e-mapa.net/>

## OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### MIJSCOWOŚĆ



Gmina Miasto Marki jest gminą miejską położoną w aglomeracji warszawskiej, w powiecie wołomińskim, w centralnej części województwa mazowieckiego. Graniczy z następującymi gminami: od północy z gminą Radzymin, od południa z gminą Żąbki, od wschodu z gminami Kobyłka i Zielonka, a od zachodu z Warszawą oraz gminą Nieporęt. Centrum stolicy i miasto Marki dzieli około 10 km, natomiast Wołomin, siedziba powiatu, znajduje się w odległości około 12 km od Marek. Gmina należy do Obszaru

Metropolitalnego Warszawy (OMW) oraz Warszawskiego Obszaru Funkcjonalnego (WOF). Miasto Marki położone jest w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej, w mezoregionie Równiny Wołomińskiej.

Przez gminę przepływają rzeki Czarna i Długa, które stanowią dopływ Kanału Żerańskiego. Najczęściej występującymi utworami powierzchniowymi są gliny, piaski, żwiry oraz ropy polodowcowe. Znaczną część gminy stanowią tereny leśne - lesistość wynosi około 33%. We wschodniej i północno-zachodniej części miasta znajdują się kompleksy leśne, natomiast w centrum i we wschodniej części dominują łąki. Fragment gminy położony jest w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rezerwatu Horowe Bagno, w którym występuje wiele rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Rezerwat zajmuje w mieście powierzchnię 44,46 ha, natomiast obszar chronionego krajobrazu stanowi 1826,00 ha. Na terenie Marki znajduje się także 11 pomników przyrody, głównie dębów.

Najważniejszymi szlakami komunikacyjnymi na terenie gminy Marki są: Droga S8 będąca częścią międzynarodowego szlaku Via Baltica (Warszawa – Tallinn) DW 629 (Radzymin – Warszawa), al. Marsz. J. Piłsudskiego DW 631 (Nieporęt – Warszawa), ul. Ks. Poławskiego DW 632 (Legionowo – Marki), ul. Legionowa. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w sąsiedniej gminie Zielonka. Jest elementem międzynarodowej linii Rail Baltica (Warszawa – Helsinki).

W Markach znajdują się między innymi:

- Centrum Handlowe M1;
- Centrum Handlowe Prima Park Marki;
- Maszt nadawczy z radioliniami Orange Polska i stacją NMT;
- Zakłady przemysłowe:
  - Fabryka Okładzin Ciernych Fomar (FOC Marki);
  - producent farb drukarskich Sun Chemical sp. z o.o.;
  - palarnia kawy Tchibo Manufacturing Poland Sp. z o.o.;
  - producent systemów do zabudowy wnętrz Komandor Warszawa S.A.;
  - piekarnia Inter Europol Piekarnia Szwajcarska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.;
  - liczne cegielnie.

Przez miasto prowadzą autobusowe linie przewoźników prywatnych oraz linie autobusowe zwykłe i strefowe ZTM. Obecnie kursujące linie:

Linia	Rodzaj linii	Pętla początkowa	Pętla końcowa	Częstotliwość (szczyt/poza szczytem/święto)
112	linia zwykła	Chomiczówka	CH Marki	10/12/12 min.
190	linia zwykła	Znana	CH Marki	6/10/10 min.
140	linia zwykła	Metro Trocka	Czarna Struga <Marki>	10/30/30 min.
240	linia zwykła	Żerań FSO	Pustelnik <Marki>	20/30/30 min.

<b>340</b>	linia zwykła okresowa	<b>Metro Trocka</b>	<b>Pustelnik &lt;Marki&gt;</b>	10/30/- min.
<b>738</b>	linia strefowa	<b>Metro Trocka</b>	<b>Os.Victoria &lt;Radzymin&gt;</b>	20/30/30 min.
<b>N61</b>	linia nocna	<b>Dw. Centralny</b>	<b>Czarna Struga &lt;Marki&gt;</b>	60/60/60 min.
<b>L40</b>	linia strefowa uzupełniająca	<b>PKP Wołomin</b>	<b>Cmentarz Marki</b>	60/120/120 min.
<b>L43</b>	linia strefowa uzupełniająca	<b>Bankowa&lt;Zielonka&gt;</b>	<b>CH Marki</b>	60/120/160 min.
<b>L45</b>	linia strefowa uzupełniająca	<b>PKP Dąbkowizna</b>	<b>CH Marki</b>	60/120/120 min.

Zgodnie z bazą TERYT miasto dzieli się na następujące części o nadanym numerze SIMC: Celinówek, Cisówka, Czarna Struga, Jarków, Jaworówek, Jeżak, Kolonia Bielówek, Kolonia Makówko, Struga, Pustelnik, Zieleniec.

Poza tym w Państwowym Rejestrze Nazw Geograficznych wymieniono następujące rejony w Markach: Adelin, Biedocin, Centrum, Kolonia Zenków, Kosiany, Lisi Jar, Marki Południowe, Osiedle Leśna, Osiedle Mickiewicza, Osiedle SAM-81, Osiedle Sosnowa, Osiedle Szkolna, Parcele-Pałkowizna, Pustelnik Wschodni, Pustelnik Zachodni, Zachoina, Zielona.

#### Osiedla mieszkaniowe:

- Horowa Góra – osiedle mieszkaniowe w Pustelniku położone przy ul. Dużej 5. W sąsiedztwie znajduje się m.in. Szkoła Podstawowa nr 4 im. Stefana Grota-Roweckiego oraz rezerwat przyrody Horowe Bagno. Osiedle składa się z 10 budynków, w których znajduje się 409 mieszkań własnościowych, i zajmuje powierzchnię 4,2 ha. Pierwsi mieszkańcy zasiedlili osiedle w dniu 18 lipca 2005 r. Na terenie osiedla znajdują się punkty usługowe.
- Zielone Przedmieście – osiedle domów 8-rodzinnych w Markach przy ul. 11 Listopada 5
- Osiedle Mickiewicza – przy ul. Elektryków i Kartografów – osiedle 29 budynków dwukondygnacyjnych wybudowanych w latach 2005–2009
- Osiedle TBS Lisi Jar – przy Al. Piłsudskiego
- Osiedle TBS Marki V – przy ul. 11 listopada – osiedle 11 budynków dwukondygnacyjnych ze 192 mieszkaniami czynszowymi Towarzystwa Budownictwa Społecznego.
- Osiedle Kosynierów – przy ul. Kosynierów 2,4,6,8,10,12 – bloki mieszkalne 4-piętrowe, oddane do użytku w 1998 r.
- osiedle mieszkaniowe Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SAM-81” położone w Pustelniku przy al. Piłsudskiego 115 C i D (dwa czteropiętrowe budynki) oraz przy ul. Małachowskiego 1
- Osiedle Kwitnące – położone w Pustelniku przy ul. Małachowskiego 4 i 12

- Osiedle Polskie – w Strudze przy ul. Granicznej.
- Briggsówka – osiedle w Starych Markach złożone z familoków wybudowanych w XIX w. dla robotników fabryki Briggsów. Istnieją tylko dwa osiedla tego typu w Polsce (drugie znajduje się w Łodzi).

W Markach działa:

- kilkadziesiąt przedszkoli z czego 4 gminne;
- 7 szkół podstawowych (5 gminnych, 2 prywatne);
- 2 licea ogólnokształcące (1 gminne, 1 prywatne).

Od początku roku szkolnego 2019/2020 została otwarta nowa szkoła podstawowa dla 1200 dzieci zlokalizowana na terenie Mareckiego Centrum Edukacyjno-Rekreacyjnego (MCER) przy ulicy Wspólnej.

