Nr zlecenia **3680/2021/SBP**

Nr zlecenia **EMM/2021/10/00019**

EMMERSON EVALUATION

OPERAT SZACUNKOWY

Ulica Pod Borem	
Ustanów, Prażmów, piaseczyński, mazowieckie	
KW Nr **WA1I/00046703/2**	
dz. ewid. nr 108/66 obręb 0022, Ustanów	
Data, na którą określono wartość	**2021-10-07**
Data sporządzenia	**2021-10-08**

EMMERSON EVALUATION Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 23
00-854 Warszawa
www.emmerson-evaluation.pl

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ŁUKASZ OKO-MATUSZEWSKI
UPRAWNIENIA NR 4840

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość położona przy ul. Pod Borem w Ustanowie, w gminie Prażmów, w powiecie piaseczyńskim, w woj. mazowieckim. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1I/00046703/2. W skład nieruchomości wchodzi działka ewid. nr 108/66 z obrębu 0022, Ustanów, o powierzchni 597 mkw. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej. Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 123,17 mkw. Na nieruchomości posadowiony jest budynek garażowy w układzie bliźniaczym o powierzchni 18,44 mkw. (powierzchnię garażu przyjęto zgodnie z załącznikiem do zawiadomienia o zakończeniu budowy). Wyceniany budynek został przyjęty do użytkowania, przy czym na dzień oględzin nie osiągnięto stanu deweloperskiego. Stan zaawansowania prac określono na poziomie 99% przy założeniu, że 100% stanowi stan deweloperski.
× CEL WYCENY	Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
× ZAKRES WYCENY	- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie aktualnym, - określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu prac budowlanych i wykończeniu do standardu deweloperskiego, - określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu), - określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu, prac budowlanych i wykończeniu, - wartość dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	**Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym, przy zaawansowaniu prac budowlanych na poziomie 99 % wynosi:** **730 000 PLN** **Słownie: siedemset trzydzieści** złotych **Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu budowy i wykończeniu do standardu deweloperskiego wynosi:** **736 000 PLN** **Słownie: siedemset trzydzieści sześć tysięcy złotych** **Wartość odtworzeniowa nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu) wynosi:** **628 000 PLN** **Słownie: sześćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych** **Wartość rynkowa nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu budowy i wykończeniu wynosi:** **788 000 PLN** **Słownie: siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych** **Wartość dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego:** **670 000 PLN** **Słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych**
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2021-10-08
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2021-10-07

× AUTOR OPRACOWANIA	Rzeczoznawca majątkowy: Łukasz Oko-Matuszewski Uprawnienia zawodowe nr 4840

EMMERSON EVALUATION

SPIS TREŚCI

I. **I.PRZEDMIOT, ZAKRES I ZAŁOŻENIA SPECJALNE WYCENY** **5**

II. **II.CEL WYCENY** **5**

III. **III.DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY** **5**

IV. **IV.PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA** **6**

IV.1 PODSTAWA FORMALNA **6**

IV.2 ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA **6**

IV.3 STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW **6**

IV.4 PODSTAWY WYCENY **6**

IV.5 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI **6**

V. **V.WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY** **7**

VI. **VI.STAN PRZEDMIOTU WYCENY** **8**

VI.1 STAN PRAWNY **8**

VI.2 OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI **10**

VII. **VII.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI** **14**

VIII. **VIII.PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY** **17**

IX. **IX.WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM** **19**

X. **X.KLAUZULE** **20**

XI. **XI.PODPIS AUTORA OPRACOWANIA** **21**

XII. **XII.ZAŁĄCZNIKI** **22**

I. PRZEDMIOT, ZAKRES I ZAŁOŻENIA SPECJALNE WYCENY

× PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość położona przy ul. Pod Borem w Ustanowie, w gminie Prażmów, w powiecie piaseczyńskim, w woj. mazowieckim.

Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1I/00046703/2.

W skład nieruchomości wchodzi działka ewid. nr 108/66 z obrębu 0022, Ustanów, o łącznej powierzchni 597 mkw.

W dalszej części opracowania na określenie działki nr ewid. 108/66 z obr. 0022, Ustanów używa się terminu „nieruchomość".

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej. Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 123,17 mkw. Na nieruchomości posadowiony jest budynek garażowy w układzie bliźniaczym o powierzchni 18,44 mkw. (powierzchnię garażu przyjęto zgodnie z załącznikiem do zawiadomienia o zakończeniu budowy).

× ZAKRES WYCENY

Zakres niniejszego opracowania obejmuje :
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie aktualny na dzień wyceny,
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu prac budowlanych i wykończeniu do standardu deweloperskiego,
- określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu),
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu, prac budowlanych i wykończeniu,
- wartość dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego.

× ZAŁOŻENIA SPECJALNE

Brak szczególnych uwarunkowań wyceny.

II. CEL WYCENY

Wycena dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

III. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2021-10-08
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2021-10-07
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2021-10-07
Data dokonania oględzin nieruchomości:	2021-10-07

IV. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

IV.1 PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną sporządzenia opracowania stanowi zlecenie Banku Santander Bank Polska nr 3680/2021/SBP (EMM/2021/10/00019).

IV.2 ZAKRES STOSOWANIA OPRACOWANIA

Niniejszy dokument nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu niż określony w punkcie II opracowania. Nie bierzemy jakiejkolwiek odpowiedzialności za jego wykorzystanie do innych celów.
Opracowanie ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiejkolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w Internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Emmerson Evaluation i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym opracowaniem.
Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku, gdy treść umowy ze Zleceniodawcą stanowi inaczej.

IV.3 STATUS RZECZOZNAWCY I KONFLIKT INTERESÓW

Niniejsze opracowanie przygotował Rzeczoznawca Majątkowy Łukasz Oko-Matuszewski posiadający numer uprawnień 4840. Rzeczoznawca potwierdza, że posiada wystarczającą wiedzę o rynku właściwym dla przedmiotu wyceny, rozumie przedmiot i cel wyceny, oraz posiada odpowiednie umiejętności wymagane do tego, aby wykonać wycenę w sposób kompetentny. Rzeczoznawca potwierdza, że w celu zapewnienia obiektywnej wyceny działał w sposób niezależny i bezstronny.

IV.4 PODSTAWY WYCENY

Niniejsza wycena została wykonana z uwzględnieniem polskich przepisów prawa tj.:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2020, poz. 1990 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Opracowanie zostało sporządzone dla celu zabezpieczenia wierzytelności hipotecznej. Zgodnie z zapisami Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności" ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. podstawę wyceny dla celu zabezpieczenia wierzytelności stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako *„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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".*

W operacie określono również wartość odtworzeniową nieruchomości w jej stanie docelowym (po wykończeniu). Zgodnie z art. 151 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.*

IV.5 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

× OGLĘDZINY NIERUCHOMOŚCI

- Dokumentacja fotograficzna nieruchomości wykonana w dniu 2021-10-07.

× **DANE DOTYCZĄCE TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI**

- Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA1I/00046703/2 udostępnionej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 2021-10-07.
- Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości zawarta pomiędzy Dworek Polski Sp. J. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz (sprzedający), a Anetą Brzezicką oraz Janem Kamińskim (nabywca) z dnia 2021-08-23.

× **DANE EWIDENCYJNE NIERUCHOMOŚCI**

- Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki ewid.- nr 108/66 z obrębu 0022, Ustanów z dnia 2021-09-08.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 2021-09-08.

× **DANE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA ORAZ SPOSOBU UŻYTKOWANIA**

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 108/1 we wsi Ustanów, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XLI.388.2018 z dnia 2018-08-30.

× **DANE DOTYCZĄCE STATUSU PRAWNEGO ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI**

- Zawiadomienie o zakończeniu budowy z dnia 2020-10-08.

× **DANE DOTYCZĄCE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY**

- Rzuty budynku mieszkalnego.

× **POZOSTAŁE ŹRÓDŁA DANYCH**

- Informacje uzyskane podczas oględzin nieruchomości na temat stopnia zaawansowania prac budowlanych na dzień 2021-10-07.
- Kosztorys prac wykończeniowych.

× **DANE DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH**

- Dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Dane dotyczące ofert sprzedaży nieruchomości.

V. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA, SPOSOBU UŻYTKOWANIA PRZEDMIOTU WYCENY

× **PRZEZNACZENIE WYNIKAJĄCE Z AKTUALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 108/1 we wsi Ustanów, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XLI.388.2018 z dnia 2018-08-30.

Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem 2MNU, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

× **INFORMACJE POTWIERDZAJĄCE AKTUALNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA**

Przedmiotowy budynek został przyjęty do użytkowania na podstawie braku sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy złożonego w PINB w Piasecznie dnia 2020-10-08. Adnotacja o braku sprzeciwu ma datę 2020-10-27.

× **DANE DOTYCZĄCE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**

- Teren, na którym znajduje się nieruchomość nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.
- Rzeczoznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że teren inwestycji wpisany jest do rejestru zabytków.

- Rzeczoznawca majątkowy nie jest w posiadaniu informacji, które wskazywałyby, że obiekt budowlany wpisany jest do krajowej, wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

× DANE DOTYCZĄCE ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKOWYCH

- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość narażona jest na skażenia i potencjalne zanieczyszczenia.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na obszarze zagrożeń powodziowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach osuwiskowych.
- W udostępnionej rzeczoznawcy majątkowemu dokumentacji nieruchomości brak jest informacji, które wskazywałyby, że nieruchomość położona jest na terenach szkód górniczych.

VI. S T A N P R Z E D M I O T U W Y C E N Y

VI.1 STAN PRAWNY

× INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI Z KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1I/00046703/2.

Zgodnie z Centralną Bazą Danych Ksiąg Wieczystych na dzień 2021-10-07 w księdze wieczystej numer WA1I/00046703/2 znajdują się następujące wpisy:

Typ księgi:

Dział I-O

Dział I-O księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.

Działki ewidencyjne: nieruchomość gruntowa

Numer działki: 108/31
Obręb ewidencyjny: 0022, Ustanów
Województwo: mazowieckie
Powiat: piaseczyński
Gmina: Prażmów
Miejscowość: Ustanów
Ulica: Pod Borem
Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe
Sposób korzystania: WA5M/00255426/6, 0,1757 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,1757 ha

Dział I-Sp

Dział I-Sp księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.

Ujawniono wpis uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej KW.

Dział II

Dział II księgi wieczystej zawiera 1 wzmiankę.

Właściciel: "Dworek Polski" Sp. J. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz

Udział: 1507/1757

Właściciel: Olga Katarzyna Najdeker, Łukasz Wojciech Najdeker

Udział: 250/1757 M

Dział III

Dział III księgi wieczystej zawiera 1 wzmiankę.

W dziale III księgi wieczystej ujawniono: sposób korzystania z nieruchomości.

Dział IV

Dział IV księgi wieczystej nie zawiera wzmianek.

Dział IV nie zawiera wpisów dotyczących hipotek.

Nie badano wzmianek występujących w ww. księdze wieczystej. Wycenę wykonano przy założeniu, że nie mają one negatywnego wpływu na wartość nieruchomości.

Wydruk zapisów księgi wieczystej nr WA1I/00046703/2 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości został załączony do niniejszego opracowania.

× INFORMACJE NA PODSTAWIE KATASTRU NIERUCHOMOŚCI

Tabela przedstawia dane z rejestru gruntów dotyczące nieruchomości:

LP	NUMER DZIAŁKI	BLIŻSZE OKREŚLENIE POŁOŻENIA	POWIERZCHNIA DZIAŁKI W MKW.	NR KSIĘGI WIECZYSTEJ
1	108/66	Pod Borem, Ustanów	597	WA1I/00046703/2
		SUMA POWIERZCHNI	**597**	

Istnieje rozbieżność numeracji nieruchomości. W KW nie ujawniono podziału działki nr ewid. 108/31 na m.in. działkę nr ewid. 108/66 z obr. 0022, Ustanów.

Istnieje rozbieżność stanu własności: zgodnie z KW nieruchomość jest współwłasnością spółki „Dworek Polski" Koziński Jacek, Rybak Grzegorz w udziale 1507/1757 części, oraz Olga Katarzyna Najdeker, Łukasz Wojciech Najdeker w udziale 250/1757 części. Zgodnie z ewidencją gruntów udział spółki „Dworek Polski" Koziński Jacek, Rybak Grzegorz wynosi 1257/1757 części, Olga Katarzyna Najdeker, Łukasz Wojciech Najdeker są współwłaścicielami w udziale 250/1757 części, Maria Emilia Rejf jest współwłaścicielem w udziale 250/1757 części.

Decyzją podziałową nr 48 z dnia 2021-08-02 Wójt Gminy Prażmów zatwierdził podział działki nr ewid.

× INFORMACJE DOTYCZĄCE PODSTAWY NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Dla nieruchomości została zawarta Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości zawarta pomiędzy Dworek Polski Sp. J. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz (sprzedający), a Anetą Brzezicką oraz Janem Kamińskim (nabywca) z dnia 2021-08-23.

Przedmiotem umowy było zobowiązanie stron do kupna sprzedaży domu jednorodzinnego o powierzchni 128,73 mkw. położonego w Ustanowie, gm. Prażmów, przy ulicy Pod Borem 3B wraz z działką 108/66 o powierzchni 597 mkw. oraz ustanowienia służebności po działce 108/67 w celu zapewnienia dostępu do drogi osiedlowej. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 23 listopada 2021 roku.

Nie udostępniono do wyceny umowy z dnia 2021-02-01 opisanej w umowie z dnia 2021-08-03.

× INFORMACJE O OGRANICZONYCH PRAWACH RZECZOWYCH NIE UJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ ORAZ DOKUMENTACH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Rzeczoznawcy majątkowemu nie przedstawiono dokumentacji, która wskazywałaby na ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości nie ujawnione w księdze wieczystej. Wycena została sporządzona przy założeniu, że tego typu ograniczenia nie występują.

× INFORMACJE O DOSTĘPIE NIERUCHOMOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ

Nieruchomość objęta KW nr WA1I/00046703/2 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Słowiczej, poprzez służebność gruntową ustanowioną na dz. ewid. m.in. nr 108/62, 108/64 stanowiących drogę wewnętrzną i własność dewelopera. Zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej na działce nr ewid. 108/67 zostanie ustanowiona służebność gruntowa na rzecz działki nr ewid. 108/66, co zapewni jej dostęp do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej potwierdzono na podstawie badania w Podsystemie Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej nr WA1I/00039960/9 z dnia 2021-10-08.