Ochrona zdrowia:

- przychodnie lekarskie:
- NZOZ Marecki Ośrodek Zdrowia sp. z o.o. przy ul. Sportowej 3
- NZOZ ESCULAP sp. z o.o. przy ul. Fabrycznej 1
- Centrum Medyczne Marki sp. z o.o. przy ul. Kasztanowej 8
- przychodnie weterynaryjne:
- „Art-Vet” Lecznica Weterynaryjna przy ul. Paderewskiego 2B
- Lecznica dla Zwierząt Zbigniewa Fabrykiewicza przy Al. J. Piłsudskiego 95
- „Marwet” Przychodnia Weterynaryjna przy Al. J. Piłsudskiego 131

Na terenie Marek funkcjonują:

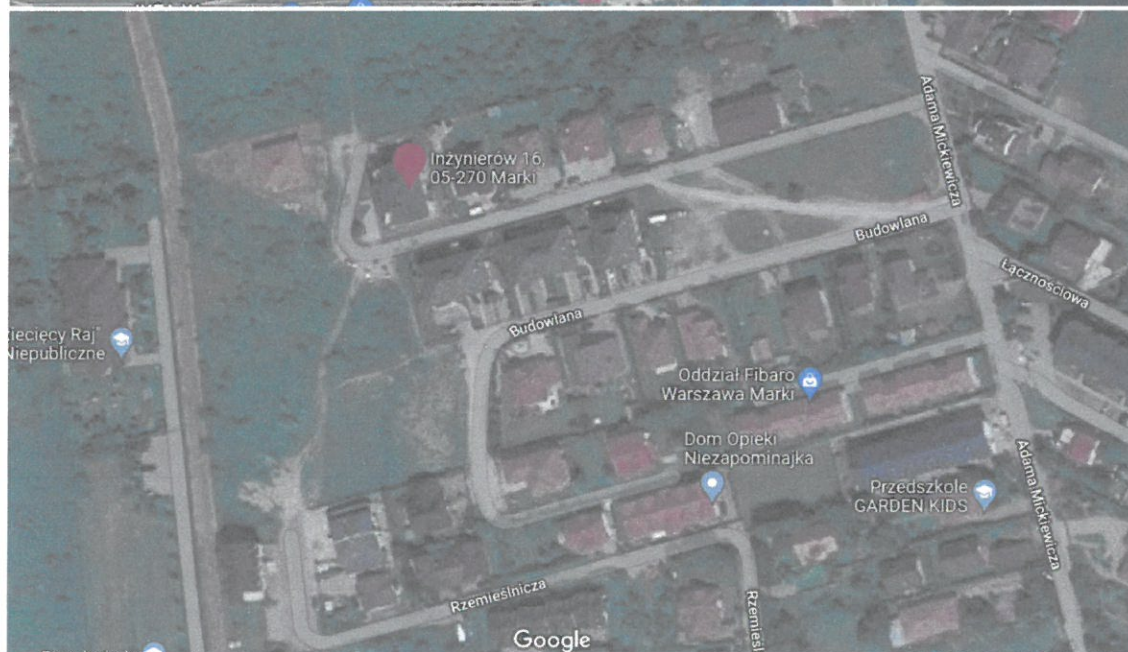
- Marcovia Marki – klub sportowy, którego początki sięgają 1923 roku, grający przez dwa sezony (1994/95 oraz 1995/96) w III lidze piłkarskiej.
- Mistrzostwa Marek w Piłce Halowej TPM CUP rozgrywki piłkarskie organizowane przez Towarzystwo Przyjaciół Marek pod patronatem burmistrza Marek, mające na celu wyłonienie najlepszej amatorskiej drużyny piłkarskiej w mieście. Mistrzostwa dotychczas odbywały się na sali Zespołu Szkół nr 2 w Markach.
- Spartakiada Rodzinna CZAT – cykliczna impreza plenerowa o charakterze sportowo-rekreacyjnym kierowana do dzieci, młodzieży oraz dorosłych, organizowana przez Mareckie Stowarzyszenie Gospodarcze (MSG)
- Drużynowe Zawody w Tenisa Stołowego – cykliczna impreza kierowana do drużyn szkolnych, zakładów pracy, instytucji oraz drużyn rodzinnych, organizowana przez MSG.

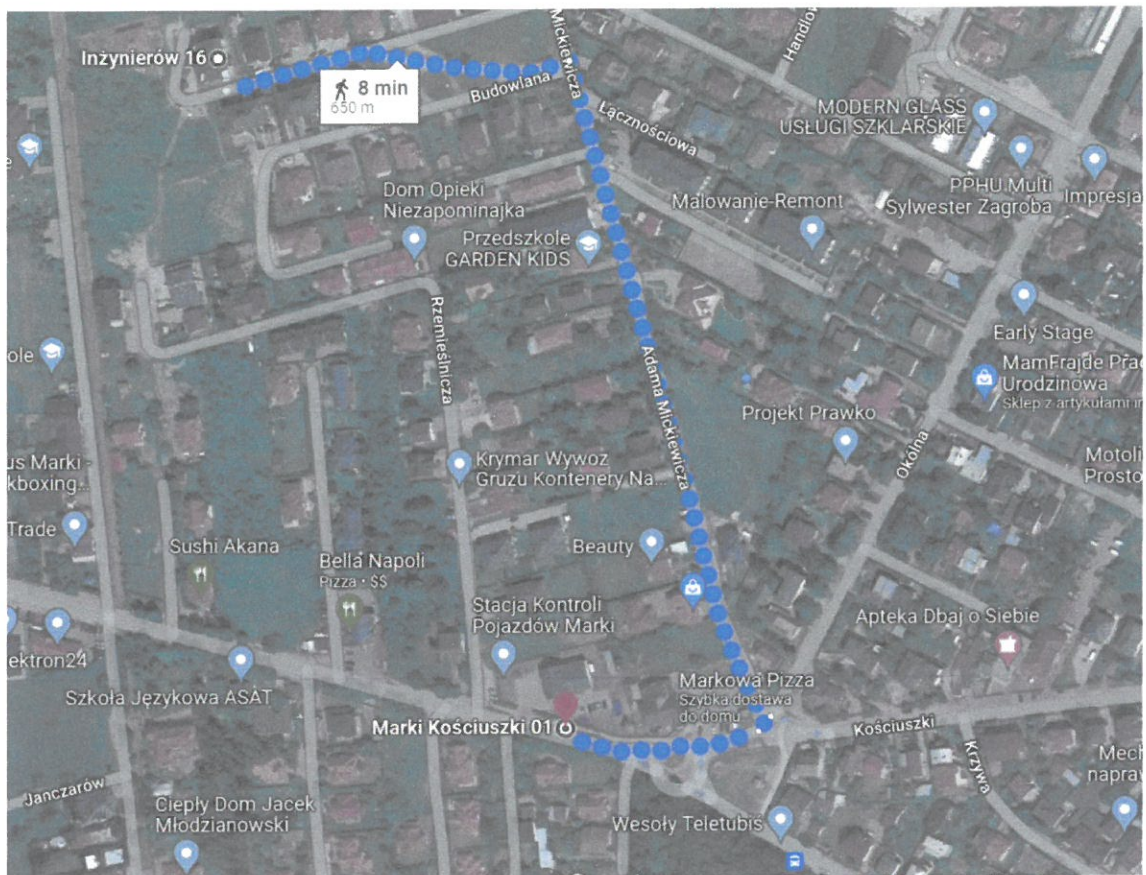
---

## BUDYNEK

Lokal mieszkalny nr 5 położony jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Inżynierów 16 w Markach. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od obecnego podczas czynności brata upadłego p. Mamińskiego, wznoszącego budynek, w którym znajduje się mieszkanie, budynek został oddany do użytku w 2010 roku. Budynek został posadowiony na fundamentach żelbetowych. Ściany wzniesiono z pustaka Porotherm. Stropy żelbetowe. Budynek został ocieplony i otynkowany. Komunikację w budynku stanowią klatki schodowe, brak windy. Ściany klatki schodowej pokryte są tynkiem, pomalowanym farbą. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, gazową oraz wodno – kanalizacyjną. Kanalizacja w postaci zbiorowego szczelnego zbiornika. W podziemiach budynku znajduje się garaż podziemny oraz komórki lokatorskie. Przed budynkiem usytuowany jest chodnik, tereny zieleni oraz ulica. Ogrzewanie lokali oraz uzyskiwanie ciepłej wody użytkowej odbywa się indywidualnie przez każdego właściciela lokalu. W sąsiedztwie znajdują się budynki wielorodzinne, obiekty handlowo-

usługowe, obiekty użyteczności publicznej. Przystanki komunikacji publicznej – autobusowe - położone są w odległości ok 650 m.