VI.2 OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI

× OPIS LOKALIZACJI I OTOCZENIA

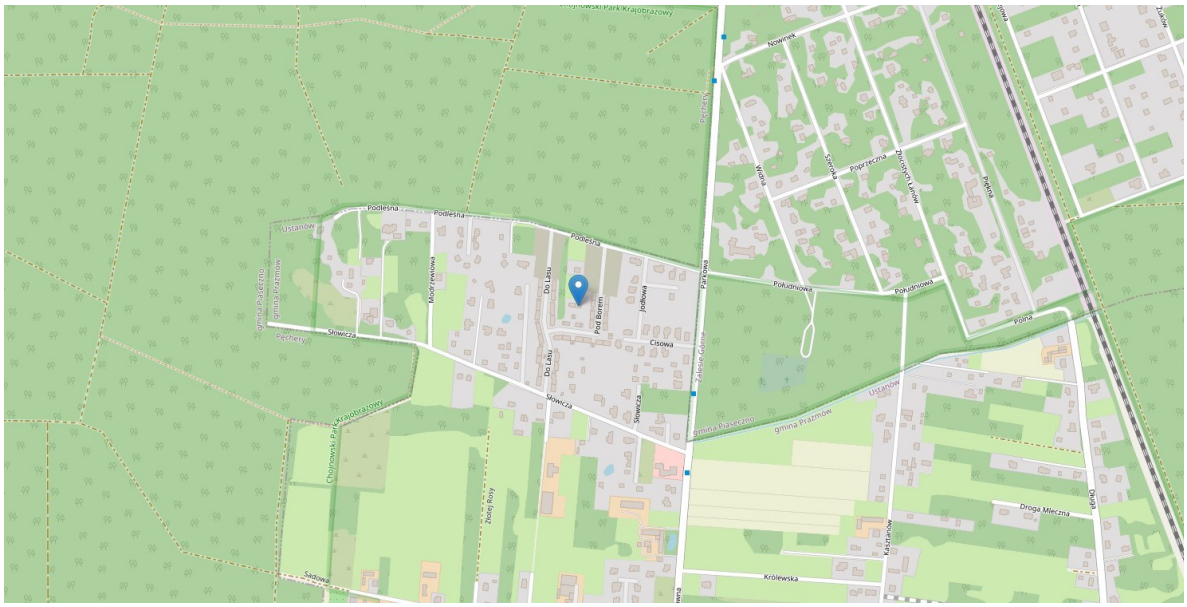
Charakterystyka miasta

Nieruchomość położona przy ul. Pod Borem w Ustanowie, w gminie Prażmów, w powiecie piaseczyńskim, w woj. mazowieckim. Ustanów to miejscowość położona w województwie mazowieckim, w powiecie piaseczyńskim, w gminie Prażmów. Gmina jest zamieszkała przez około 11200 mieszkańców, a gęstość zaludnienia wynosi 125 os./km^2. Przeciętne zarobki w powiecie wynoszą 4700 zł. Poziom bezrobocia w powiecie utrzymuje się na poziomie 4 %. Transport publiczny stanowi komunikacja autobusowa, a także linie kolejowe.

Położenie

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w północno-wschodniej części giminy. Nieruchomość znajduje się przy ulicy Pod Borem. Jest to lokalna ulica o niewielkim natężeniu ruchu. Ulica Pod Borem jest drogą z kostki betonowej, bez chodników dla pieszych, oświetloną. Jest to ulica dwukierunkowa, z dwoma pasami ruchu.

Rys. Lokalizacja szczegółowa



© autorzy OpenStreetMap

Komunikacja

Odległość przedmiotowej nieruchomości od ścisłego centrum Warszawy wynosi około 30 km. Czas dojazdu do centrum Warszawy własnym środkiem transportu wynosi około 40 minut, w czasie szczytu komunikacyjnego może wynieść około 60 minut. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości brak jest przystanków transportu

publicznego. Dojazd możliwy jest tylko własnym środkiem transportu. Najbliższy przystanek autobusowy, z którego kursuje 1 linia autobusowa, znajduje się w odległości 400 m. W odległości około 2,5 km znajduje się stacja PKP – Zalesie Górne.

Dostęp do obiektów handlowo-usługowych

W sąsiedztwie nieruchomości występują obiekty handlowo-usługowe, takie jak lokalne sklepy spożywcze. Najbliższy wielkopowierzchniowy obiekt handlowy – Biedronka, znajduje się w odległości około 8 km.

Dostęp do obiektów oświatowych

Najbliższe obiekty oświatowe znajdują się w odległości około 2 km od przedmiotowej nieruchomości, są to: szkoła podstawowa oraz przedszkole.

Tereny zielone, rekreacyjne i kulturalne

W bliskim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się zalesione tereny Lasów Chojnowskich.

Zabudowa w otoczeniu

W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Głównie są to budynki o konstrukcji drewnianej. Przeważają budynki o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych. W otoczeniu nie powstają aktualnie żadne inwestycje mieszkaniowe.

Sąsiedztwo

Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal usytuowany jest w odległości 50 metrów od ulicy Pod Borem.

Bezpośrednie sąsiedztwo budynku stanowi:
- od strony północnej: zabudowa jednorodzinna,
- od strony wschodniej: zabudowa jednorodzinna osiedla,
- od strony południowej: zabudowa jednorodzinna osiedla, dalej ulica Pod Borem,
- od strony zachodniej: zabudowa jednorodzinna osiedla.

Możliwości parkowania

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości nie występują miejsca parkingowe ogólnodostępne. Przedmiotowa nieruchomość nie znajduje się w strefie płatnego parkowania.

× GRUNT

W skład nieruchomości wchodzi działka ewid. nr 108/66 z obrębu 0022, Ustanów, o łącznej powierzchni 597 mkw.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej, położonego w centralnej części działki. Na nieruchomości posadowiony jest budynek garażowy w układzie bliźniaczym o powierzchni 18,44 mkw. (powierzchnię garażu przyjęto zgodnie z załącznikiem do zawiadomienia o zakończeniu budowy), położony w południowej części działki.

Działka gruntu stanowi teren płaski. Kształt działki reguralny. Teren nieruchomości jest ogrodzony. Wjazd na działkę zorganizowany od strony południowej.

Teren nieruchomości zagospodarowany. Teren nieruchomości utwardzony. Bezpośredni dostęp do budynku zapewniają ciągi komunikacyjne o nawierzchni z kostki betonowej.

Nieruchomość uzbrojona. Nieruchomość posiada następujące przyłącza:
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze energetyczne.

Media dostępne są w drodze przyległej do przedmiotowej nieruchomości. Przyłącza na działce. Media doprowadzono do budynku mieszkalnego.

× **OPIS BUDYNKU**

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej. Budynek powstaje w technologii szkieletu drewnianego. Budynek jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 123,17 mkw. (powierzchnię użytkową budynku ustalono na podstawie rzutów budynku udostępnionych do zlecenia przez Zamawiającego).

Rys. Zdjęcie obiektu

Parametry

Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń w budynku przedstawiono w tabeli (na podstawie rzutów budynku udostępnionych do zlecenia przez Zamawiającego):

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ			WIELKOŚĆ POWIERZCHNI [MKW.]	
l.p.	kondygnacja	nazwa pomieszczenia	zaliczona w 100%	zaliczona w 0%
1	parter	SIEŃ	6,1	
2	parter	ŁAZIENKA	3,07	
3	parter	GABINET	11,37	
4	parter	SALON	32,53	
5	parter	KUCHNIA	9,66	
6	parter	SPIŻARKA	2,92	
7	poddasze	PRZEDPOKÓJ / KLATKA SCHODOWA	10,03	
8	poddasze	SYPIALNIA	10,33	
9	poddasze	SYPIALNIA	11,85	
10	poddasze	ŁAZIENKA	6,64	
11	poddasze	GARDEROBA	4,81	
12	poddasze	SYPIALNIA	13,86	
		SUMA	123,17	0
		powierzchnia ogółem	123,17	
		powierzchnia użytkowa	**123,17**	

Standard wykończenia budynku:

Konstrukcja:

Przedmiotowy budynek zrealizowany w konstrukcji drewnianej.
Fundamenty: betonowe
Stropy: drewniane
Dach: drewniany
Ściany zewnętrzne: drewniane
Ściany wewnętrzne działowe: drewniane

Schody: drewniane

Wykończenie zewnętrzne budynku:

Elewacje: tynk
Zadaszenie: gont bitumiczny
Stolarka okienna: drewniane
Stolarka drzwiowa: drewniane
Orynnowanie: PCV

Wykończenie wewnętrzne budynku:

Budynek zostanie częściowo wykończony.

Zgodnie z przedłożonym kosztorysem zakres prac wykończeniowych obejmował będzie:

- Montaż drzwi wewnętrznych;
- Malowanie wnętrza;
- Montaż oświetlenia stałego wewnętrznego i ewentualnie zewnętrznego;
- Wyposażenie pomieszczeń sanitarnych oraz zabudowę meblową w kuchni.

Prace wymienione w kosztorysie należy uznać za realne w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, aktualnych cen materiałów i robót budowlanych. Z uwagi na jakoś materiałów oraz rodzaj zaplanowanych do przeprowadzenia prac remontowych docelowy standard wykończenia nieruchomości oceniono jako przeciętny.

Na dzień oględzin w budynku rozpoczęto prace wykończeniowe.

Instalacje:

Nieruchomość wyposażona jest w następujące instalacje:

- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja c.o. (kominek z płaszczem wodnym),
- instalacja elektroenergetyczna,
- instalacja fotowoltaiczna,
- odzyskwa (autorskie rozwiązanie dewelopera).

× DODATKOWA ZABUDOWA

Rys. Zdjęcie obiektu

Na działce nr ewid. 108/66 znajduje się budynek garażowy w układzie bliźniaczym. Budynek parterowy

wzniesiony w konstrukcji szkieletu drewnianego. Dach w konstrukcji drewnianej, kryty gontem. Zgodnie z zapisami zawiadomienia o zakończeniu budowy powierzchnia użytkowa budynku wynosi 18,44 mkw. Stan techniczny budynku bardzo dobry, standard dobry. Budynek korzystnie wpływa na atrakcyjność i płynność nieruchomości.

× RZECZOWY I FINANSOWY STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA BUDOWY

Na dzień 2021-10-07 stopień zaawansowania prac budowlanych wynosi około 99 % przy założeniu, że 100% stanowi stan deweloperski. Nie zamontowano drzwi wewnętrznych, nie ukończono elewacji frontowej.

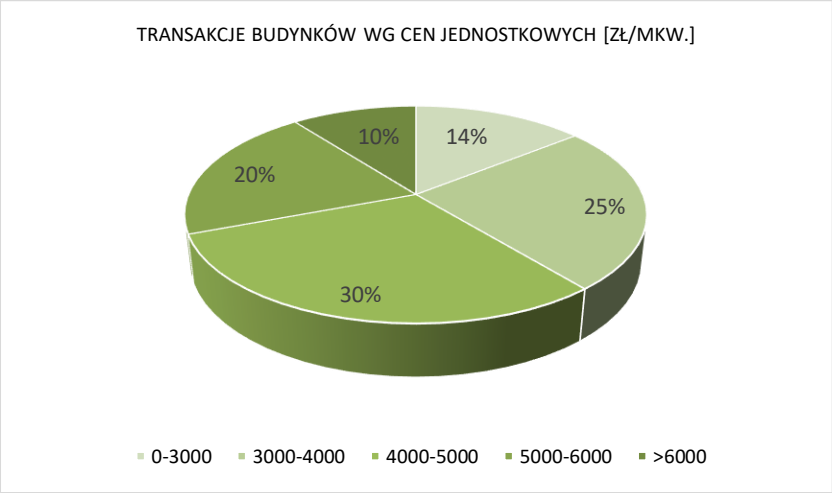
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

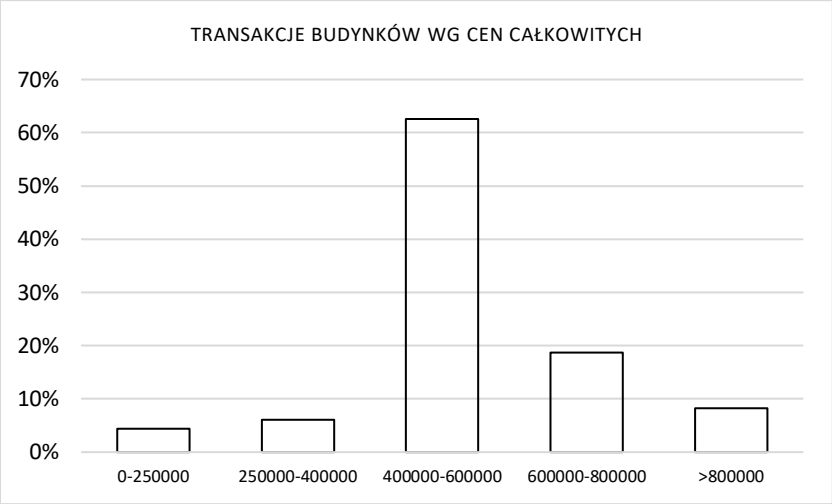
× NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE

- **RODZAJ RYNKU:** nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
- **OBSZAR RYNKU**: gmina Prażmów
- **OKRES MONITOROWANIA DANYCH TRANSAKCYJNYCH:** od stycznia 2019 roku, do daty wyceny

Charakter rynku
Rynek nieruchomości gruntowych na terenie gminy Prażmów jest średnio rozwinięty, co przejawia się umiarkowaną ilością transakcji.
Od początku 2019 roku do dnia wyceny na analizowanym obszarze odnotowano około 200 transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Ceny jednostkowe i całkowite
Na wykresie przedstawiono rozkłady cen całkowitych i jednostkowych domów jednorodzinnych na analizowanym obszarze.

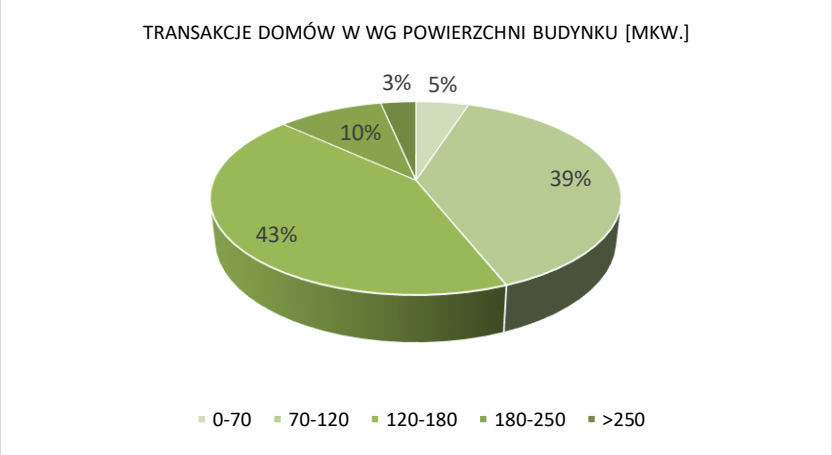


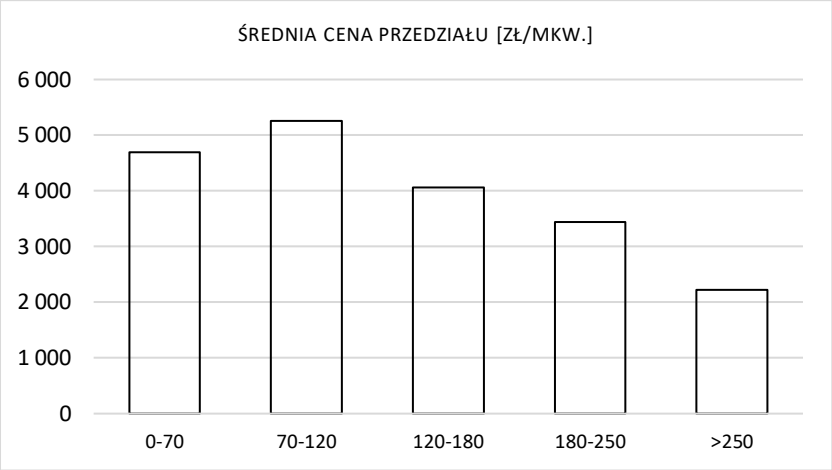


Źródło: opracowanie własne

Średnia cena za mkw. budynku mieszkalnego na terenie gminy w analizowanym okresie wyniosła ok. 4400 zł/mkw. (po odrzuceniu cen skrajnych, przedział cen od około 2500 zł/mkw. do około 6500 zł/mkw.). Za typowy przedział dla rynku należy uznać przedział cen jednostkowych 4000 – 5000 zł/mkw. W tym przedziale odnotowano 30% wszystkich transakcji.
Typowym przedziałem cen całkowitych domów jednorodzinnych na terenie gminy Prażmów jest zakres od 400 000 zł do 600 000 zł. W tym przedziale odnotowano blisko 2/3 wszystkich transakcji. Transakcje powyżej 800 000 zł dotyczą mniej niż 10% rynku.