## LOKAL MIESZKALNY

Lokal mieszkalny położony jest na II kondygnacji budynku. Posiada powierzchnię 93,56 m<sup>2</sup> i składa się z 3 pokoi, salonu z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki i z pomieszczenia gospodarczego. Z salonu urządzono wejście na balkon. Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna pływiniowa. Instalacje: prąd, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie mieszkania oraz ciepła woda użytkowa uzyskiwane są indywidualnie z pieca gazowego.

Brak informacji w przedmiocie ubezpieczenia lokalu mieszkalnego.

Mieszkanie wykończono w następujący sposób:

- podłogi mieszane: panele oraz płytki;
- ściany wykończone gładzią pomalowaną farbą, w łazience, pomieszczeniu gospodarczym oraz w pasie roboczym ściany wykończone płytkami.

Stan mieszkania należy określić jako dobry. Widoczne ubytki w ścianach, ślady użytkowania.

Do mieszkania przynależą miejsce postojowe nr 8 oraz komórka lokatorska nr 2 w garażu podziemnym, które zgodnie z treścią księgi wieczystej WA1W/00097382/9 stanowią część wspólną nieruchomości, zastrzeżoną do użytku właścicieli lokalu mieszkalnego nr 5.



**Zdjęcia nieruchomości**



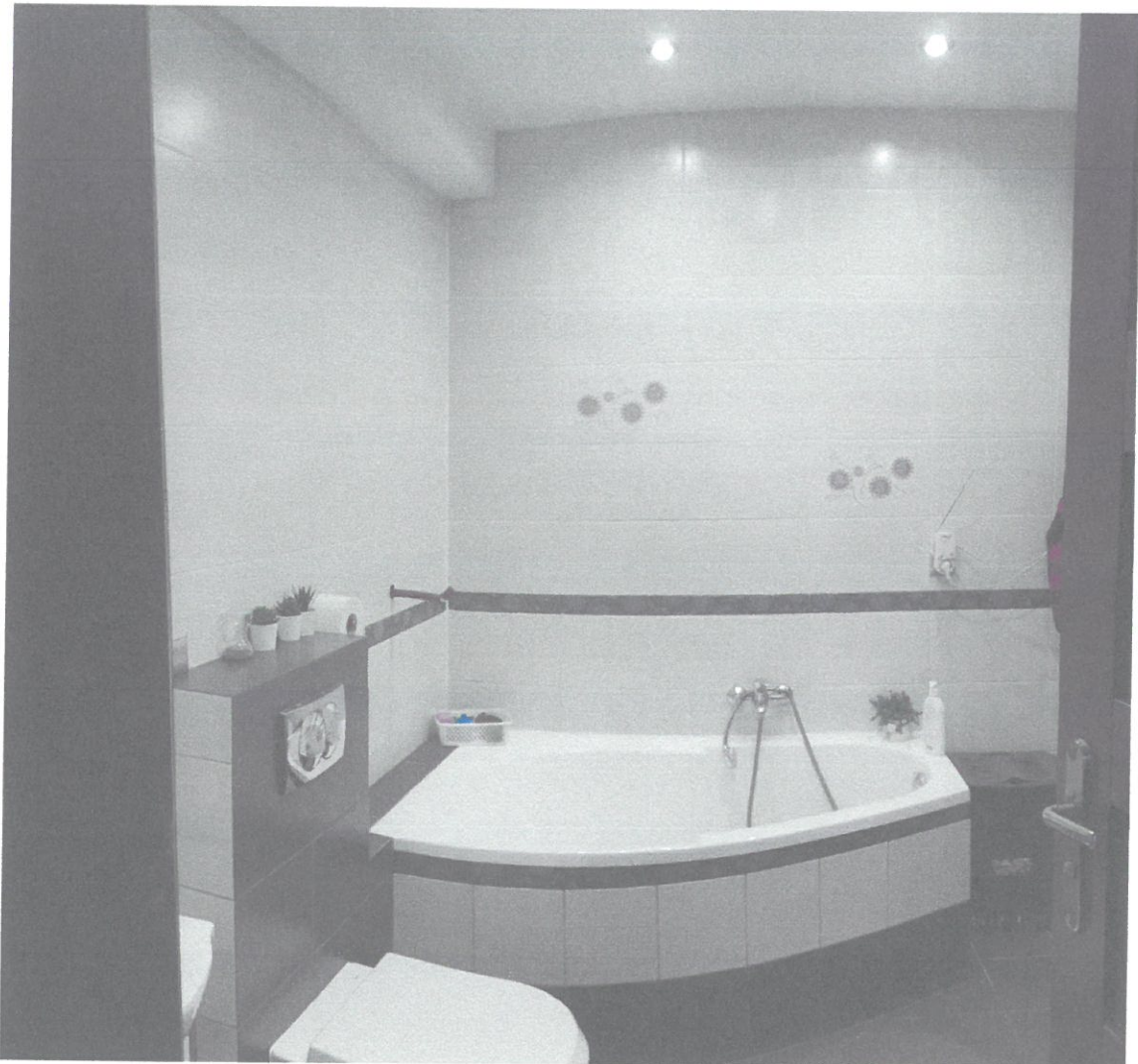


















#### OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określanej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 *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.*

#### Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

**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.*

#### Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

- § 4. 1. 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.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

**Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI 1). Metoda korygowania ceny średniej:**

- 5.2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.*
- 5.2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*
- 5.2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*
- 5.2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*
- 5.2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*
- 5.2.6. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.7. *Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).*
- 5.2.8. *Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*
- 5.2.9. *Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.*
- 5.2.10. *Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.*
- 5.2.11. *Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:*

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

gdzie:

- $C_{sr}$  – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach,  
 $u_i$  – oznacza wielkość  $i$  - tego współczynnika korygującego,  
 $n$  - liczba współczynników korygujących.

#### **WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI**

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania WRU przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi *szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).*

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

#### **WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów do wyceny zastosowano:

- **podjęcie porównawcze,**
- **metodę korygowania ceny średniej.**

#### **UZASADNIENIE**

Podjęcie porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane. Zastosowano metodę korygowania ceny średniej ponieważ na rynku lokalnym są znane transakcje nieruchomości podobnych będących próbką reprezentatywną (co najmniej kilkanaście nieruchomości).

#### **METODOLOGIA**

Podstawowym założeniem metody korygowania ceny średniej rynku jest określenie wartości jednostkowej poprzez porównywanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znana jest ich cena transakcyjna jak i możliwe są do ustalenia cechy porównywanych nieruchomości. Nieruchomości porównywane charakteryzują się ceną maksymalną oraz ceną minimalną w posiadanej bazie danych. Korekty dokonuje się za pomocą poprawek kwotowych (procentowych) dotyczących poszczególnych cech. Ostateczną wartość jednostkową oblicza się jako iloczyn średniej ceny transakcyjnej i sumy poprawek. Wartość całkowitą nieruchomości otrzymuje się mnożąc określoną wartość jednostkową przez pole powierzchni działki.

Podjęcie porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. (Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.) Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp); b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina); c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok); d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość

szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagę cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, m<sup>2</sup> powierzchni budynku, m<sup>3</sup> kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości; b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych; c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości; d) inny wiarygodny sposób.

## ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Polska znajduje się w wyjątkowo niekorzystnym położeniu geopolitycznym. Wydarzenia, które rozgrywają się za naszą wschodnią granicą, bezpośrednio i negatywnie oddziałują na polską gospodarkę. W połowie listopada 2021 roku doszło do eskalacji kryzysu migracyjnego na granicy z Białorusią. Niestety sytuacja nadal jest napięta i odnotowywane są próby nielegalnego przedostania się na terytorium Polski. 24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę. Od tego czasu do naszego kraju przybyło już 2,415 mln wojennych uchodźców (stan na 1 kwietnia 2022 roku). Konsekwencje tych tragicznych wydarzeń dotyczą najważniejszych gałęzi polskiej gospodarki, w tym rynku nieruchomości, na którym zmiany zachodzą zazwyczaj wolniej, lecz już są zauważalne.

Poprzedni rok okazał się rekordowy dla sektora budowlanego, gdyż oddano do użytkowania najwięcej mieszkań i domów jednorodzinnych od „czasów Gierka” – łącznie ponad 235 tys. Ponadto wydano około 212 tys. nowych zezwoleń budowlanych, zaś na koniec roku w budowie było ponad 871 tys. domów i mieszkań. Deweloperów nie powstrzymała pandemia ani wysoka inflacja. Początek tego roku niestety nie napawa optymizmem. Według najnowszego odczytu GUS, wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w marcu sięgnął aż 10,9% r/r, czyli o 2,4% więcej niż w lutym. Jeżeli to wydaje się dużo, to aż strach spojrzeć na ceny materiałów budowlanych, które sztywnieją w górę jeszcze bardziej i nic nie wskazuje na to, aby ten trend miał się odwrócić. Od września 2021 roku miesięczne notowania wzrostów cen r/r przekraczają 20%. W lutym bieżącego roku zarejestrowano aż 27% skok. Dodatkowym impulsem dalszych wzrostów cen będzie z pewnością embargo na import surowców z Rosji i Białorusi i nie chodzi tylko o gaz, ropę czy węgiel, ale także m.in. o drewno, cement, aluminium lub stal.

Materiały budowlane stanowią najwyższy udział w ogólnych kosztach budowy nieruchomości mieszkalnej, a trzeba pamiętać, że transport i robocizna również drożeją. Kolejnym problemem jest niedostateczna liczba pracowników fizycznych na budowach. Znaczną część zatrudnionych stanowili Ukraińcy, którzy za sprawą powszechnej mobilizacji wojskowej wyjechali do ojczystego kraju. Szacuje się, że od początku wojny na taki krok zdecydowało się nawet 30% spośród około 73 tys. ukraińskich pracowników budowlanych. Co prawda mamy do czynienia z napływem ogromnej grupy imigrantów, ale są to głównie kobiety z dziećmi i nie będą one w stanie zappełnić tej luki na rynku pracy, co może przełożyć się na duże opóźnienia w realizacji inwestycji. Ostatni ważny czynnik, który będzie miał wpływ na działalność deweloperską w tym roku, to ograniczenie finansowania inwestycji przez banki. Rosnące stopy procentowe i zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów to konsekwencje dwucyfrowej inflacji,

napędzanej m.in. przez wojnę. Według Krajowego Rejestru Długów łączne zadłużenie polskich firm deweloperskich wynosi obecnie 193 mln zł. W porównaniu do marca 2020 roku liczba zadłużonych podmiotów w tym sektorze wzrosła, ale za to suma ich zaległości od kilku miesięcy maleje i jest niższa o ok. 3 mln zł r/r. Tani i łatwo dostępny kredyt to już przeszłość, co może zniechęcić wielu inwestorów do rozpoczynania nowych przedsięwzięć. W obliczu wojny deweloperzy muszą mierzyć się z dalszymi trudnościami w postaci stale rosnących cen materiałów budowlanych, opóźnieniami w ich dostawie, a także mniejszym dostępem do siły roboczej i droższym kredytowaniem. Czy poradzą sobie równie dobrze, jak podczas pandemii? Wielu ekspertów prognozowało wówczas kryzys w branży, a stało się dokładnie odwrotnie. W tym roku z pewnością należy spodziewać się problemów w planowaniu kosztów inwestycji i większych opóźnień w budowie. Już w styczniu i lutym widoczne jest delikatne zahamowanie, gdyż według danych GUS deweloperzy oddali do użytku o 6,5% mniej lokali mieszkalnych niż rok temu. Liczba zgłoszeń budowy mieszkań również spadła o 5,8%, zaś wydanych pozwoleń na budowę było tylko o 0,7% mniej. To pozwala wnioskować, że rok 2022 prawdopodobnie nie będzie rekordowy pod tym względem wymienionych wskaźników.

Wśród krajów europejskich Polska zajmuje jedno z ostatnich miejsc jeśli chodzi o liczbę mieszkań przypadających na jednego obywatela. Według różnych szacunków w naszym kraju brakuje od pół miliona nawet do trzech milionów lokali mieszkalnych. Deficyt ten może się jeszcze pogłębić ze względu na osiedlenie się u nas uchodźców z Ukrainy. Tymczasowe schronienie w domach polskich rodzin lub w hostelach znajduje tylko część z nich. Większość poszukuje lokum na rynku komercyjnym. Najrozsądniejszym rozwiązaniem na początek wydaje się najem, lecz mieszkania i pokoje w dużych miastach rozchodzą się na pniu. PKO Bank Polski S.A. opublikował raport, w którym podano, że podaż mieszkań na wynajem spadła w niektórych miastach nawet o ponad 70%. Największe tąpnięcia w liczbie ofert zaobserwowano we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Lublinie. W Warszawie spadek ten wyniósł ponad 50%. Może to być dobry sygnał dla inwestorów planujących zakup lokalu pod wynajem. Warto zaznaczyć, że obecnie odsetek tego typu transakcji w największych miastach wynosi niemal połowę. Na drugiej szali mamy obcokrajowców, którzy zdecydują się pozostać u nas na stałe i nabyć mieszkanie na własność. Od lat Ukraińcy są liderami pod względem zakupów nieruchomości w Polsce, a będą ich kupowali jeszcze więcej. Według analityków PKO BP S.A. w perspektywie kilku lat zapotrzebowanie wzrośnie dodatkowo o ok. 230 tys. mieszkań.