Powierzchnia sprzedawanych domów jednorodzinnych
Od początku roku 2019 w obrocie były domy od około 50 mkw. do 460 mkw. powierzchni użytkowej. Największy udział w rynku mają domy o powierzchniach od 70 do 180 mkw. Domy o takich powierzchniach użytkowych stanowią 4/5 rynku.
Najrzadziej sprzedawane są domy jednorodzinne o powierzchniach powyżej 250 mkw. i poniżej 70 m kw. Stanowią one po około 8% wszystkich odnotowanych transakcji.





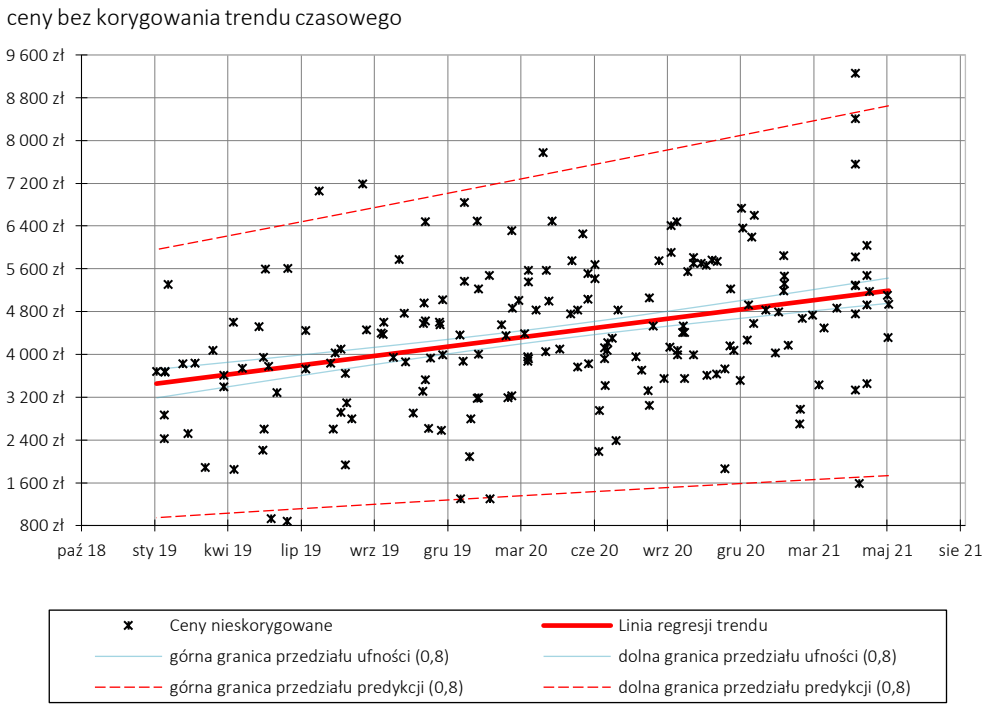
Źródło: opracowanie własne

Najwyższe średnie ceny za 1 mkw. powierzchni użytkowej osiągają typowe budynki o powierzchniach użytkowych od 70 mkw. do 120 mkw. Średnia ceny jednostkowej wyniosła dla tych domów wyniosła ponad 5000 zł/mkw.

Najniższe średnie ceny za 1 mkw. powierzchni użytkowej osiągają największe domy o powierzchniach powyżej 250 mkw. Średnia ceny jednostkowej wyniosła dla tych budynków poniżej 2500 zł/mkw.

Na rynku zauważalna jest tendencja spadku ceny jednostkowej wraz ze wzrostem powierzchni budynku.

Trend czasowy



Źródło: opracowanie własne

Na podstawie odnotowanych transakcji i własnego algorytmu określono współczynnik zmian cen jednostkowych w czasie (trend czasowy) jako dodatni w wysokości +12% rocznie, co odpowiada miesięcznemu wzrostowi cen -+1%.

Odstąpiono od korygowania cen obliczonym współczynnikiem trendu czasowego, przyjęto je bezpośrednio z aktów notarialnych preferując transakcje najbliższe dacie wyceny.

VIII. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Zakres niniejszego opracowania obejmuje:
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie aktualnym,
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu prac budowlanych i wykończeniu do standardu deweloperskiego,
- określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu),
- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu, prac budowlanych i wykończeniu,
- określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego.

Określenie wartości nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny

Stan aktualny nieruchomości na dzień wyceny określono przy pomocy następującej procedury:

1. W przypadku niskiego zaawansowania prac budowlanych:
a) określenie % poziomu zaawansowania prac budowlanych,
b) określenie wartości rynkowej gruntu,
c) określenie wartości rynkowej po zakończeniu inwestycji,
d) określenie wartości obecnej jako:

W_O *= (wartość przyszła – wartość gruntu) x % zaawansowania prac budowlanych + wartość gruntu*

2. W przypadku niewielkich nakładów na dokończenie inwestycji:
a) określenie wartości rynkowej po zakończeniu inwestycji,
b) określenie nakładów pozostałych do poniesienia,
c) określenie wartości obecnej jako:

W_O *= wartość przyszła – nakłady*

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości

Dla określenia wartości odtworzeniowej przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Przy **metodzie kosztów odtworzenia** określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Metodę kosztów odtworzenia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

Przy użyciu **techniki wskaźnikowej** koszty określa się, jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

Określenie wartości nieruchomości w stanie docelowym po zakończeniu budowy

Nieruchomości o podobnych atrybutach są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu, warunki przeprowadzonych transakcji w związku z tym istnieją przesłanki do zastosowania podejścia porównawczego dla określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej.

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

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

Ze względu na dużą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych przy wycenie nieruchomości w stanie docelowym zastosowano metodę korygowania ceny średniej.

Zbiór transakcji podobnych oraz procedura kalkulacji wartości nieruchomości zostały przedstawione w załączniku nr 1 niniejszego opracowania.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

IX. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

× WYNIK WYCENY

Nieruchomość położona przy ul. Pod Borem w Ustanowie, w gminie Prażmów, w powiecie piaseczyńskim, w woj. mazowieckim. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1I/00046703/2.

Wartość rynkowa ww. nieruchomości, stanowiącej przedmiot prawa własności, w stanie aktualnym przy zaawansowaniu prac budowlanych na poziomie 99 % wynosi:

730 000 PLN

Słownie: siedemset trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa ww. nieruchomości, stanowiącej przedmiot prawa własności, w stanie docelowym po zakończeniu budowy i wykończeniu do standardu deweloperskiego wynosi:

736 000 PLN

Słownie: siedemset trzydzieści sześć tysięcy złotych

Wartość odtworzeniowa ww. nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu) wynosi:

628 000 PLN

Słownie: sześćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa ww. nieruchomości, stanowiącej przedmiot prawa własności, w stanie docelowym po zakończeniu budowy i wykończeniu wynosi:

788 000 PLN

Słownie: siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego:

670 000 PLN

Słownie: sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych

× UZASADNIENIE

Wartość jednostkowa nieruchomości w stanie docelowym została określona na poziomie 6400 zł/mkw. powierzchni użytkowej. Otrzymana wartość nieruchomości jest bliska średniej cen jednostkowych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym na rynku lokalnym. Korzystny wpływ na wartość nieruchomości ma standard budynku, powierzchnia użytkowa. Wartość nieruchomości obniża powierzchnia gruntu oraz typ zabudowy.

Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około - 9 miesięcy.

× OCENA PRZYDATNOŚCI I POTENCJAŁU NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Przyjęto założenie, że po zakończeniu realizacji inwestycji, tj. oddaniu budynku do użytkowania obiekt wykorzystywany będzie na cele mieszkalne. Przydatność budynku dla pełnionej funkcji ocenia się jako bardzo dobrą. Nie przewiduje się zmiany funkcji i sposobu użytkowania nieruchomości.

Nieruchomość przydatna do zabezpieczenia wierzytelności.

X. K L A U Z U L E

× INFORMACJE DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI NIERUCHOMOŚCI

- Podstawę do określenia stanu prawnego i technicznego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego. Rzeczoznawcy udostępniono kopie dokumentów, dlatego nie potwierdzono ich za zgodność z oryginałem.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Opracowanie zostało przygotowane przy założeniu, że wszelkie istotne informacje lub fakty dotyczące nieruchomości mające wpływ na wycenę zostały przekazane autorowi opracowania przez Zamawiającego. W związku z powyższym nie bierzemy żadnej odpowiedzialności za wykonane opracowanie, jeżeli takie podejście ze strony Zleceniodawcy i Właściciela nieruchomości nie miało miejsca.
- Autorowi opracowania nie przedstawiono dokumentu stanowiącego podstawę nabycia nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że dokument ten nie zawiera zapisów, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.

× STAN TECHNICZNY NIERUCHOMOŚCI

- Zawarte w opracowaniu informacje, oceny na temat standardu i stanu technicznego budynku nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji ani na podstawie dokumentacji nieruchomości. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez zamawiającego wycenę. Nie wykonano szczegółowych badań i ekspertyz technicznych, nie oceniano również niewidocznych części obiektu budowlanego. Nie możemy, więc udokumentować, że nieruchomość nie ma żadnych wad.

× ZAGROŻENIA

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

× PARAMETRY KALKULACJI

- Wartość docelową nieruchomości określono przy założeniu, że budynek zostanie wykończony w standardzie wykończeniowym określonym przez Zamawiającego. Wartości przedstawione w niniejszym operacie są właściwe tylko i wyłącznie przy tym założeniu.
- Wartość nieruchomości w stanie po zainwestowaniu środków z kosztorysu określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Wartość nieruchomości w stanie deweloperskim określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją opłat z uwzględnieniem podatku VAT w jednolitej stawce.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały

przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

- Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości.
- Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprywatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. Wycena została sporządzona przy założeniu braku takich roszczeń.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.

× PRAWA AUTORSKIE

- Opracowanie, ani żaden jego fragment, nie może być powielane w jakiejkolwiek formie (w tym odwołania) i w jakikolwiek sposób (włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem), nie może być rozpowszechniane, podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w internecie, prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Taka zgoda jest wymagana również, jeśli autor opracowania nie jest wymieniony z nazwy lub jeśli część tego opracowania będzie połączona z innym z nim opracowaniem. Powyższe zapisy nie obowiązują w przypadku gdy treść umowy stanowi inaczej.

XI. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA

Złotokłos, 2021-10-08

XII. Z A Ł Ą C Z N I K I

Kalkulacja wartości nieruchomości w stanie docelowym, po zakończeniu budowy i wykończeniu do standardu deweloperskiego.

Kalkulacja wartości odtworzeniowej nieruchomości w stanie docelowym (po wykończeniu).

Kalkulacja wartości nieruchomości w stanie aktualnym.

Kalkulacja wartości dla wymuszonej sprzedaży dla stanu docelowego.

Dokumentacja fotograficzna.

Mapa lokalizacyjna.

Obszary ryzyka związane z nieruchomością wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr WA1I/00046703/2 z Podsystemu Dostępu Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 2021-10-07.

Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości zawarta pomiędzy Dworek Polski Sp. J. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz (sprzedający), a Anetą Brzezicką oraz Janem Kamińskim (nabywca) z dnia 2021-08-23.

Wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działki ewid.- nr 108/66 z obrębu 0022, Ustanów z dnia 2021-09-08.

Wypis z kartoteki budynków z dnia 2021-09-08.

Zawiadomienie o zakończeniu budowy z dnia 2020-10-08.

Decyzja podziałowa nr 48 z dnia 2021-08-02.

Rzuty budynku mieszkalnego.

Kosztorys prac wykończeniowych.

Polisa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Rodzaj cechy	Gradacja / ocena	Opis cechy / uzasadnienie oceny
LOKALIZACJA	Bardzo dobra	bardzo dobry dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, korzystne otoczenie, brak zagrożeń i utrudnień sąsiedztwa
	Dobra	dobry dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, średnio korzystne otoczenie, możliwe niewielkie zagrożenia i utrudnienia sąsiedztwa
	Przeciętna	przeciętny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, słabe otoczenie, większe zagrożenia i utrudnienia sąsiedztwa
OCENA	**DOBRA**	**Na tle próby dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane.**
STANDARD BUDYNKU	Bardzo dobra	budynek nowy, nie wymaga remontów, „pełny standard deweloperski" z kotłem i grzejnikami, w budynku ponadstandardowe instalacje i wyposażenie
	Dobra	budynek nowy, nie wymaga remontów, „pełny standard deweloperski" z kotłem i grzejnikami, w budynku typowe instalacje i wyposażenie
	Przeciętna	budynek nowy, nie wymaga remontów, „niepełny standard deweloperski", standard nie obejmuje np. grzejników i kotła, schodów wewnętrznych, wszystkich ścian działowych
OCENA	**BARDZO DOBRA**	**Nowy budynek, stan techniczny bardzo dobry, „pełny standard deweloperski" z kotłem i grzejnikami, w budynku ponadstandardowe instalacje (fotowoltaika)**
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	Bardzo dobra	poniżej 118 mkw.
	Dobra	w przedziale 118 - 146 mkw.
	Przeciętna	powyżej 146 mkw.
OCENA	**DOBRA**	**Powierzchnia budynku w środkowym przedziale próby.**
POWIERZCHNIA GRUNTU	Bardzo dobra	powyżej 623 mkw.
	Dobra	w przedziale 401 - 623 mkw.
	Przeciętna	poniżej 401 mkw.
OCENA	**DOBRA**	**Powierzchnia działki w środkowym przedziale próby.**
TYP ZABUDOWY	Bardzo dobra	budynek w układzie wolnostojącym
	Dobra	budynek w układzie bliźniaczym, skrajny segment w szeregu
	Przeciętna	środkowy segment w szeregu
OCENA	**DOBRA**	**Budynek w układzie bliźniaczym.**
DODATKOWE POWIERZCHNIE	Bardzo dobra	w budynku lub na nieruchomości znaczne, dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej (np. garaż dwustanowiskowy, poddasze nieużytkowe z możliwością wykończenia w standardzie mieszkalnym)
	Dobra	w budynku lub na nieruchomości dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej (np. garaż jednostanowiskowy)
	Przeciętna	w budynku i na nieruchomości brak dodatkowych powierzchni niewliczonych do powierzchni użytkowej
OCENA	**DOBRA**	**Na terenie działki budynek garażowy jednostanowiskowy.**