Powyżej przedstawione argumenty mogą przemawiać za tym, że popyt nadal będzie wysoki. W kontrze jednak mamy kolejne podwyżki stóp procentowych wywołane najwyższą od 22 lat inflacją. Jeszcze we wrześniu poprzedniego roku WIBOR był bliski zera. Decyzja RPP o pierwszej od 9 lat podwyżce miała miejsce 6 października 2021 roku. Obecnie stopa referencyjna wynosi 3,50% i w najbliższym czasie prognozowane są dalsze wzrosty do poziomu 5-6%, a w pesymistycznym scenariuszu nawet do 8%. Kredytobiorcy doświadczają coraz bardziej dotkliwych obciążeń domowego budżetu i już teraz płacą raty wyższe często o 1/3 w porównaniu do lata poprzedniego roku. Osoby, które myślą o zaciągnięciu kredytu hipotecznego, mogą w tych niepewnych czasach wstrzymać się z decyzją, słysząc o trudnej sytuacji wielu Polaków. Nawet jeżeli jesteśmy przygotowani na spłatę drogiego kredytu, to może okazać się, że bank nie może nam go udzielić, nawet jeśli jeszcze pół roku temu było to możliwe. Zdolność kredytowa Polaków znacznie się obniżyła nie tylko ze względu na decyzje RPP, ale także po wejściu w życie nowej wersji Rekomendacji S KNF. Od tej pory stosuje się bardziej restrykcyjne procedury przy określaniu maksymalnej kwoty kredytu, gdyż trzeba wziąć pod uwagę ewentualną zmianę poziomu stopy procentowej aż o 5 p.p., co oznacza, że obecnie szacunki powinny być prowadzone dla 8,5%. To sprawiło, że zdolność kredytowa klientów banków od września 2021 roku mogła spaść już o połowę. Skutkiem jest zmniejszenie zainteresowania kupnem mieszkania na kredyt, co jest doskonale widoczne na wykresie przedstawiającym BIK indeks. Wyraźnie bowiem spadła dynamika sprzedaży i złożonych wniosków. Najnowszy odczyt z lutego informuje o spadku wartości wnioskowanych kredytów o 29,2% r/r. W przypadku sprzedaży, od października również występuje trend malejący.

Warto również wspomnieć o miejscowościach znajdujących się niedaleko wschodniej granicy Polski, gdzie strach wywołany wojną skutecznie powstrzymuje mieszkańców i inwestorów przed dokonywaniem transakcji. Pośrednicy działający na tych obszarach wskazują na problemy lokalnych rynków objawiające się w panice klientów i znacznie mniejszym obrocie.

Jak prawdopodobne przerwanie dobrej passy podaży i presja popytowa ze strony uchodźców mogą wpłynąć na ceny mieszkań? Najbardziej realnym scenariuszem na 2022 rok wydaje się wyhamowanie dynamiki wzrostu cen transakcyjnych w największych miastach m.in. ze względu na mniejszą dostępność kredytów hipotecznych. W perspektywie najbliższych miesięcy roczne wzrosty mogą nie być już tak spektakularne jak w 2021 roku i mogą nie przekroczyć poziomu galopującej inflacji. Sytuacja na rynku nieruchomości będzie kreowana przez nowe czynniki, a wojna coraz bardziej studzi optymistyczne prognozy. Z kolei jeśli chodzi o najem, to po pandemicznym zastoju nastąpiło ożywienie, gdyż od lutego, w ciągu zaledwie kilku tygodni, podwyżki były wyższe niż przez cały ubiegły rok. Analitycy PKO BP S.A. wskazali, że od wybuchu wojny stawki ofertowe w nowym budownictwie wzrosły we Wrocławiu o 33%, w Krakowie o 26%, zaś w Warszawie o 15%. Pomimo tego, że rynek nieruchomości cechuje się cyklicznością i niektóre wydarzenia można przewidzieć, to trzeba pamiętać, że prognozy zawsze obciążone są dozą niepewności i najlepiej ostrożnie podchodzić do szacowania ryzyka inwestycji.<sup>1</sup>

**Obszar analizy:** miasto Marki oraz Żąbki

**Okres monitorowania rynku:** od maja 2021r. (do dnia wyceny);

**Rodzaj rynku:** rynek lokali mieszkalnych – praw odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych

Tabela 1 Baza danych przyjęta do obliczeń

Data transakcji / wyceny	Cena transakcji	Powierzchnia lokali m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup>	Kondygnacja	Liczba izb	Adres
13.05.2021	584000	126,41	4 619,89 zł	2	3	Marki ul. Wołodyjowskiego 28C lok. 2
13.05.2021	530000	103,53	5 119,29 zł	5	4	Żąbki ul. Powstańców 26B lok. 16
20.09.2021	570000	84,5	6 745,56 zł	3	5	Marki ul. Kartografów 17 lok. 7
2021-09-21	560000	80,7	6 939,28 zł	5	5	Marki ul. Bandurskiego 22A lok. 23
2021-09-06	490000	70,03	6 997,00 zł	4	3	Żąbki ul. Szwoleżerów 91C lok. 9
2021-09-29	747500	74,82	9 990,64 zł	2	3	Marki ul. Okólna 55W lok. 2
2021-09-29	520000	83,65	6 216,38 zł	2	4	Żąbki ul. Sikorskiego 33D lok. 47
2021-09-20	900000	103,65	8 683,07 zł	5	5	Żąbki ul. Calineczki 2-6A lok. 28
2021-10-29	504000	65,9	7 647,95 zł	2	4	Marki ul. Elektryków 16 lok. 2
05.11.2021	655000	70,6	9 277,62 zł	5	3	Żąbki ul. Andersena 28 lok. 47
2021-11-10	569000	74,5	7 637,58 zł	1	3	Marki ul. Szkolna 76C lok. 1
2022-03-04	600000	73,9	8 119,08 zł	3	5	Marki ul. 11 Listopada 5F lok. 8
		cena min	4 619,89 zł			
		cena max	9 990,64 zł			
		cena śr	7 332,78 zł			

Tabela 1 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

<sup>1</sup> file:///C:/Users/user/Downloads/220405-Poda-popyt-i-ceny-mieszka-E-w-obliczu-wojny-w-Ukrainie-ES.pdf

$$W = \frac{C_p - C_w}{C_w * \Delta t} * 100\%$$

gdzie:

C<sub>p</sub> – cena nieruchomości później sprzedanej

C<sub>w</sub> – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 2 Baza przyjęta do obliczeń

Data transakcji / wyceny	Cena transakcji	Powierzchnia lokali m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup>	Kondygnacja	Liczna izb	Adres
2021-09-29	747500	74,82	9 990,64 zł	2	3	Marki ul. Okólna 55W lok. 2
2021-11-24	755000	74,19	10 176,57 zł	4	3	Ząbki ul. Andersena 32D lok. 73
2022-03-04	600000	73,9	8 119,08 zł	3	5	Marki ul. 11 Listopada 5F lok. 8

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 2 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$$W_{1-2} = \frac{10176,57 - 9990,64}{9990,64 \times 2} \times 100\% = 0,009\% \text{ [ \% / miesiąc]}$$

$$W_{2-3} = \frac{8119,08 - 10176,57}{10176,57 \times 4} \times 100\% = -0,05\% \text{ [ \% / miesiąc]}$$

$$W_{1-3} = \frac{8119,08 - 9990,64}{9990,64 \times 6} \times 100\% = -0,03\% \text{ [ \% / miesiąc]}$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = -0,024 \text{ [ \% / miesiąc]} = -0,024 * 12 \text{ [ \% / rok]} = -0,29 \text{ [ \% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczna zmiana cen wyniosła średnio -0,024 % co w przeliczeniu na rok wynosi -0,29 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie nie ma wpływu na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne lokalami mieszkalnymi do porównania nie muszą być skorygowane z tytułu upływu czasu.

Analizie rynku poddano nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym położonych w Markach oraz w Ząbkach. Ceny spotykane w obrocie lokali mieszkalnych kształtują się w przedziale od 4 619,89 zł/m<sup>2</sup> do 10 176,57 zł/m<sup>2</sup>. Dla potrzeb szacowania przyjęto charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych przedstawioną w dalszej części opracowania. W dalszej analizie, wszystkie nieruchomości będą charakteryzowane według poniższych cech. Analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych oraz nieruchomości wycenianą.

W aspekcie określenia wartości w podejściu porównawczym przyjęto zbiór cech rynkowych różniących lokale mieszkalne przyjęte do porównania. Zasadniczymi cechami lokali mieszkalnych wpływającymi na zróżnicowanie cen transakcyjnych na analizowanym rynku są: lokalizacja budynku, lokalizacja na kondygnacji, powierzchnia lokalu, standard wykończenia lokalu, program funkcjonalny lokalu, koszty utrzymania lokalu bezpośrednio związane z zastosowanym systemem ogrzewania, stan techniczny budynku.

W procesie analizy rynku stwierdzono, że cechy takie jak zarządzanie, pomieszczenia przynależne nie różnicują mieszkania wycenianego od mieszkań przyjętych do porównania. Mieszkanie mogą posiadać pomieszczenia przynależne jak piwnica, jednak brak piwnicy jako pomieszczenia przynależnego, oznacza jedynie, że piwnica z którego korzysta mieszkanie nie jest pomieszczeniem przynależnym a należy do części wspólnych budynku.

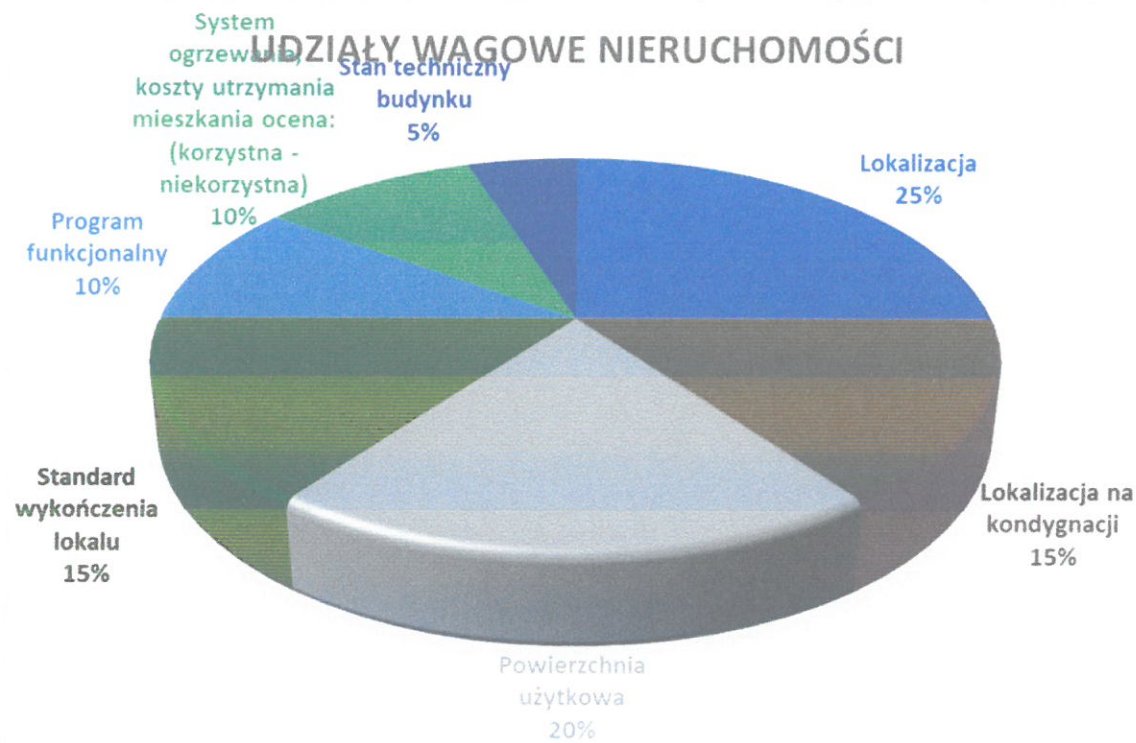
Tabela 3 Określenie cech nieruchomości

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja	mieszkania zlokalizowana w najdroższych lokalizacjach	Dobra 3
	mieszkania zlokalizowana w lokalizacjach uznawanych za mniej atrakcyjne	Średnia 2
	mieszkania zlokalizowana w lokalizacjach uznawanych za nieatrakcyjne	Przeciętna 1
Lokalizacja na kondygnacji	II - III kondygnacja (I - II piętro).	Korzystna 3
	pozostałe kondygnacje z wyjątkiem I (parter) oraz ostatniej kondygnacji.	Przeciętna 2
	I kondygnacja (parter) oraz ostatnia kondygnacja.	Niekorzystna 1
Powierzchnia użytkowa	mieszkania o powierzchni powyżej 50-80 m <sup>2</sup> .	Poszukiwana 2
	mieszkania o powierzchni poniżej 50 i powyżej 80 m <sup>2</sup> .	Mniej poszukiwana 1
Standard wykończenia lokalu	do wykończenia lokalu użyto materiałów o wysokiej jakości. Wykorzystano nowoczesne rozwiązania technologiczne i materiałowe. Mieszkanie w całości wykończono. Remont mieszkania był przeprowadzony w okresie ostatnich pięciu lat, mieszkanie utrzymane na wysokim poziomie. Zastosowane rozwiązania np. takie jak: na ścianach gładzie gipsowe, na podłodze panele, parkiet, stolarka okienna bez zarzutów, inne materiały wysokiej jakości.	do odświeżenia 4
	do wykończenia lokalu użyto materiałów przeciętnej (dobrej) jakości. Zalecana konserwacja bieżąca lub mieszkanie nie wykończono w całości. Remont przeprowadzony w okresie ponad pięcioletnim lub mieszkanie eksploatowane ponad przeciętnie, mieszkanie w dobrym stanie, na podłogach w łazience i kuchni płytki PCV, ściany bez gładzi gipsowych pokryte np. tapetą, podłogi wyłożone panelami,	Dobry 3
	do wykończenia lokalu użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany częściowy remont. Mieszkania dawno nie remontowane, na podłodze np. linoleum, lekko popękane kafelki na ścianach, ściany w pokojach zabrudzone nadające się do remontu, łącznie z sufitem, mieszkania do odświeżenia. Mieszkania posiadające okna do wymiany.	Do odświeżenia 2
	pomieszczenia lokalu zdewastowane. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.	Do remontu 1
Program funkcjonalny	pokoje, kuchnia, łazienka, osobne WC, przedpokój; brak pomieszczeń przechodnich, układ pokoi funkcjonalny, pomieszczenia w kształcie prostokąta, rozmieszczenie urządzeń w łazience kuchni przedpokoju optymalne	Korzystny 3
	pokój z aneksem kuchennym lub łazienka z WC, pokoje, przedpokój, układ pokoi mało funkcjonalny, pomieszczenia w kształcie prostokąta ale długie i wąskie, rozmieszczenie urządzeń w łazience kuchni przedpokoju mniej korzystne	Przeciętny 2
	pokoje, pokój z aneksem kuchennym, brak łazienki i WC, układ pokoi niefunkcjonalny, pomieszczenia niestawne ściany nierównoległe, rozmieszczenie urządzeń niekorzystne	Niekorzystny 1
System ogrzewania, koszty utrzymania mieszkania ocena: (korzystna - niekorzystna)	system centralnego ogrzewania w mieszkaniu, ogrzewanie zarówno lokalne lub miejskie. Mieszkania posiadające niskie koszty utrzymania.	Korzystny 2
	mieszkania charakteryzujące wysokie koszty utrzymania, wysoki czynsz. Oraz mieszkania w których brak jest instalacji centralnego ogrzewania w mieszkaniu, zastosowany alternatywny sposób ogrzewania	Niekorzystny 1
Stan techniczny budynku	budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 05 – 15. Budynek posiada estetyczną elewację, podnoszącą prestiż mieszkania.	Dobry 3
	budynek utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 16 – 30. Budynek posiada estetyczną elewację, jednak mniej atrakcyjną, obiekt o umiarkowanym prestiżu mieszkania w nim.	dobry 2
	w elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest częściowy remont kapitalny. Stopień zużycia technicznego [%]: 41 - 60. Budynki nieatrakcyjne, nie zachęcające do mieszkania.	Zadawalający 1



Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oszacowano wagi cech rynkowych, oraz ich udział w kształtowaniu się cen transakcyjnych na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej.