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI

LP	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	POW. UŻ. [MKW.]	POW. GRUNTU [MKW.]	DATA	CENA [ZŁ]	CENA [ZŁ/MKW.]
1	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	LEMURA	139,79	439	2021.03.30	948 000	6 782 zł
2	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	NIEDŹWIEDZIA	139,79	432	2021.01.21	929 000	6 646 zł
3	BOBROWIEC, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	CZEREŚNI	115,63	450	2020.07.01	765 000	6 616 zł
4	USTANÓW, PRAŻMÓW	DO LASU	90,06	349	2021.01.25	582 000	6 462 zł
5	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	NIEDŹWIEDZIA	116,04	410	2020.08.06	749 000	6 455 zł
6	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	NIEDŹWIEDZIA	154,70	481	2021.02.23	978 000	6 322 zł
7	KONSTANCIN-JEZIORNA, KONSTANCIN-JEZIORNA - MIASTO	KOŁOBRZESKA	174,35	739	2021.01.27	1 100 000	6 309 zł
8	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	LEMURA	139,79	435	2020.09.01	868 000	6 209 zł
9	ZGORZAŁA, LESZNOWOLA	PAPUGI	104,03	180	2020.07.24	619 000	5 950 zł
10	JÓZEFOSŁAW, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	LIMBY	157,97	301	2020.09.04	939 000	5 944 zł
11	PIASECZNO, PIASECZNO - MIASTO	JULIANOWSKA	152,95	325	2021.03.05	900 000	5 884 zł
12	ŁOŚ, PRAŻMÓW	PRZYLESIE	99,13	845	2021.01.28	580 000	5 851 zł
13	CHYLICE, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	DALIOWA	143,32	600	2020.10.01	830 000	5 791 zł
14	USTANÓW, PRAŻMÓW	DO LASU	98,41	476	2020.11.04	567 000	5 762 zł
15	STEFANOWO, LESZNOWOLA	POLNYCH BRATKÓW	106,69	500	2021.04.23	605 000	5 671 zł
16	ŁOŚ, PRAŻMÓW	PRZYLESIE	105,89	763	2021.05.07	580 000	5 477 zł
17	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	HERBACIANEJ RÓŻY	127,84	576	2020.10.29	670 000	5 241 zł
18	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	RENIFERA RUDOLFA	95,40	198	2021.04.23	499 000	5 231 zł
19	USTANÓW, PRAŻMÓW	POD BOREM	121,24	477	2020.11.26	633 000	5 221 zł
20	LESZNOWOLA, LESZNOWOLA	BIEDRONKI	126,24	339	2021.02.26	659 000	5 220 zł
21	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	HERBACIANEJ RÓŻY	162,34	560	2021.03.18	820 000	5 051 zł
22	BOBROWIEC, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	BAJECZNA	147,69	351	2020.12.18	727 000	4 922 zł
23	WILCZA GÓRA, LESZNOWOLA	KSIĘŻYCOWA	153,10	387	2021.02.11	747 000	4 879 zł

PARAMETRY PRÓBY

CENA MIN	ŚREDNIA	CENA MAX	DELTA	VMIN	VMAX
4 879	5 822	6 782	1 902	0,8381	1,1649

OCENA PRZEDMIOTU WYCENY ORAZ NIERUCHOMOŚCI NAJDROŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ W PRÓBIE

LP	CECHA	WYCENIANA	najdroższa	najtańsza
1	LOKALIZACJA	DOBRA	DOBRA	PRZECIĘTNA
2	STANDARD BUDYNKU	BARDZO DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
3	TYP ZABUDOWY	DOBRA	DOBRA	BARDZO DOBRA
4	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	123,17 DOBRA	139,79 DOBRA	153,10 PRZECIĘTNA
5	POWIERZCHNIA GRUNTU	597 DOBRA	439 DOBRA	387 PRZECIĘTNA
6	DODATKOWE POWIERZCHNIE	DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA

KALKULACJA WARTOŚCI

OKREŚLENIE WAG I ZAKRESÓW WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH					
WSP.	CECHA	Wpływ cechy na wartość [%]	Zakres kwotowy cech [zł]	Zakres współ. korygujących MIN - MAX	Wartości współ. koryg.
U1	LOKALIZACJA	20%	380	0,1676 - 0,2330	0,2003
U2	STANDARD BUDYNKU	15%	285	0,1257 - 0,1747	0,1747
U3	TYP ZABUDOWY	10%	190	0,0838 - 0,1165	0,1002
U4	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	20%	380	0,1676 - 0,2330	0,2003
U5	POWIERZCHNIA GRUNTU	20%	380	0,1676 - 0,2330	0,2003
U6	DODATKOWE POWIERZCHNIE	15%	285	0,1257 - 0,1747	0,1502
	RAZEM	**100%**	**1 902**	0,8381 - 1,1649	**1,0260**

ŚREDNIA WARTOŚĆ 1MKW. W PRÓBIE PORÓWNAWCZEJ [ZŁ]	5 822
WSPÓŁCZYNNIK KOREKCYJNY	1,0260
WARTOŚĆ 1 KW. PRZEDMIOTU WYCENY [ZŁ]	**5 973**
POWIERZCHNIA	123,17
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [ZŁ]	**735 688**
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [ZAOKR.] [ZŁ]	**736 000**

× OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla określenia wartości odtworzeniowej budynku zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę wskaźnikową.

- Jako jednostkę odniesienia dla obliczeń kosztu wskaźnika przyjęto powierzchnię użytkową budynku.
- Koszt odtworzenia istniejących budowli i urządzeń infrastruktury technicznej przyjęto w wysokości 3% kosztów budowy wszystkich budynków (na podstawie analizy rynku kosztów tego typu prac).
- Koszty dodatkowe – na podstawie analiz własnych rynku oraz publikacji branżowych przyjęto koszty dodatkowe w wysokości 1 % kosztów budowy, koszty te obejmują uzyskanie dokumentacji projektowej, zezwoleń i uzgodnień formalno-prawnych, nadzór budowlany oraz pozostałe koszty związane z realizacją inwestycji.
- Koszt odtworzenia budynków określono na podstawie Katalog cen jednostkowych SEKOCENBUD oraz własnych analiz rynkowych na podstawie informacji o parametrach technicznych i kosztach budowy tego typu obiektów oraz parametrach techniczno-użytkowych obiektu wycenianego.
- Koszty prac wykończeniowych przyjęto na podstawie przedstawionego przez Klienta kosztorysu. Prace wymienione w kosztorysie uznano za realne w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, aktualnych cen materiałów i robót budowlanych.
- Podane koszty budowy obiektów budowlanych są kosztami netto i nie uwzględniają podatku od towarów i usług (VAT).

Wartość rynkowa gruntu

Na podstawie przeprowadzonej w operacie szacunkowym analizy rynku oszacowano rynkową wartość gruntu nieruchomości bez uwzględnienia naniesień.
Wartość rynkową nieruchomości gruntowej bez uwzględnienia naniesień oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Rodzaj cechy	Gradacja / ocena	Opis cechy / uzasadnienie oceny
LOKALIZACJA	Bardzo dobra	lokalizacja na terenie ośrodków miejskich lub większych miejscowości wiejskich, bardzo dobry na tle próby dostęp do komunikacji, handlu i usług
	Dobra	położenie w pośredniej części większych miejscowości wiejskich, średni na tle próby dostęp do komunikacji, handlu i usług
	Przeciętna	położenie w skrajnych częściach miejscowości, zaplecze handlowo-usługowo-oświatowe w dalszej odległości
OCENA	**DOBRA**	**Na tle próby dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji.**
SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE	Bardzo dobra	otoczenie zabudową jednorodzinną w bardzo dobrym stanie technicznym i estetycznym, brak uciążliwości i zagrożeń bezpośredniego sąsiedztwa.
	Dobra	średnie otoczenie – zabudowa jednorodzinna w średnim standardzie, zabudowa zagrodowa, obiekty o niewielkich uciążliwościach
	Przeciętna	w otoczeniu przewaga terenów niezagospodarowanych; pierwsza linia zabudowy głównych dróg w miejscowości, uciążliwości w sąsiedztwie
OCENA	**BARDZO DOBRA**	**Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna. Brak uciążliwości sąsiedztwie, tereny leśne w niedalekim sąsiedztwie**
MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	Bardzo dobra	kształt, wielkość działki umożliwiają swobodną i racjonalną zabudowę; działki bez widocznych utrudnień budowlanych, bez konieczności ponoszenia nakładów przed rozpoczęciem inwestycji; korzystne zapisy planu miejscowego
	Dobra	działki z niewielkimi utrudnieniami budowlanymi (nieregularny kształt, konieczna niewielka niwelacja terenu etc.); średnio korzystne zapisy planistyczne; działka bez utrudnień budowlanych bez planu miejscowego.
	Przeciętna	kształt, wielkość działki implikują jednoznacznie sposób zabudowy; działki z utrudnieniami budowlanymi (linie energetyczne, słupy, inne utrudnienia); brak planu miejscowego lub niekorzystne zapisy planistyczne dla działki
OCENA	**DOBRA**	**Kształt działki umożliwia swobodną i racjonalną zabudowę, brak konieczności ponoszenia nakładów przed rozpoczęciem inwestycji; korzystne zapisy planu miejscowego, działka dość mała wymuszająca styl zabudowy**
POWIERZCHNIA GRUNTU	Bardzo dobra	poniżej 865 mkw.
	Dobra	w przedziale 865 - 1133 mkw.
	Przeciętna	powyżej 1133 mkw.
OCENA	**BARDZO DOBRA**	**Powierzchnia działki w środkowym przedziale próby.**
MEDIA	Bardzo dobra	pełne uzbrojenie lub brak jednej sieci w bezpośrednim sąsiedztwie
	Dobra	w bezpośrednim sąsiedztwie brak pełnego uzbrojenia (dostępne co najmniej dwie sieci).
	Przeciętna	dostęp do uzbrojenia mocno ograniczony (w bezpośrednim sąsiedztwie jedna sieć).
OCENA	**DOBRA**	**W bezpośrednim sąsiedztwie brak sieci gazowej, kanalizacja zapewniona do zbiorczych szamb na terenie osiedla.**
DROGA DOJAZDOWA	Bardzo dobra	obsługa komunikacja z publicznej drogi utwardzonej kostką lub asfaltem
	Dobra	obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gruntowej utwardzonej (żwir, tłuczeń) lub z prywatnej utwardzonej kostką lub asfaltem
	Przeciętna	obsługa komunikacyjna z prywatnej drogi gruntowej
OCENA	**DOBRA**	**Obsługa komunikacyjna z prywatnej drogi z kostki betonowej.**

LP	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	POW. GRUNTU [MKW.]	DATA	CENA [ZŁ]	CENA [ZŁ/MKW.]
1	USTANÓW, PRAŻMÓW	DŁUGA	1 100	2021.04.28	250 000	227,27 zł
2	JESÓWKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	LEŚNEJ POLANY	1 100	2021.04.07	245 000	222,73 zł
3	ŻABIENIEC, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	MALINKOWA	800	2020.10.23	170 000	212,50 zł
4	JASTRZĘBIE, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	PTAKÓW LEŚNYCH	1 178	2021.01.30	250 000	212,22 zł
5	MIESZKOWO, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	MIESZKOWO	1 150	2021.06.15	241 500	210,00 zł
6	JESÓWKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	DZIKICH GĘSI	1 000	2021.02.11	200 000	200,00 zł
7	BASZKÓWKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	MAJOWYCH KONWALII	800	2021.06.15	160 000	200,00 zł
8	JESÓWKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	DZIKICH GĘSI	1 188	2021.02.19	235 000	197,81 zł
9	USTANÓW, PRAŻMÓW	KALINOWA	900	2021.06.28	178 000	197,78 zł
10	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	ŹRÓDLANA	900	2021.05.31	176 000	195,56 zł
11	USTANÓW, PRAŻMÓW	GŁOGOWA	1 000	2021.04.28	195 000	195,00 zł
12	USTANÓW, PRAŻMÓW	GŁÓWNA	1 100	2020.11.19	210 000	190,91 zł
13	ZALESIE GÓRNE, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	KSIĘŻYCOWA	1 283	2021.02.26	240 000	187,06 zł
14	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	ŹRÓDLANA	900	2021.05.31	164 000	182,22 zł
15	USTANÓW, PRAŻMÓW	BIAŁEJ AKACJI	1 000	2021.02.08	180 000	180,00 zł
16	JASTRZĘBIE, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	SEZAMKOWA	748	2020.11.18	130 000	173,80 zł
17	USTANÓW, PRAŻMÓW	GRANICZNA	1 401	2021.02.02	230 000	164,17 zł
18	JEZIÓRKO-USTANÓWEK, PRAŻMÓW	HETMAŃSKA	1 000	2021.05.13	159 000	159,00 zł

PARAMETRY PRÓBY

CENA MIN	ŚREDNIA	CENA MAX	DELTA	VMIN	VMAX
159,00	194,89	227,27	68,27	0,8158	1,1662

OCENA PRZEDMIOTU WYCENY ORAZ NIERUCHOMOŚCI NAJDROŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ W PRÓBIE

Lp.	Cecha	WYCENIANA	najdroższa	najtańsza
1	LOKALIZACJA	DOBRA	DOBRA	DOBRA
2	SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE	BARDZO DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
3	MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	DOBRA	BARDZO DOBRA	DOBRA
4	POWIERZCHNIA GRUNTU	597 BARDZO DOBRA	1 100 DOBRA	1 000 DOBRA
5	MEDIA	DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
6	DROGA DOJAZDOWA	DOBRA	PRZECIĘTNA	PRZECIĘTNA

KALKULACJA WARTOŚCI

Określenie wag i zakresów współczynników korygujących							
Wsp.	Cecha	wpływ na cenę (w %)	Zakres kwotowy cech [zł]	Zakres współ. korygujących min		max	Wartości współ. koryg.
U1	LOKALIZACJA	20%	14	0,1632	-	0,2332	0,1982
U2	SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE	15%	10	0,1224	-	0,1749	0,1749
U3	MOŻLIWOŚCI INWESTYCYJNE	20%	14	0,1632	-	0,2332	0,1982
U4	POWIERZCHNIA GRUNTU	20%	14	0,1632	-	0,2332	0,2332
U5	MEDIA	15%	10	0,1224	-	0,1749	0,1486
U6	DROGA DOJAZDOWA	10%	7	0,0816	-	0,1166	0,0991
	RAZEM	100%	68	0,8158	-	1,1662	1,0522

ŚREDNIA WARTOŚĆ 1MKW. W PRÓBIE PORÓWNAWCZEJ [Zł]	194,89
WSPÓŁCZYNNIK KOREKCYJNY	1,0522
WARTOŚĆ 1 KW. PRZEDMIOTU WYCENY [Zł]	**205,06**
POWIERZCHNIA	597
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [Zł]	**122 421**
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [ZAOKR.] [Zł]	**122 000**

Kalkulacja wartości odtworzeniowej nieruchomości

BUDYNEK MIESZKALNY

Obiekt w cenniku	j.m.	Cena jednostkowa [PLN/j.m.]	
BCO 1110-182	powierzchnia użytkowa	3364	
		PRZYJĘTY KOSZT ODTWORZENIA 1MKW.	3400
		Powierzchnia użytkowa [mkw.]	123,17
		Stopień zużycia	0%
		Koszty dodatkowe (4% kosztów budowy) [PLN]	16 751
		Koszty prac wykończeniowych [PLN]	50 000
		Koszt odtworzenia budynku mieszkalnego [PLN]	485 529
		Wartość odtworzeniowa (zaokrąglenie) [PLN]	**486 000**

BUDYNEK GARAŻOWY

Obiekt w cenniku	j.m.	Cena jednostkowa [PLN/j.m.]	
BCO 1271-101	powierzchnia użytkowa	3120	
		PRZYJĘTY KOSZT ODTWORZENIA 1MKW.	1040
		Powierzchnia użytkowa [mkw.]	18,81
		Wartość odtworzeniowa budynku w stanie nowym [PLN]	19 562
		Stopień zużycia	0%
		Koszty dodatkowe (4% kosztów budowy) [PLN]	782
		Koszt odtworzenia budynku garażowego [PLN]	20 345
		Wartość odtworzeniowa (zaokrąglenie) [PLN]	**20 000**

KOSZT NABYCIA GRUNTU

		Koszt nabycia gruntu [PLN]	**122 421**

WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA NIERUCHOMOŚCI [ZAOKR.] [PLN]

		WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA [PLN]	**628 421**

Rodzaj cechy	Gradacja / ocena	Opis cechy / uzasadnienie oceny
LOKALIZACJA	Bardzo dobra	bardzo dobry dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, korzystne otoczenie, brak zagrożeń i utrudnień sąsiedztwa
	Dobra	dobry dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, średnio korzystne otoczenie, możliwe niewielkie zagrożenia i utrudnienia sąsiedztwa
	Przeciętna	przeciętny dostęp do komunikacji i zaplecza handlowo-usługowo-oświatowego, słabe otoczenie, większe zagrożenia i utrudnienia sąsiedztwa
OCENA	**DOBRA**	**Na tle próby dobry dostęp do zaplecza handlowo-usługowego oraz komunikacji. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane.**
STANDARD BUDYNKU	Bardzo dobra	budynek nowy lub kilkuletni w bardzo dobrym stanie technicznym, brak konieczności nakładów, w budynku ponadstandardowe instalacje
	Dobra	budynek starszy w dobrym stanie technicznym, budynek nie wymaga większych nakładów, w budynku ponadstandardowe instalacje; budynek nowy lub kilkuletni w bardzo dobrym stanie technicznym, brak konieczności nakładów, w budynku typowe instalacje i wyposażenie
	Przeciętna	budynek starszy w dobrym stanie technicznym, brak konieczności większych remontów, typowe wyposażenie i instalacje
OCENA	**BARDZO DOBRA**	**Nowy budynek, stan techniczny bardzo dobry, brak konieczności nakładów, w budynku ponadstandardowe instalacje.**
STANDARD WNĘTRZA	Bardzo dobra	wnętrze nowe / starsze po remoncie całkowicie wykończone materiałami bardzo dobrej / wysokiej jakości, stan techniczny bardzo dobry
	Dobra	wnętrze nowe / starsze po remoncie wykończone w dobrym / podwyższonym standardzie, nie wymaga nakładów, stan techniczny bardzo dobry; wnętrze starsze w wyższym standardzie wymagające nakładów (odnowienie, niewielkie remonty)
	Średnia	wnętrze nowe częściowo wykończone, stan techniczny bardzo dobry, wnętrze wymaga dalszych nakładów wykończeniowych; wnętrze starsze po częściowym remoncie wymagające dalszych prac remontowych
	Przeciętna	wnętrze wymagające znacznych nakładów remontowych
OCENA	**ŚREDNIA**	**Kosztorys obejmuje jedynie częściowe wykończenie wnętrza. Wnętrze wymagać będzie dalszych nakładów.**
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	Bardzo dobra	poniżej 130 mkw.
	Dobra	w przedziale 130 - 156 mkw.
	Przeciętna	powyżej 156 mkw.
OCENA	**BARDZO DOBRA**	**Powierzchnia budynku w dolnym przedziale próby.**
POWIERZCHNIA GRUNTU	Bardzo dobra	powyżej 1157 mkw.
	Dobra	w przedziale 814 - 1157 mkw.
	Przeciętna	poniżej 814 mkw.
OCENA	**PRZECIĘTNA**	**Powierzchnia działki w dolnym przedziale próby.**
TYP ZABUDOWY	Bardzo dobra	budynek w układzie wolnostojącym
	---	---
	Przeciętna	budynek w układzie bliźniaczym
OCENA	**PRZECIĘTNA**	**Budynek w układzie bliźniaczym.**
DODATKOWE POWIERZCHNIE	Bardzo dobra	w budynku lub na nieruchomości znaczne, dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej (np. podpiwniczenie, garaż dwustanowiskowy, poddasze nieużytkowe wykończone w standardzie mieszkalnym)
	Dobra	w budynku lub na nieruchomości dodatkowe powierzchnie niewliczone do powierzchni użytkowej (np. częściowe podpiwniczenie, garaż jednostanowiskowy)
	Przeciętna	w budynku i na nieruchomości brak dodatkowych powierzchni niewliczonych do powierzchni użytkowej
OCENA	**DOBRA**	**Na terenie działki budynek garażowy jednostanowiskowy.**

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI

LP	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	POW. UŻ. [MKW.]	POW. GRUNTU [MKW.]	DATA	CENA [ZŁ]	CENA [ZŁ/MKW.]
1	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	GROMADZKA	109,00	900	2021.06.10	830 000	7 615 zł
2	ZALESIE GÓRNE, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	DROGA DZIKÓW	104,11	525	2021.03.09	770 000	7 396 zł
3	NOWA WOLA, LESZNOWOLA	PLONOWA	152,24	1 300	2021.04.28	1 120 000	7 357 zł
4	STARA IWICZNA, LESZNOWOLA	JAGODOWA	123,90	506	2021.03.23	885 000	7 143 zł
5	CHYLICZKI, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	MELANII	178,48	471	2021.03.01	1 235 000	6 920 zł
6	PIASECZNO, PIASECZNO - MIASTO	11 LISTOPADA	161,24	1 500	2021.01.27	1 100 000	6 822 zł
7	CZARNÓW, KONSTANCIN-JEZIORNA - OBSZAR WIEJSKI	NEFRYTOWA	141,60	858	2021.04.26	950 000	6 709 zł
8	WŁADYSŁAWÓW, LESZNOWOLA	PIASZCZYSTA	165,88	568	2021.06.11	1 100 000	6 631 zł
9	KĄTY, GÓRA KALWARIA - OBSZAR WIEJSKI	POLNA	140,50	1 000	2021.02.03	910 000	6 477 zł
10	ŁOZISKA, LESZNOWOLA	BABIEGO LATA	143,60	1 131	2021.07.12	920 000	6 407 zł
11	BASZKÓWKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	WIERZBOWA	180,90	1 002	2021.07.15	1 135 000	6 274 zł
12	GŁOSKÓW, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	SARMACKA	155,60	516	2021.03.03	950 000	6 105 zł
13	JAZGARZEW, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	RUNA LEŚNEGO	183,10	1 000	2021.07.16	1 100 000	6 008 zł
14	BANIOCHA, GÓRA KALWARIA - OBSZAR WIEJSKI	WSPÓLNA	132,10	953	2020.10.09	749 000	5 670 zł
15	WÓLKA KOZODAWSKA, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	BAJKOWYCH DOMKÓW	123,00	592	2021.07.20	682 000	5 545 zł
16	BOGATKI, PIASECZNO - OBSZAR WIEJSKI	KRÓLEWSKA	106,00	1 000	2020.12.30	585 000	5 519 zł
17	ŁOŚ, PRAŻMÓW	CICHA	128,47	563	2021.06.07	686 000	5 340 zł

PARAMETRY PRÓBY

CENA MIN	ŚREDNIA	CENA MAX	DELTA	VMIN	VMAX
5 340	6 467	7 615	2 275	0,8257	1,1775

OCENA PRZEDMIOTU WYCENY ORAZ NIERUCHOMOŚCI NAJDROŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ W PRÓBIE

LP	CECHA	WYCENIANA	najdroższa	najtańsza
1	LOKALIZACJA	DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
2	STANDARD BUDYNKU	BARDZO DOBRA	DOBRA	BARDZO DOBRA
3	STANDARD WNĘTRZA	ŚREDNIA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
4	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	123,17 BARDZO DOBRA	109,00 BARDZO DOBRA	128,47 BARDZO DOBRA
5	POWIERZCHNIA GRUNTU	597 PRZECIĘTNA	900 DOBRA	563 PRZECIĘTNA
6	DODATKOWE POWIERZCHNIE	DOBRA	BARDZO DOBRA	PRZECIĘTNA
7	TYP ZABUDOWY	PRZECIĘTNA	BARDZO DOBRA	BARDZO DOBRA

KALKULACJA WARTOŚCI

OKREŚLENIE WAG I ZAKRESÓW WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH					
WSP.	CECHA	Wpływ cechy na wartość [%]	Zakres kwotowy cech [zł]	Zakres współ. korygujących MIN - MAX	Wartości współ. koryg.
U1	LOKALIZACJA	20%	455	0,1651 - 0,2355	0,2003
U2	STANDARD BUDYNKU	10%	227	0,0826 - 0,1178	0,1178
U3	STANDARD WNĘTRZA	20%	455	0,1651 - 0,2355	0,1886
U4	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	15%	341	0,1239 - 0,1766	0,1766
U5	POWIERZCHNIA GRUNTU	20%	455	0,1651 - 0,2355	0,1651
U6	DODATKOWE POWIERZCHNIE	10%	227	0,0826 - 0,1178	0,1002
U7	TYP ZABUDOWY	5%	114	0,0413 - 0,0589	0,0413
	RAZEM	**100%**	**2 275**	0,8257 - 1,1775	**0,9899**

ŚREDNIA WARTOŚĆ 1MKW. W PRÓBIE PORÓWNAWCZEJ [Zł]	6 467
WSPÓŁCZYNNIK KOREKCYJNY	0,9899
WARTOŚĆ 1 KW. PRZEDMIOTU WYCENY [Zł]	**6 402**
POWIERZCHNIA	123,17
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [Zł]	**788 478**
WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY [ZAOKR.] [Zł]	**788 000**

Stan aktualny nieruchomości na dzień wyceny określono przy pomocy następującej procedury:

W_A = (wartość docelowa w stanie deweloperskim – wartość gruntu) x % zaawansowania prac budowlanych + wartość gruntu

KALKULACJA WARTOŚCI W STANIE AKTUALNYM	
WARTOŚĆ RYNKOWA DOCELOWA W STANIE DEWELOPERSKIM [PLN]	735 688
WARTOŚĆ GRUNTU [PLN]	122 421
STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA PRAC BUDOWLANYCH [100% = STAN DEWELOPERSKI]	99,0%

WZÓR KALKULACJI

W_A = (wartość docelowa w stanie deweloperskim– wartość gruntu) x % zaawansowania prac budowlanych + wartość gruntu

WARTOŚĆ AKTUALNA	730 000

WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.
Na potrzeby określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży dokonano analizy typowego okresu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku w celu ich sprzedaży oraz przeprowadzono wywiad wśród współpracujących z rzeczoznawcą majątkowym agentów w obrocie nieruchomościami dotyczący wpływu skróconego okresu ekspozycji nieruchomości na rynku na jej cenę. Ustalono, że typowy okres ekspozycji na rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wymagany dla osiągnięcia adekwatnych do ceny rynkowej warunków sprzedaży wynosi około 9 miesięcy. Założono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w sytuacji wymuszonej właściciel będzie musiał istotnie (przynajmniej o połowę) skrócić okres eksponowania oferty na rynku w stosunku do przyjętego standardu rynkowego. W związku z tym jako okres sprzedaży wymuszonej przyjęto dla szacowanej nieruchomości 4-5 miesięcy. Na podstawie informacji uzyskanych od pośredników rynku nieruchomości ustalono, że bardziej typowa nieruchomość tym mniej skrócenie okresu sprzedaży wpływa na cenę nieruchomości. Dla najbardziej typowych nieruchomości mieszkaniowych (typowe mieszkania i domy jednorodzinne) charakteryzujących się największą płynnością na rynku, skrócenie okresu sprzedaży wpływa w niewielkim stopniu, średnio ok. 15%. Im mniej typowy obiekt, tym wyższy wskaźnik obniżenia ceny.

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUKACH WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Uwzględniając cechy wycenianej nieruchomości oceniono, że wartość dla wymuszonej sprzedaży będzie się kształtować na poziomie o 15% niższym niż wartość rynkowa nieruchomości.

KALKULACJA WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	
WARTOŚĆ RYNKOWA [PLN]	**788 478**
PRZYJĘTY POZIOM OBNIŻENIA WARTOŚCI	15%
WZÓR KALKULACJI	
W_{SW} = *WARTOŚĆ RYNKOWA x (1 - PRZYJĘTY POZIOM OBNIŻENIA WARTOŚCI)*	
WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY [PLN]	**670 000**