Tabela 4 Udziały wagowe atrybutów.



Określone powyżej wartości poszczególnych parametrów stanowią podstawę do określenia wartości nieruchomości w podejściu porównawczym.

## OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

### Przyjęte założenia do zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Na podstawie zbioru transakcji rynkowych mieszkań podobnych, dla analizowanego rynku lokalnego określono cenę minimalną ( $C_{min}$ ), cenę maksymalną ( $C_{max}$ ) oraz cenę średnią ( $C_{śred}$ ). Na ich podstawie określono zakres współczynników korygujących  $U_{min}$  i  $U_{max}$ , które będą podstawą do określenia wartości współczynnika korygującego  $u_i$ . Parametry analizowanego zbioru.

### **Opis cech mieszkań o cenach skrajnych ( $C_{min}$ ; $C_{max}$ ) w analizowanym zbiorze mieszkań podobnych.**

Dokonano oględzin mieszkań znajdujących się w bazie danych przyjętych do porównania.

#### Lokal mieszkalny o cenie minimalnej

Cena transakcyjna 584 000 zł, mieszkanie o powierzchni 126,41 m<sup>2</sup>, sprzedane 13-05-2021r. W cenie jednostkowej 4 619,89 zł/m<sup>2</sup>. Mieszkanie położone jest w Markach przy ul. Wołodyjowskiego 28C lok. 2.

#### Lokal mieszkalny o cenie maksymalnej

Cena transakcyjna 747 500 zł, mieszkanie o powierzchni 274,82 m<sup>2</sup>, sprzedane 29-09-2021r. W cenie jednostkowej 9 990,64 zł/m<sup>2</sup>. Mieszkanie położone jest w Markach przy ul. Okólnej 55W lok. 2.

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianego obiektu oraz lokali wziętych do porównania zapoznanie się z dostępną dokumentacją prawną.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniane prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianego lokalu z wyeksponowaniem cech rynkowych,
- Opis cech rynkowych o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ )
- Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących,
- Określenie wartości rynkowej wycenianego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego

**Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:**

$C_{\text{śr}} = (C_1 \dots C_n) / n$  - cena średnia transakcyjna

$C_{\min}$  = minimalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$C_{\max}$  = maksymalna cena osiągnięta na rynku transakcyjnym

$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}}$  – wskaźnik zmienności cen

$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}}$  – wskaźnik zmienności cen

$s(i)$  [%] – procentowy wpływ cech na wartość

$w_{\min} = s(i) \times V_{\min}$  – współczynnik korygujący

$w_{\max} = s(i) \times V_{\max}$  – współczynnik korygujący

$\Delta w(i) = (w_{\max} - w_{\min})$  – zmienność współczynnika korygującego

$k(i)$  X, - parametry charakterystyki obiektu X,

$p(i) = w(i)_{\min} + [\Delta w(i) \times k(i)]$  – poprawka korygująca

$w = C_{\text{śr}} \times \sum p(i)$  – wartość jednostkowa [zł/m<sup>2</sup>]

oraz

**$W_r = w \times p. \text{uż.}$**

Gdzie:

$W_r$  – wartość rynkowa przedmiotowego prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego [zł]

w – wartość jednostkowa

p. uż. – powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]

Procedurę wyceny prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zestawiono w tabeli poniżej.

Wartość rynkową prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zostanie oblicza według wzoru:

$$W_N = C_{\text{śred}} \times \sum_{i=1}^n U_i \times P_u \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śred}}$  – średnia cena ze zbioru mieszkań podobnych;

$K$  – współczynnik korekcyjny przyjmujący wartość w przedziale [0,90, 1,10];

$P_u$  – powierzchnia użytkowa lokalu;

$\sum_{i=1}^n U_i$  – suma współczynników korygujących;

Tabela 5 Określenie wartości nieruchomości

Lp.	Cechy nieruchomości	Waga cechy	Zakres zmienności		Ocena cechy	Cechy przedmiotu	$U_i$	Liczba ocen cechy
			Umin	Umax				
1	Lokalizacja (dobra - średnia - przeciętna)	25%	0,1575	0,3400	3	dobra	0,3400	3
2	Lokalizacja na kondygnacji (korzystna - przeciętna - niekorzystna)	15%	0,0945	0,2040	3	korzystna	0,2040	3
3	Powierzchnia użytkowa (poszukiwana - mniej poszukiwana)	20%	0,1260	0,2720	1	mniej poszukiwana	0,1260	2
4	Standard wykończenia lokalu (wysoki - dobry - do odświeżenia - do remontu)	15%	0,0945	0,2040	3	dobry	0,1675	4
5	Program funkcjonalny (korzystny - przeciętny - niekorzystny)	10%	0,0630	0,1360	3	korzystny	0,1360	3
6	System ogrzewania, koszty utrzymania mieszkania ocena: (korzystna - niekorzystna)	10%	0,0630	0,1360	1	niekorzystny	0,0630	2
7	Stan techniczny budynku (dobry - średni - zadawalający)	5%	0,0315	0,0680	3	dobry	0,0680	3
Suma		100%	0,63	1,36			1,10	

L.p.	Parametr	Wartość
1.	$C_{\text{min}}$	4 619,89 zł
2.	$C_{\text{max}}$	9 990,64 zł
3.	$C_{\text{śred}}$	7 332,78 zł
4.	$C_{\text{min}}/C_{\text{śred}}$	0,63
5.	$C_{\text{max}}/C_{\text{śred}}$	1,36
6.	$C_{\text{jednostkowa}} [\text{zł}/\text{m}^2]$	8 066,06 zł
8.	Powierzchnia użytkowa [ $\text{m}^2$ ]	93,56
9.	Wartość nieruchomości [zł]	754 660,57 zł
11.	Wartość nieruchomości [zł]	754 660,57 zł

## WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Wartość rynkowa prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Inżynierów 16/5 w Markach wraz z prawem związanym z własnością lokalu - udziałem w części 9356/68022 w nieruchomości wspólnej oraz z przynależnościami wynosi:

**754 660 zł**

**Słownie: siedemset pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych**

Zestawienie wyników	Oszacowane wartości
wartość nieruchomości lokalowej	732 021 zł
wartość przynależności 5% wartości (części wspólne budynku - miejsce postojowe w garażu podziemnym oraz komórka lokatorska)	22 640 zł
wartość przynależności 0,2% wartości (wyposażenie mieszkania trwale z mieszkaniem związane)	15 093 zł
<b>wartość całości</b>	<b>754 661 zł</b>
wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 kpc została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację	nie dotyczy

Tak określona wartość rynkowa prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych mieszkań. Na tak określoną wartość wpływ miała dobra lokalizacja lokalu – ul. Inżynierów 16 w Markach, lokalizacja na kondygnacji. Cechami lokalu wpływającymi negatywnie na wartość lokalu jest indywidualne centralne ogrzewanie mieszkania oraz uzyskiwanie ciepłej wody użytkowej, brak kanalizacji (obecnie istnieje szambo zbiorcze dla wszystkich lokali).

Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

**Niniejsze opracowanie uwzględnia w całości postanowienia art. 319 ust. 4 w związku z art. 320 ust. 3 ustawy prawo upadłościowe. Przy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z art. 1000 kpc w zw. z art. 229 prawa upadłościowego żadne ze wskazanych w art. 319 ust. 4 praw nie pozostanie w mocy.**

Ujawnione w Dziale IV księgi wieczystej:

Numer hipoteki 1

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 248373,00 zł w celu zabezpieczenia należności z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od towarów i usług objęte tytułami wykonawczymi, tytuły wykonawcze: SM 1/612/12 z dnia 29.05.2012r. , SM 6/601/12 z dnia 24.05.2012r. na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Szczytnie;

#### Numer hipoteki 2

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 39876,15 zł w celu zabezpieczenia należności objęte tytułami wykonawczymi stanowiącymi podstawę niniejszego wpisu - powiększone o 50%, tytuły wykonawcze stanowiące podstawę niniejszego wpisu oraz art. 110(1) ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - dz. u. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zmianami) stanowiący podstawę niniejszego wpisu na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Olsztynie Inspektorat w Szczytnie;

#### Numer hipoteki 3

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 11443,14 zł w celu zabezpieczenia należności stwierdzonych tytułem wykonawczym na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Inżynierów 16 Marki.

#### Numer hipoteki 4

Hipoteka przymusowa ustanowiona na kwotę 11286,55 zł w celu zabezpieczenia należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2013-02 do 2013-07 wraz z odsetkami i kosztami opomnienia na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Szczytnie;

**Nie pozostaną w mocy po dokonaniu sprzedaży nieruchomości.**

## KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową prawa odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego wycenianego mieszkania nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- Operat zawiera 37 ponumerowanych stron i 2 załączników.
- Operat szacunkowy sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

*Operat sporządziła i podpisała: Marlena Duda*



## ZAŁĄCZNIKI

### WYKAZ:

1. Wypis z rejestru lokali;
2. Aktualna polisa ubezpieczenia.

## Wypis z rejestru lokali

Identyfikator jednostki rejestrowej: **143402\_1.0044.L269**

Jednostka rejestrowa lokali **L269**

Obręb ewidencyjny: **5-01 (143402\_1.0044)**

Jednostka ewidencyjna: **MARKI**

Powiat: **wołomiński**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **7**

Związana jednostka rejestrowa gruntów: **G53**

### Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	<b>MAMIŃSKI KRZYSZTOF</b> Adres: 12-120, GRODZISKA 9 m. 4 Płeć: męska, PESEL: 84110414856 Rodzice: SERGIUSZ, MARIANNA	<b>udział we własności gruntu</b> działka: 27/7 udział: 9356/68022 jednostka rejestrowa: G53 KW: WA1W/00097382/9	

### Dane lokalu

1.	<b>Lokal o identyfikatorze: 143402_1.0044.27/7.1_BUD.5_LOK</b>		Numer ewidencyjny: <b>5</b>
	Adres: INŻYNIERÓW 16 m. 5, MARKI		Numer lokalu: <b>5</b>
	Powierzchnia użytkowa: <b>93.56 m<sup>2</sup></b>	Pow. pom. przynal.: 0.00 m <sup>2</sup>	Łączna powierzchnia lokalu: <b>93.56 m<sup>2</sup></b>
	Rodzaj: mieszkalny	Księga wieczysta: <b>WA1W/00117112/3</b>	Numer kondygnacji: -
	Dodatkowe informacje: -		
	Brak informacji szczegółowej o pomieszczeniach przynależnych do lokalu. Ogólna liczba pomieszczeń: 0, łączna powierzchnia: 0.00 m <sup>2</sup> , rodzaje: .		
Dokumenty: AN 6907/2011			

**Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.**



Z up. Starosty Wołomińskiego  
INSPEKTOR

*Magdalena Kłębek*

(podpis osoby reprezentującej organ)  
Data złożenia podpisu: 23.09.2022r.



<b>1</b>	<b>Okres ubezpieczenia:</b> od 16.04.2022 r. do 15.04.2023 r.	
<b>2</b>	<b>Ubezpieczający:</b> MARLENA DUDA RZECZOWNAWCA MAŁYTKOWY Adres siedziby: OSIEDLE PODRĘBIENSKIEGO 15 m. 9, 31-626 AMYSZOWICE E-mail: neus@pzu.pl	REGON: 382859060
<b>3</b>	<b>Ubezpieczony:</b> MARLENA DUDA RZECZOWNAWCA MAŁYTKOWY Adres siedziby: OSIEDLE PODRĘBIENSKIEGO 15 m. 9, 31-626 AMYSZOWICE E-mail: neus@pzu.pl	REGON: 382859060
<b>Zakres ubezpieczenia obowiązkowego</b>		<b>Suma gwarancji:</b>
Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego		Na jedno zdarzenie   Na wszystkie zdarzenia
Suma gwarancji/na het: ustalona przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.		25 000 EUR   25 000 EUR
<b>4</b>	<b>Składka łączna:</b> 141,66 PLN	
<b>5</b>	<b>Termin płatności:</b> Jednorazowo 27.04.2022 Kwota w PLN: 141,66	<b>Numer rachunku bankowego do zapłaty składki</b> 41 240 9989 3014 0110 2609 1467 w SBCie Przedsiębiorstwo Powszechne   NIP: 1039489212
<b>7</b>	<b>Warunki ubezpieczenia</b>	
<p>1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia na zatrudnionego</p> <p>2. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>3. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>4. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>5. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>		
<p>6. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>7. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>8. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>		
<p>9. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p> <p>10. Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.</p>		

DSP/P/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20

Porządek i Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRŚ 9831, NIP 226-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, p.z.u. in. /infoline: 801 102 102 (opisano zgodnie z trybem operacyjnym) /OSP/CZK/21/G11, 012022331104/prod/pdzp/3233276093/PL/EP:10000402742845

**Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia działalności w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.**

- 1) w polisie - ostatecznie albo wysłane przysłała powtórnie w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład paczkę na adres: PZU SA, ul. Piłsudskiego 14A, 00-463 Warszawa (adres korespondencyjny);
- 2) w polisie - ostatecznie albo wysłane przysłała powtórnie w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład paczkę na adres: PZU SA, ul. Piłsudskiego 14A, 00-463 Warszawa (adres korespondencyjny);
- 3) w formie ustnej - telefonicznie, na przykład podczas wizyty w biurze Klienta; w formie pisemnej - elektronicznie, na przykład podczas wizyty w biurze Klienta; w formie papierowej - przesyłając pocztą w formie zwykłej lub w formie ekspresowej; w formie elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reumatyzm@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl;
- 4) w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reumatyzm@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl;
- 5) w postaci elektronicznej - wysyłając e-mail na adres reumatyzm@pzu.pl lub wysyłając formularz na www.pzu.pl;
- 6) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 7) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 8) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 9) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 10) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 11) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 12) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 13) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 14) Ubezpieczający, bez przelania, przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po rat. pieniężny w dniu, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

**Podawaniem dane kontaktowe**  
MARLENA DUDA RZECZOWNAWCA MAŁYTKOWY  
E-mail: marlena.duda@infinia.pl  
Telefon: +48600450793

Data zawarcia umowy: 13.04.2022 r.  
Ubezpieczającym, ze niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia swoje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki. Zazwaniem ja w wyniku mojej świadomości i decyzji.

Fraczek: podpis ubezpieczającego

Fraczek: podpis profesjonalisty PZU SA

801 102 102 lub (ov) +48 22 566 55 55 pzu.pl  
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

801 102 102 pzu.pl

DSP/P/1039489212/0064/PC:10000402742845/BE20