Droga dojazdowa

Widok na budynek

Widok na budynek

Widok na budynek

Widok na nieruchomość

Widok na nieruchomość

Widok na budynek garażowy

Widok na budynek garażowy

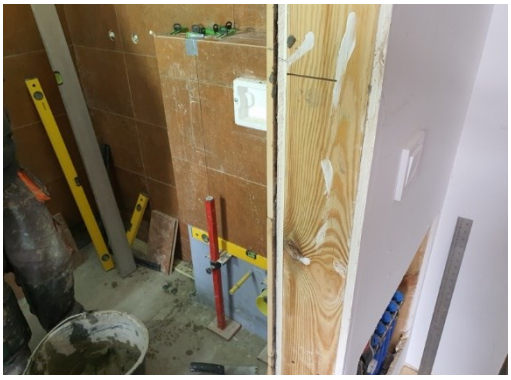
Wnętrze garażu

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

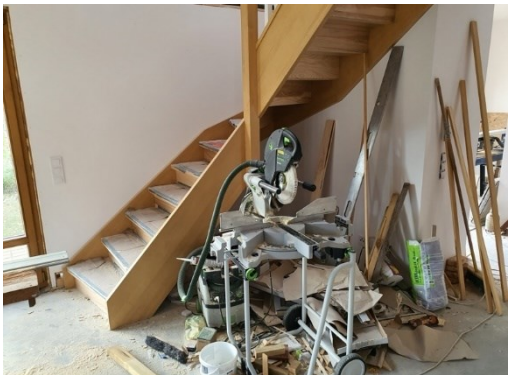


Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku



Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Wnętrze budynku

Otoczenie budynku

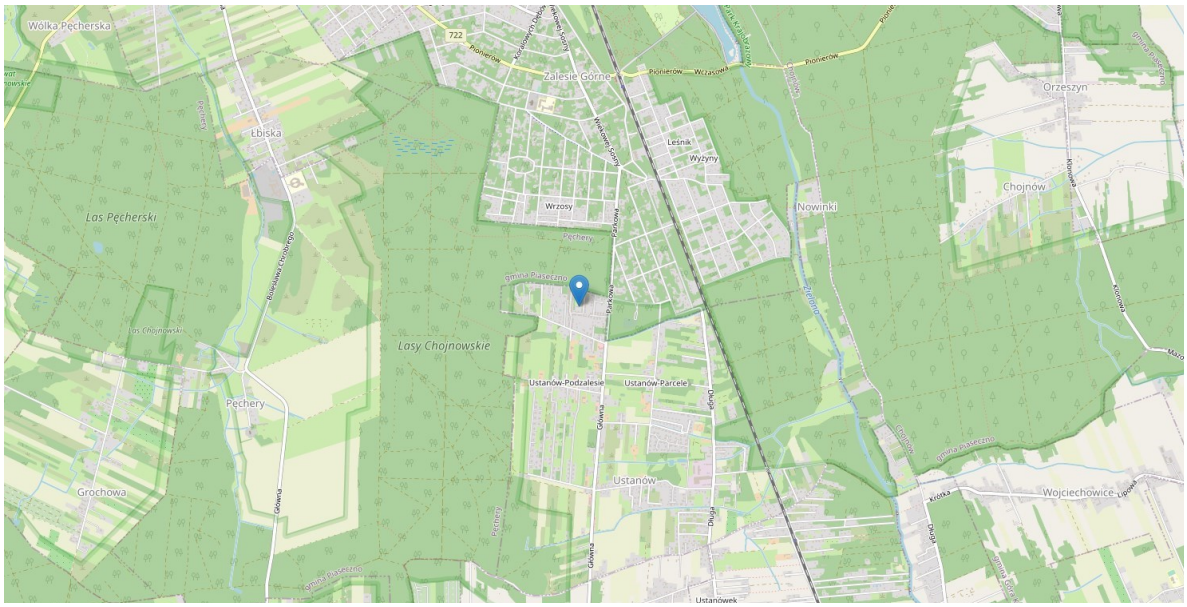
Otoczenie budynku

Droga dojazdowa

Droga dojazdowa

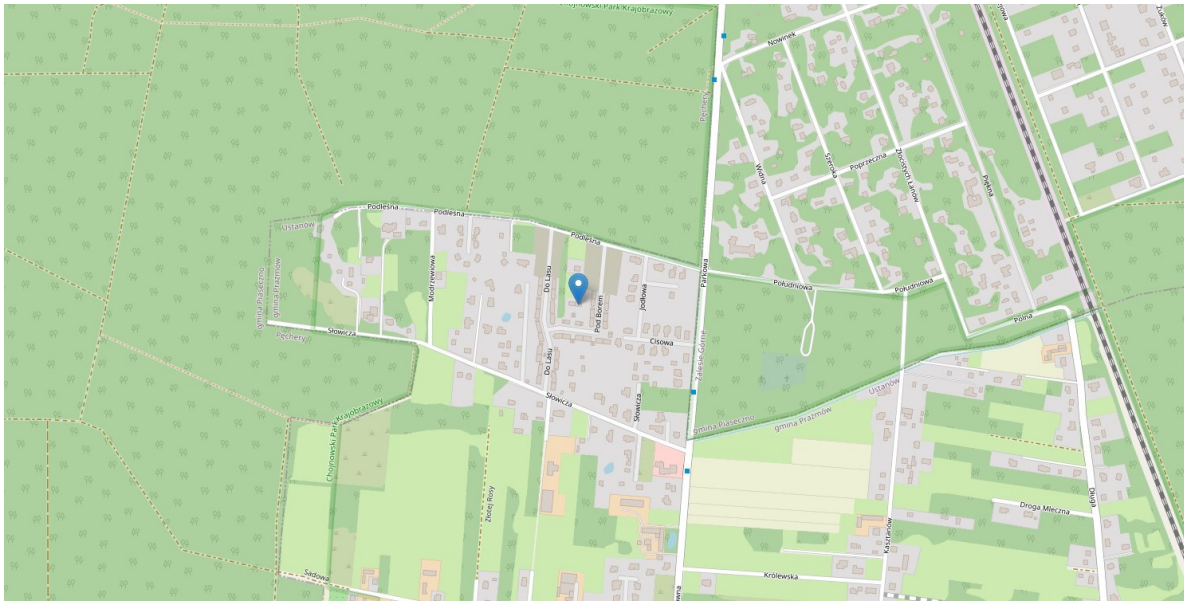
Droga dojazdowa

LOKALIZACJA OGÓLNA



© autorzy OpenStreetMap

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



© autorzy OpenStreetMap

WSKAZANIE OBSZARÓW RYZYKA ZWIĄZANYCH Z WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ WRAZ Z OGÓLNĄ OPINIĄ NA TEMAT KIERUNKU WPŁYWU POWYŻSZEGO NA POZIOM WARTOŚCI WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI

Zgodnie ze standardem **„Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności"** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z wyceniana nieruchomością, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat kierunku wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym
Dla nieruchomości założona jest księga wieczysta nr WA1I/00046703/2. – *Wzmianki w KW, w tym wzmianka do działu II KW.* – *W KW nie ujawniono podziału działki nr ewid. 108/31 z obr. 0022, Ustanów.* – *Rozbieżność stanu własności w KW (dwóch współwłaścicieli) i ewidencji gruntów (trzech współwłaścicieli).* – *Nieruchomość objęta KW nr WA1I/00046703/2 jest współwłasnością osób fizycznych nie będących stroną umowy przedwstępnej sprzedaży.* – *Nieruchomość objęta KW nr WA1I/00046703/2 jest przedmiotem określonego sposobu korzystania z części nieruchomości na rzecz osób fizycznych (współwłaścicieli nieruchomości).* Stwierdzono podwyższony poziom ryzyka.
Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości
Autor opracowania nie był w posiadaniu dokumentacji, która świadczyłaby o roszczeniach reprywatyzacyjnych w stosunku do nieruchomości. W oparciu o zapisy księgi wieczystej nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy
Nieruchomość usytuowana jest na obszarze, gdzie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 108/1 we wsi Ustanów, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Prażmów nr XLI.388.2018 z dnia 2018-08-30. Na mapie dokumentu planowania przestrzennego, obszar nieruchomości oznaczony jest symbolem 2MNU, co stanowi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane ze stanem technicznym
Budynek powstał w technologii drewnianej. Budynek zostanie częściowo wykończony. Z uwagi na jakość materiałów oraz rodzaj zaplanowanych do przeprowadzenia prac wykończeniowych (kosztorys 50 000 zł) docelowy standard wykończenia nieruchomości oceniono jako przeciętny. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi

Nieruchomość objęta KW nr WA1I/00046703/2 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Słowiczej, poprzez służebność gruntową ustanowioną na dz. ewid. m.in. nr 108/62, 108/64 stanowiących drogę wewnętrzną i własność dewelopera. Zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej na działce nr ewid. 108/67 zostanie ustanowiona służebność gruntowa na rzecz działki nr ewid. 108/66, co zapewni jej dostęp do drogi publicznej Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z płynnością nieruchomości
Nieruchomość zlokalizowana na rynku średnio rozwiniętym. Przewidywany okres ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi około 9 miesięcy. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z zagrożeniami środowiskowymi
Nie stwierdzono zagrożeń środowiskowych. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów
Nieruchomość postrzegana jako atrakcyjna przez potencjalnych inwestorów. Korzystny wpływ na atrakcyjność nieruchomości ma standard budynku, powierzchnia użytkowa. Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.
Ogólna opinia na temat kierunku wpływu powyższych ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości
Nie stwierdzono podwyższonego poziomu ryzyka.

podpis i pieczęć Rzeczoznawcy Majątkowego

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1I/00046703/2**, STAN Z DNIA 2021-10-07 21:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

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	**1**	1, 2

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**108/31**	1, 2
Identyfikator działki	141805_2.0022.108/31	
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0022, USTANÓW	
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1. 1 MAZOWIECKIE, PIASECZYŃSKI, PRAŻMÓW, USTANÓW	
Ulica	POD BOREM	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)*	WA5M / 00255426 / 6, 0,1757 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1757 HA**	1, 2

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ GEK-B.6621.7312.2020**, 2020-12-02, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 8 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1I/00030590/20/001, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.27.10.896805, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*
2	**WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW GEK-B.6621.7312.2020**, 2020-12-02, STAROSTA PIASECZYŃSKI, PIASECZNO; 9 *(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1I/00030590/20/001, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.27.10.896805, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1I/00046703/2**, STAN Z DNIA 2021-10-07 21:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer prawa	**1**	6
Rodzaj prawa	**UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ**	
Treść prawa	BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 108/31.	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)* Lp. 1. — Numer księgi wieczystej	WA1I / 00039960 / 9	
Księga powiązana *(nieruchomość obciążona)* Lp. 1. — Kolejny numer wpisu	43	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	**UMOWA SPRZEDAŻY I USTALENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI**, 2798/2020, 2020-12-09, MARIA ŁUKASIK, PIASECZNO; 5-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1I/00030591/20/001, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.31.03.966478, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1I/00046703/2**, STAN Z DNIA 2021-10-07 21:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / WA1I / 14754 / 21 / 1 - 2021-05-27, 13:11:48 - WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI

Właściciele

Lp. 1.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**1507 /1757**	---	3
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON, KRS)*		**"DWOREK POLSKI" SPÓŁKA JAWNA KOZIŃSKI JACEK, RYBAK GRZEGORZ**, ZALESIE GÓRNE, 010665915, 0000039117			

Lp. 2.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**250 /1757**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**OLGA KATARZYNA NAJDEKER**, MIECZYSŁAW, JADWIGA, 72111200264			

Lp. 3.			---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**250 /1757**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	4
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**ŁUKASZ WOJCIECH NAJDEKER**, EUGENIUSZ, IRENA, 70070600835			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 385/2016, 2016-02-19, MARIA ŁUKASIK, PIASECZNO; 10-11, WA5M/00255426/6 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)* DZ. KW./WA1I/00030590/20/001, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.27.10.896805, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

4	**UMOWA SPRZEDAŻY I USTALENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI**, 2798/2020, 2020-12-09, MARIA ŁUKASIK, PIASECZNO; 5-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1I/00030590/20/001, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.27.10.896805, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1I/00046703/2**, STAN Z DNIA 2021-10-07 21:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki *(numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)*

1. DZ. KW. / WA1I / 14754 / 21 / 2 - 2021-05-27, 13:11:59 - WPIS ROSZCZENIA WYNIKAJĄCEGO Z OKREŚLENIA SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	5
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	SPOSÓB KORZYSTANIA POLEGAJĄCY NA TYM, ŻE OLGA I ŁUKASZ MAŁŻONKOWIE NAJDEKER KORZYSTAJĄ NA ZASADZIE WYŁĄCZNOŚCI Z BUDYNKU MIESZKALNEGO POD ADRESEM UL. POD BOREM 1, WIATY GARAŻOWEJ W TYM BUDYNKU, CZĘŚCI DZIAŁKI O OBSZARZE 230 M.KW. PRZYLEGAJĄCEJ DO TEGO BUDYNKU ORAZ WSPÓLNIE Z POZOSTAŁYMI WSPÓŁWŁAŚCICIELAMI Z WJAZDU ZAJMUJĄCEGO OBSZAR 80 M.KW.	
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*	Lp. 1. **OLGA KATARZYNA NAJDEKER** , MIECZYSŁAW, JADWIGA, 72111200264	
	Lp. 2. **ŁUKASZ WOJCIECH NAJDEKER** , EUGENIUSZ, IRENA, 70070600835	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
5	**UMOWA SPRZEDAŻY I USTALENIE SPOSOBU KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI**, 2798/2020, 2020-12-09, MARIA ŁUKASIK, PIASECZNO; 5-7 *(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./WA1I/00030590/20/002, 2020-12-09 12:48:00, 2021-05-27-11.27.10.896805, NIE, 1-4 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **WA1I/00046703/2**, STAN Z DNIA 2021-10-07 21:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PIASECZNIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - WA1I

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

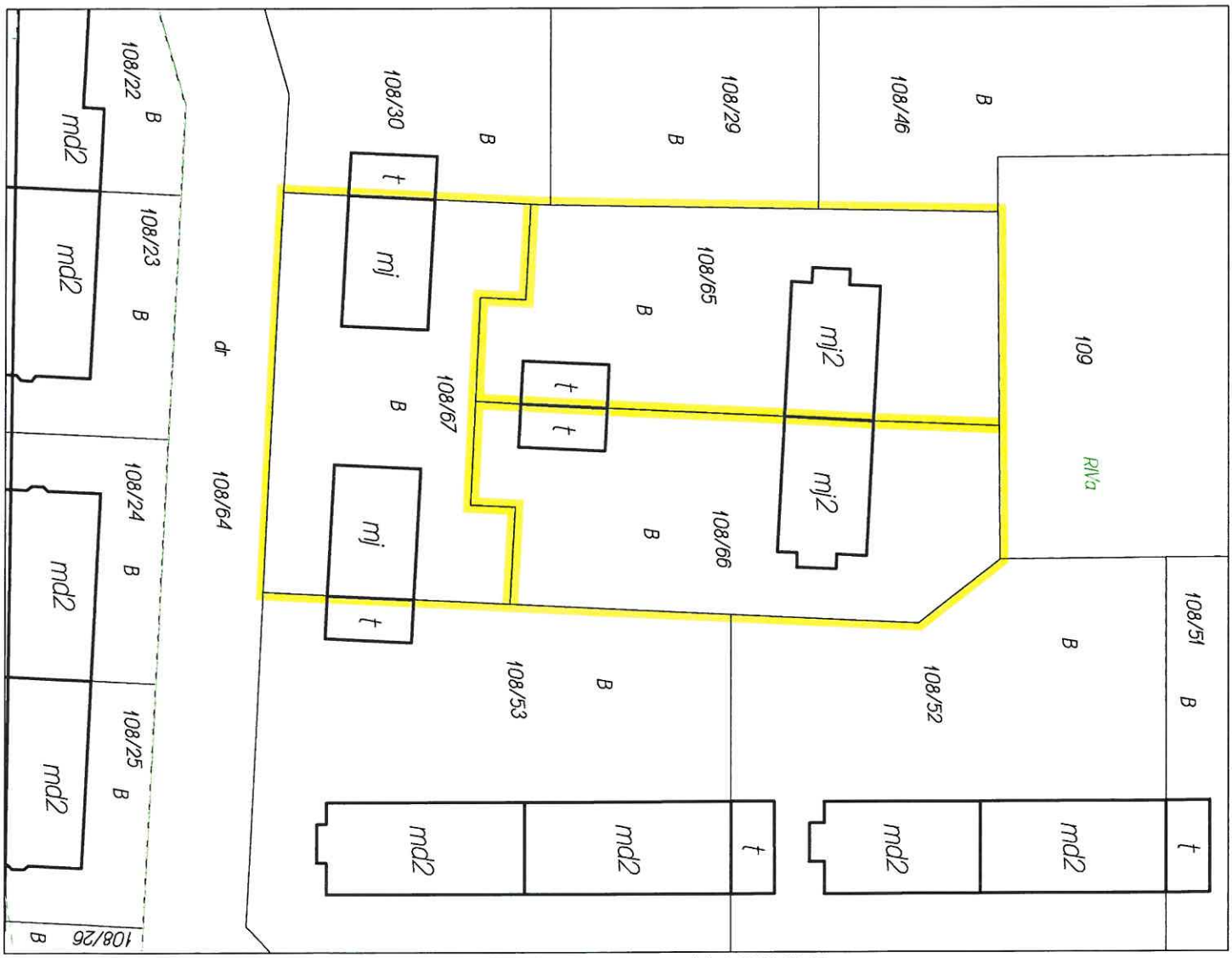
Powrót

STAROSTA PIASECZYŃSKI
ul. Czajewicza 20 05-500 Piaseczno

Województwo: mazowieckie
Powiat: piaseczyński
Jednostka ewidencyjna: 141805_2 PRAŻMÓW
Obręb: 0022 USTANÓW
Numer działki: 108/67,108/66,108/65

Nr kancelaryjny: GEK.B.6621.7061.2021
Znak sprawy:

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
Skala 1:500



Opracowano systemem GEO-MAP. Sporządził(a) Mateusz Nowak według stanu na dzień 2021.09.08.

STAROSTA PIASECZYŃSKI

Dokument służy za podstawę wpisu do Księgi Wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Maryla Matulka
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydział Geodezji i Katastru
09.09.2021

Starosta Piaseczyński
ul. Czajewicza 20
05-500 Piaseczno
GEK-B.6621. 7061.2021

Piaseczno, dnia 08.09.2021r.

Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **141805_2.0022.G1256**
Jednostka rejestrowa gruntów **G1256**
Obręb ewidencyjny: **USTANÓW (141805_2.0022)**
Jednostka ewidencyjna: **PRAŻMÓW**
Powiat: **piaseczyński**
Województwo: **mazowieckie**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1257/1757	**DWOREK POLSKI SPÓŁKA JAWNA KOZIŃSKI JACEK, RYBAK GRZEGORZ** Adres: PIĘKNA 8, 05-540 ZALESIE GÓRNE REGON: 010665915		
2.	własność	250/1757	małżonkowie: **NAJDEKER ŁUKASZ WOJCIECH** Adres: ŚWIETLANA 19, 05-540 ZALESIE GÓRNE Rodzice: EUGENIUSZ , IRENA **NAJDEKER OLGA KATARZYNA** Adres: ŚWIETLANA 19, 05-540 ZALESIE GÓRNE Rodzice: MIECZYSŁAW , JADWIGA		Ważność od: 2020-12-09 Podstawa nabycia: REP.A.2798/2020 z 2020-12-09
3.	własność	250/1757	**REIF MARIA EMILIA** Adres: KONSTRUKTORSKA 7 / 119, 02-673 WARSZAWA Płeć: żeńska Rodzice: TADEUSZ , EMILIA		Ważność od: 2021-05-27 Podstawa nabycia: REP.A.1409/2021 z 2021-05-27

Działki

1.	**Działka o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/65**		**Klasoużytki na działce**		
	Numer działki: **108/65**	Jednostka rejestrowa: **G1256**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: **WA1I/00046703/2**		teren mieszkaniowy	B	0.0620
	Adres: **POD BOREM, 05-540 USTANÓW**				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
				Powierzchnia działki	**0.0620**

2.	**Działka o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/66**		**Klasoużytki na działce**		
	Numer działki: **108/66**	Jednostka rejestrowa: **G1256**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: **WA1I/00046703/2**		teren mieszkaniowy	B	0.0597
	Adres: **POD BOREM, 05-540 USTANÓW**				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
				Powierzchnia działki	**0.0597**

3.	**Działka o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/67**		**Klasoużytki na działce**		
	Numer działki: **108/67**	Jednostka rejestrowa: **G1256**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: **WA1I/00046703/2**		teren mieszkaniowy	B	0.0540
	Adres: **POD BOREM, 05-540 USTANÓW**				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
			Powierzchnia działki		**0.0540**

Suma powierzchni działek: **0.1757 ha**

Suma powierzchni użytków: **0.1757 ha**

Wypis z kartoteki budynków

1.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.1_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **POD BOREM 3, 05-540 USTANÓW**		Materiał ścian zew.: drewno
	Powierzchnia zabudowy: **76 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 110 - budynki mieszkalne	Klasa wg PKOB: budynki mieszkalne jednorodzinne	Główna funkcja: 1110.Dj budynek jednorodzinny
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/65		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

2.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.2_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **05-540, USTANÓW**		Materiał ścian zew.: drewno
	Powierzchnia zabudowy: **76 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 2 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 110 - budynki mieszkalne	Klasa wg PKOB: budynki mieszkalne jednorodzinne	Główna funkcja: 1110.Dj budynek jednorodzinny
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/66		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

3.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.3_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **POD BOREM 1, 05-540 USTANÓW**		Materiał ścian zew.: drewno
	Powierzchnia zabudowy: **68 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 110 - budynki mieszkalne	Klasa wg PKOB: budynki mieszkalne jednorodzinne	Główna funkcja: 1110.Dj budynek jednorodzinny
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/67		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

4.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.4_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **POD BOREM 5, 05-540 USTANÓW**		Materiał ścian zew.: drewno
	Powierzchnia zabudowy: **69 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 110 - budynki mieszkalne	Klasa wg PKOB: budynki mieszkalne jednorodzinne	Główna funkcja: 1110.Dj budynek jednorodzinny
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/67		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

5.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.5_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **05-540, USTANÓW**		Materiał ścian zew.: drewno
	Powierzchnia zabudowy: **22 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 102 - budynki transportu i łączności	Klasa wg PKOB: budynki garaży	Główna funkcja: 1242.Gr garaż jednopoziomowy
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/65		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

6.	**Budynek o identyfikatorze: 141805_2.0022.108/31.6_BUD**		Status: wybudowany
	Adres: **05-540, USTANÓW**		Materiał ścian zew.: -
	Powierzchnia zabudowy: **22 m²**	Rok zakończenia budowy: 2020 Stopień pewności ustalenia daty budowy: szacowana	Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Rodzaj wg KŚT: 102 - budynki transportu i łączności	Klasa wg PKOB: budynki garaży	Główna funkcja: 1242.Gr garaż jednopoziomowy
	Działki na których znajduje się budynek: 141805_2.0022.108/66		
	Powierzchnia użytkowa: - wg projektu budowlanego: -	Liczba ujawnionych lokali: 0 Liczba wyodrębnionych lokali: 0 Liczba niewyodrębnionych lokali: 0	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G1256**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Podsumowanie powierzchni (w metrach kwadratowych)

	zabudowy	użytkowa lokali z obmiarów	użytkowa bud. z projektu bud.	użytkowa lokali wyodrębnionych	pom. przy. lokali wyodrębnionych	użytkowa lokali niewyodrębnionych	pom. przy. lokali niewyodrębnionych
	333	0	0	0	0	0	0

STAROSTA PIASECZYŃSKI

Dokument służy
za podstawę wpisu
do Księgi Wieczystej

Z up. Starosty Piaseczyńskiego
Maryla Matulka
GŁÓWNY SPECJALISTA
Wydział Geodezji i Katastru
09.09.2021

WÓJT GMINY
PRAŻMÓW
woj. mazowieckie

GEO.6831.55.2021

Prażmów, dn. 02.08.2021r.

D E C Y Z J A N R 48
zatwierdzająca podział nieruchomości

Na podstawie art. 92, **art. 95** ust. 7, art. 96 ust.1, art. 97 ust.1 i art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst - Dz. U. z 2014r, poz. 518), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268 z 2004r, poz. 2663) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kpa - (teks jednolity – Dz. U. z 2013r. poz. 267 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku **P. Łukasza Najdeker, P. Olgi Najdeker, P. Marii Emilii Reif i Spółki jawnej Dworek Polski Koziński Jacek, Rybak Grzegorz** o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości położonej w obrębie **Ustanów** gm. Prażmów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako **działka nr 108/31 o pow. 0,1757 ha,** o uregulowanym stanie prawnym w księdze wieczystej **nr WA1I/00046703/2** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie; w ten sposób, że w wyniku podziału powstaną następujące nowo utworzone działki :

- działka nr 108/65 o pow. 0,0620 ha,
- działka nr 108/66 o pow. 0,0597 ha,
- działka nr 108/67 o pow. 0,0540 ha,

o r z e k a m

1/ zatwierdzić projekt podziału nieruchomości w stosunku do działek :

- **działka nr 108/65 o pow. 0,0620 ha,**
- **działka nr 108/66 o pow. 0,0597 ha,**
- **działka nr 108/67 o pow. 0,0540 ha,**

2/ Dla nowo projektowanych działek nr ew. 108/65 i 108/66, została ustanowiona służebność przejazdu i przejścia o szer. 5m przez nowo projektowaną działkę nr ew. 108/67, która ma dostęp do ul. Pod Borem.

Projekt przedstawiony na mapie podziału w skali **1 : 500,** przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego **w dniu 21.07.2021r.** pod **Nr P.1418.2021.4686** stanowią integralną część niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e n i e

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek właścicieli. Projektowana działki nr ew. **108/65, 108/66, 108/67** położone we wsi Ustanów zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi, zgodnie z wykazem zmian danych ewidencyjnych budynków. Wielkość, cechy geometryczne przedmiotowych działek, ich dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (opisane w planie zagospodarowania terenu załączonym do wniosku), umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych oraz urządzeń położonych na tych działkach.

Mając na uwadze w/w ustalenia postanawiam zezwolić na wydzielenie działek nr ew. **108/65, 108/66, 108/67** w oparciu o art. 95 ust.7, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami który stanowi, że podział może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego w celu wydzielenia działki budowlanej.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania za pośrednictwem Wójta Gminy Prażmów.

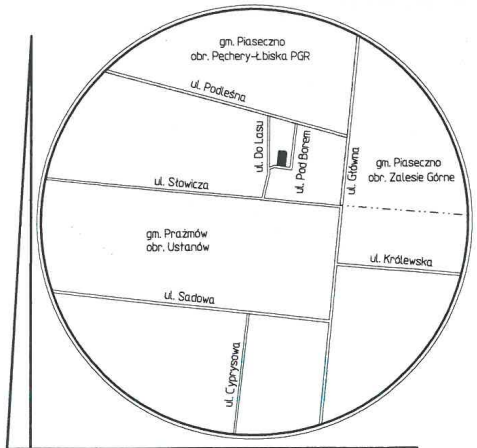
GMINA PRAŻMÓW

Z up. WÓJTA
mgr Sławomir Szymaniak
Zastępca Wójta

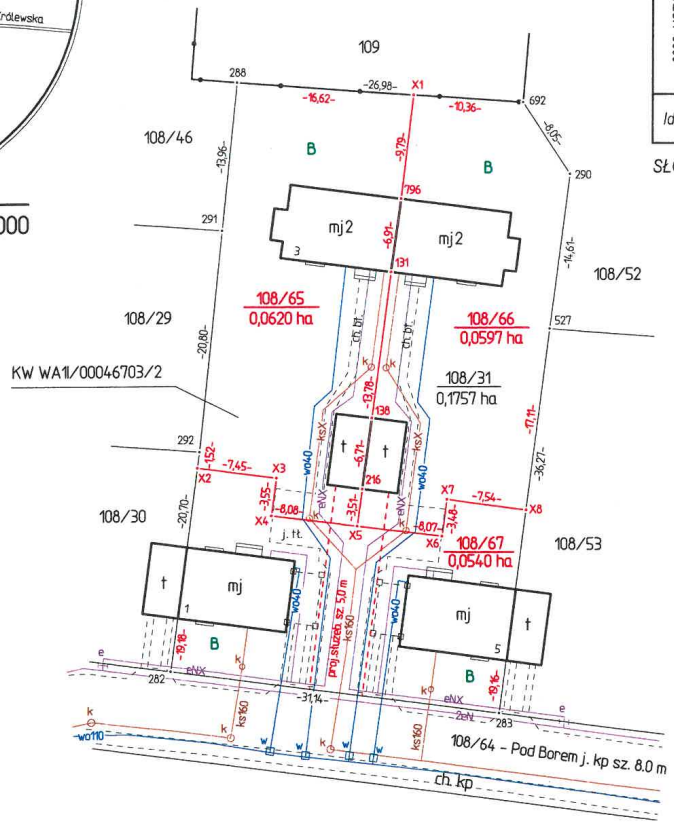
Decyzja niniejsza jest ostateczna
Prażmów, dnia 20.08.2021 r.

WÓJT
Jan Adam Dąbek

Otrzymują:
1. Starostwo Powiatowe w Piasecznie
   Wydział Geodezji i Katastru
   ul. Czajewicza 20
   05-500 Piaseczno
2. Wnioskodawcy
3. A/a.



Szkic orientacyjny w skali 1:20000



WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH

Obręb	Nr j. rej.	Stan dotychczasowy: Nr dz. ewid.	Stan dotychczasowy: Pole pow. dz. ewid. w ha	Stan dotychczasowy: Rodzaj użytku i klasa: OFU	OZU	OZK	Stan dotychczasowy: Pole pow. użytków i klas w działce w ha	Nomenklatura prawna nieruchomości	Stan nowy: Nr dz. ewid.	w granicach	Pole pow. dz. w ha	Rodzaj użytku i klasa: OFU	OZU	OZK	Pole pow. użytków i klas w działce w ha
0022, USTANÓW	G1256	108/31	0,1757	B			0,1757		108/65	288-X1-796-131-138-216-X5-X4-X3-X2-292-291-288	0,0620	B			0,0620
									108/66	X1-692-290-527-X8-X7-X6-X5-216-138-131-796-X1	0,0597	B			0,0597
									108/67	X2-X3-X4-X5-X6-X7-X8-283-282-X2	0,0540	B			0,0540
ld dz.: 141805_2.0022.108/31				**Razem** stan dotychczasowy			**0,1757**	**KW WA1/00046703/2**		**288-692-290-527-283-282-292-291-288**	**0,1757**	**Razem** stan nowy			**0,1757**

SŁOWNIE: jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych.

UWAGA: Dla projektowanych działek należy zapewnić odpowiedni dostęp do drogi publicznej

Przedstawiony na niniejszej mapie projekt podziału działki nr 108/31 na działki nr nr 108/65, 108/66, 108/67 został zatwierdzony ostateczną decyzją Wójta Gminy Prażmów z dn. 20.08.2021 r. Nr 48

Prażmów, dnia 02.08.2021 r.

GMINA PRAŻMÓW

Z up. WÓJTA
mgr Sławomira Szymaniak
Zastępca Wójta

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PIASECZYŃSKI
Identyfikator ewidencyjny operatu technicznego	P.1418. 2021.4686
Data przyjęcia operatu technicznego do zasobu	21. 07. 2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty Piaseczyńskiego Ewa Wiśniewska p.o. GŁÓWNEGO SPECJALISTY Wydział Geodezji i Katastru

woj. mazowieckie
pow. piaseczyński
Jednostka ewidencyjna: 141805_2, PRAŻMÓW

skala 1:500

obręb: 141805_2.0022, Ustanów

Pod Borem 1, 3, 5

MAPA

z projektem podziału

nieruchomości uregulowanej w

KW WA1I/00046703/2

Mapę niniejszą, wykonano na podstawie operatu ewidencji gruntów wsi Ustanów KEM-PRA-E-21/60, operatu mapy zasadniczej (numeryczna mapa zasadnicza), operatów jednostkowych: KEM-PRA-M-2868/12, P.1418.2019.1730, P.1418.2016.6153 w pracowni geodezyjnej "GEODEZJA WŁODZIMIERZ PTASZYŃSKI".

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Włodzimierz Ptaszyński
upr. zaw. Nr 19198

„GEODEZJA"
Włodzimierz Ptaszyński
05-540 Jeziórko, ul. Kolejowa 11
NIP: 123-087-27-15 Regon: 015033551
tel. 502 27 27 28

GEK.6640.4274.2021

Piaseczno 2021-07-12

Zlecenie usługi wyceny nieruchomości dla kredytów hipotecznych dla ludności

1. Klient - kredytobiorca

Imię i nazwisko: ANETA BRZEZICKA				
Adres: *miasto/wieś* PIASECZNO				
kod 05-500			*ulica* POD BATERIAMI	
nr 30			*nr lokalu*	
Telefon 605-834-974			*e-mail* aneta.brzezicka@gmail.com	
Zaznacz [X] osobę do kontaktu	X	deweloper		sprzedający
		najemca		inna osoba
Telefon osoby do kontaktu	22 456 50 10 / 22 715 52 18			

2. Rodzaj usługi

	Wycena nieruchomości (według stanu gotowego)		X	Wycena nieruchomości (w trakcie budowy/modernizacji/remontu)
	Aktualizacja wyceny	Z dnia:.....		nr zlecenia: .....

3. Przedmiot zlecenia

	działka niezabudowana mieszkaniowa jednorodzinna / rekreacyjna	X	działka zabudowana domem jednorodzinnym /rekreacyjna zabudowana
	lokal mieszkalny		

4. Położenie przedmiotu zlecenia

Adres: *miasto/wieś* LUSTAMÓW		kod 05-540	
Gmina PRAŻMÓW		*Powiat* PIASECZYŃSKI	
ulica POD BOREM	*nr* 3B	*nr lokalu* dz. 108/66	
Nr księgi wieczystej			

5. Płatnik

X	**Klient - kredytobiorca**
Nr rachunku do zapłaty: 32 1020 1026 0000 1202 0161 6762	

6. Oświadczenia Klienta

a) Zgadzam się na wykonanie przez rzeczoznawcę majątkowego/Bank usługi zgodnej z powyższym zakresem, oświadczam, że umożliwię rzeczoznawcy majątkowemu przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości [jako właściciel lub zainteresowany kupnem nieruchomości], przekażę niezbędne dokumenty oraz udzielę wszelkich informacji i wyjaśnień niezbędnych do wykonania usługi.

b) Wyrażam zgodę na wystawienie faktury VAT bez mojego podpisu zgodnie z § 35 pkt. 8 Rozp. Min. Fin. z dnia 22.03.2002r.w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (DZ.U. 2002 Nr 27 poz.268)

c) Wyrażam zgodę na wystawienie faktury VAT w formie elektronicznej

d) Wyrażam zgodę na przekazanie operatu szacunkowego w formie elektronicznej na wskazany adres e-mail oraz wersji elektronicznej i papierowej do Santander Bank Polska S.A.

e) Upoważniam Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 17 do przekazania firmie Emmerson Evaluation Sp. z o.o., al. Jana Pawła II 23, 00-854 Warszawa oraz rzeczoznawcom majątkowym współpracującym z Emmerson Evaluation Sp. z o.o., al. Jana Pawła II 23, 00-854 Warszawa na podstawie umowy cywilno – prawnej moich danych osobowych, stanowiących tajemnicę bankową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe, wskazanych w niniejszym formularzu oraz dostarczonych dokumentach w celu realizacji usług opisanych powyżej. Przyjmuję do wiadomości, że podanie danych jest dobrowolne oraz że zgoda może zostać wycofana w dowolnym momencie, a wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania danych do czasu wycofania zgody.

TAK ☒

04. PAŹ. 2021 Aneta

Data (dd-mm-rrrr): ..... Podpis Klienta/ów : ..... Brzezicka .....

7. Dane jednostki Santander Bank Polska S.A.

Nazwa jednostki Banku		
Adres:		
kod	*powiat*	
ulica	*nr*	*nr lokalu*
Telefon	*e-mail*	
Imię i nazwisko pracownika Banku:	Podpis:	
Telefon 519 201 408		

Santander Bank Polska S.A.
11 Oddział w Warszawie
02-930 Warszawa, ul. Sobieskiego 60
tel. (+48) 22 858 11 70 79
NIP 896 000 56 73 REGON 930041341

Starszy doradca ds. produktów hipotecznych

DWOREK POLSKI

www.dworekpolski.pl

05-540 Zalesie Górne, ul. Piękna 8
tel/fax: (022) 715 52 18, 715 52 19

Bank PKO BP nr rach.: 93 10201169 0000 8102 0193 7291

„Dworek Polski" Sp. j. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz z siedzibą w Zalesiu Górnym, ul. Piękna 8, wpis do Rejestru Przedsiębiorców z dnia 29.08.2001 numer 0000039117 prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowana przez arch. Jacka Kozińskiego.

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

W dniu 23-VIII-2021 r. w Zalesiu Górnym państwo Aneta Brzezicka zam. 04-003 Warszawa ul. Dobrowoja 8 m.10 i Jan Kamiński zam. 62-700 Turek ul Andersa 23; tel. 605 834 974 i 609 476 119

oraz Dworek Polski postanowili, że państwo Aneta Brzezicka i Jan Kamiński kupia dom jednorodzinny pod adresem ul. Pod Borem 3B, działka **108/66**, osiedle Zalesinek Górny, Ustanów, gm.Prażmów. Kaucję w wysokości 5 000zł kupujący wpłacili w związku z poprzednią umową z 1-II-2021 dotyczącą tego samego domu, ale przed podziałem działki. Jeśli transakcja sprzedaży dojdzie do skutku, kaucja zostanie zaliczona w poczet ceny domu. W przeciwnym przypadku zostanie zwrócona. Umowa jest ważna do 23 listopada 2021r.

Warunki sprzedaży budynku.

§1

Dom zostanie sprzedany razem z działką **108/66** o powierzchni 597 m2.
zostanie ustanowiona dodatkowa służebność gruntowa po działce 108/67 co zapewni dostęp do działek drogowych osiedla, a poprzez nie do drogi publicznej;

§2

Powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku na działce 108/**66** wg zamiennego pozwolenia na budowę nr 2086/2019 z 7.11.2019 wynosi 128,73 m2 plus garaż 18,44 m2);

Powierzchnia sprzedawanego budynku:
wg PN-ISO 9836 – 134,57 m2 plus garaż 18,44 m2;
wg Rozporządzenie Ministra, powierzchnia netto – 128,73 m2 plus garaż 18,44 m2
suma powierzchni pomieszczeń – 123,17 m2 plus garaż 18,44 m2;

Waldemar Kodliński
LENDI S.C. z o.o.
Za zgodność z oryginałem

§3

Dom będzie przekazany Kupującej w stanie wykończonym, szczegółowo opisanym w załączniku nr 1. W sprawach nie wyszczególnionych jako standard przyjmuje się typowe rozwiązania stosowane w domach firmy ***„Dworek Polski" Sp. j.*** Kontrakt nie obejmuje wykonania podłóg, drzwi wewnętrznych, wykończenia kominka, łazienek i urządzenia ogrodu.

§4

Przekazanie domu kupującej i podpisanie akt notarialnego sprzedaży będzie miało miejsce do 23 listopada 2021r.

Cena sprzedaży została ustalona na **710 000 zł**, (cena brutto, wraz z 8% VAT). Zostanie ona zapłacona na konto firmy w ciągu 7 dni od podpisania aktu notarialnego.

§5

1. Koszty aktu notarialnego przeniesienia własności pokrywa kupujący.
2. Akt zastanie zawarty przed notariuszem Marią Łukasik w Piasecznie.
3. Koszty wywozu ścieków będą rozliczane proporcjonalnie między mieszkańców osiedla na podstawie odczytów z wodomierzy. Do czasu przejęcia sieci kanalizacyjnej przez gminę lub samorząd mieszkańców organizacją wywozu i rozliczeń będzie się zajmował Dworek Polski, za co doliczy do faktur 50 zł/miesiąc/dom. Poza tą sprawą nie będzie w osiedlu żadnych opłat administracyjnych.
4. Drogi wewnętrzne, sieć kanalizacji osiedlowej i organizacja wywozu ścieków po zakończeniu inwestycji zostaną przekazane gminie lub, jeśli to będzie niewykonalne, zostaną przekazane Stowarzyszeniu Mieszkańców osiedla.

§6

Dworek Polski udzieli na swoje prace rocznej gwarancji w zakresie prac wykończeniowych, 5 letniej w zakresie tych elementów lokalu, które mają wpływ na prawidłowe jego funkcjonowanie techniczne i 15 letniej w zakresie konstrukcji.

§7

Dworek Polski oświadcza, że:

1. jest właścicielem przedmiotowej działki wpisanej do KW nr WA5M/00255426/6 oraz działek drogowych wpisanych do KW WA1I/00039960/9;
2. **działka 108/66 powstała w wyniku podziału działki 108/31 wg decyzji wójta gminy Prażmów z 2-8-2021 r. nr GEO 6831.55.2021;**
3. zostanie ustanowiona służebność gruntowa po działkach drogowych co zapewni dostęp do drogi publicznej;
4. przez działki przechodzi sieć melioracyjna terenu, której ochrona jest zadaniem właścicieli terenu;
5. tereny sąsiadujące przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne;
6. Dworek Polski sp.j jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w konsekwencji podlega związkowym regułom Dobrych Praktyk;

Waldemar Doliński
LENDI Sp. z o.o.
Za zgodność z oryginałem

§8

Powyższa umowa nie jest „umową deweloperską" w sensie ustawy z dnia 16 września 2011 „o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego". Budowa przedmiotowego lokalu została ukończona bez angażowania środków finansowych klienta, co oznacza, że sprzedaż nie podlega regulacjom powyższej ustawy, lecz ogólnym przepisom Kodeksu Cywilnego.

Kupujący

Dworek Polski

mgr inż. architekt
JACEK KOZIŃSKI
05-540 Zalesie Górne, ul. Piękna 8
upr. Nr Wa-5/98

DWOREK POLSKI Sp.j.
Koziński Jacek, Rybak Grzegorz
05-540 Zalesie Górne, ul. Piękna 8
NIP 123-00-28-698
tel. 715-52-18, 715-52-19

Piaseczno, dnia 8.10.2020

DWÓREK POLSKI Sp. z o.o.
Koziński Jacek, Rybak Grzegorz
05-540 Zalesie Górne, ul. Piękna 8
NIP 123-00-28-698
(adres do korespondencji)
tel. 715-52-18, 715-52-19
756-50-10

603 37 37 82
(nr telefonu)

Powiatowy Inspektor
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie

POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO w PIASECZNIE
Data wpływu 08.10.2020
Nr 984 Podpis

ZAWIADOMIENIE O ZAKOŃCZENIU BUDOWY

Zgodnie z art.54 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.) zawiadamiam, że **w dniu** 08-10-2020 zakończona została budowa 8 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH DWULOKALOWYCH W ZABUD. BLIŹNIACZEJ, 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH JEDNORODZINNYCH WOLNOSTOJĄCYCH, 4 BUDYNKÓW GARAŻOWYCH JEDNOSTANOWISKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH, 2 BUDYNKÓW GARAŻOWYCH JEDNOSTANOWISKOWYCH W ZABUD. BLIŹNIACZEJ WRAZ Z URZĄDZENIAMI

na nieruchomości położonej w USTANOWIE przy ul. .....
nr 108/28 (PO PODZIALE 108/46), 108/29, 108/30, 108/31, 108/32 (PO PODZIALE 108/52, 108/53) **nr ew. gruntów** ..... gm. PRAŻMÓW.

Roboty budowlane wykonano w pełnym zakresie na podstawie **pozwolenia na budowę*** / ~~zgłoszenia~~* nr 47/2018 z dnia 5.04.2018 **znak** ARB.6740.1908.2017.MaW ORAZ NR 2086/2019 z 7.11.2019 ZNAK ARB.6740.1908.2017.MaW.1 NR 2132/2019 z 18.11.2019 ZNAK ARB.6740.1908.2017.MaW.AS wydanego przez STAROSTĘ PIASECZYŃSKIEGO

Dane ogólne inwestycji:
- powierzchnia zabudowy 1455,56 m²
- powierzchnia użytkowa 2.113,65 m²
- kubatura 8.346,54 m³
- ilość izb (pokoje + kuchnia) 88+20
- ilość kondygnacji naziemnych 2

Konstrukcja obiektu:
- tradycyjna
- wielkopłytowa
- wielkoblokowa
- monolityczna
- drewniana
- inna

Forma budownictwa:
- indywudualne
- przeznaczone na sprzedaż lub wynajem
- spółdzielcze
- komunalne
- społeczne czynszowe
- zakładowe

Wskaźnik EP w kWh/(m²rok)	Współczynnik przenikania ciepła U w W/(m²K)				
K-K' 24,23÷29,26 L-L' 23,49÷25,51 K1 - 22,67 K2 - 22,65 K'L' - 39,79 H-H' 24,84÷27,42 H-H' 25,42÷30,22	Ścian zewnętrznych przy ti≥16°C 0,19	Dachu/stropodachu/ stropu pod nieogrzewanymi poddaszami lub nad przejazdami przy ti≥16°C 0,17	Podłogi na gruncie w pomieszczeniu ogrzewanym przy ti≥16°C 0,25	Okien (z wyjątkiem okien połaciowych), drzwi balkonowych przy ti≥16°C 1,1	Drzwi w przegrodach zewn. lub w przegrodach między pomieszczeniami ogrzewanymi i nieogrzewanymi 1,5

Wyposażenie:
- instalacja wodna zasilana z WODOCIĄGU GMINNEGO
- kanalizacja z odprowadzeniem do LOKALNĄ SIECIĄ KANALIZACYJNĄ DO ZBIORNIKÓW SZCZELNYCH NA NIECZYSTOŚCI CIEKŁE
- instalacja gazowa (sieciowa, zbiornikowa) .....
- instalacja elektryczna zasilana z SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ PGE DYSTRYBUCJA S.A., ciepła woda z PODGRZEWACZA ELEKTRYCZNEGO ORAZ KOMINKA 2 PŁASZCZOWEGO WODNYM

- centralne ogrzewanie z PODGRZEWACZA ELEKTRYCZNEGO ORAZ KOMINKA Z PŁASZCZEM WODNYM

-verte-

Do zawiadomienia składam w załączeniu:

1. Dziennik budowy.
2. Oświadczenie kierownika budowy,
   a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
   b) o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, (dot. budynków mieszkalnych),
   c) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania z ulicy, sąsiedniej nieruchomości , budynku lub lokalu,
3. **W razie zmian** nie odstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu lub warunków pozwolenia na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia należy dołączyć kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby uzupełniający opis. W takim przypadku oświadczenie kierownika budowy, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.
4. Protokoły badań i sprawdzeń, **(kopie + oryginał do wglądu)**
   a) opinia kominiarska (ważna **1 rok** od daty wystawienia)
   b) protokół sprawdzenia instalacji gazowej wewnętrznej – wystawiony przez osobę posiadającą świadectwo kwalifikacji grupy 3 dozór (ważny **1 rok** od daty wystawienia)
   c) protokół badań i sprawdzeń instalacji elektrycznej i odgromowej - wykonanej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia - kwalifikacje (ważny **5 lat** od daty wystawienia)
   d) oświadczenie kierownika budowy o szczelności zbiornika szamba lub atest
5. Dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację **o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu**, sporządzoną przez osobę wykonująca samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe.
6. Potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy wydanych przez właścicieli sieci (woda, energia, gaz, kanalizacja) - **kopie + oryginał do wglądu**
7. Pozwolenie na budowę lub zgłoszenie. **(kopia + oryginał do wglądu)**
8. Zatwierdzony projekt budowlany wraz **z projektem zagospodarowania** działki. **(do wglądu)**
9. Oświadczenie o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56 Prawa budowlanego, (dotyczy obiektów których projekty były uzgadniane pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych).
10. **Zawiadomienie o zakończeniu budowy – w dwóch egzemplarzach**

Ewa Kowińska

Podpis wnioskodawcy

Adnotacja PINB

Niniejszym informuję, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Piasecznie nie wniósł sprzeciwu w myśl art. 54 ustawy z dnia 07 lipca 1994 Prawo Budowlane wobec powyższego przedmiotowy obiekt budowlany został przyjęty do użytkowania. Ponadto zwracam dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 8 Prawa budowlanego

27.10.2020 Z up. Powiatowego Inspektora
Data Nadzoru Budowlanego
Podpis pracownika PINB
w Piasecznie
Monika Zdrojk

27.10.2020

Data, podpis...z up. Ewa Kowińska

Niniejszym potwierdzam odbiór złożonych dokumentów wymienionych w pkt. 1, 4, 5 załączników do niniejszego zawiadomienia.

*niepotrzebne skreślić

Podpis

Załącznik do zawiadomienia o zakończeniu budowy do pozwolenia na budowę nr 47/2018 z 05.01.2018 znak ARB.6740.1908.2017.MaW wraz z pozwoleniami na budowę projektów „zamiennych" nr 2086/2019 z 07.11.2019 znak ARB.6740.1908.2017.MaW dla działki ew. nr 108/31 oraz nr 2132/2019 z 18.11.2019 znak ARB.6740.1908.2017.MaW.AS dla dz. ew. nr 108/46

Załącznik dotyczy weryfikacji powierzchni użytkowej budynków w zależności od sposobu liczenia. Powierzchnie liczone są wg normy PN-ISO 9836.1997 z uwzględnieniem zasady liczenia powierzchni w zależności od wysokości kondygnacji (0-140cm - 0%, 140cm-220cm - 50%, od 220cm - 100%) wynikającym z Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012. Wyjaśnienie:

1. *powierzchnia użytkowa (netto) = powierzchni kondygnacji netto - z pozwolenia na budowę;*
2. *powierzchnia użytkowa wg Rozporządzenia - liczona jako suma pomieszczeń.*

INWESTOR: Dworek Polski Sp. Jawna
05-540 Zalesie Górne, ul. Piękna 8

adres inwestycji: działki o nr ew.: 108/11, 108/12, 108/13, 108/14, 108/15, 108/16, (108/17) 108/39 i 108/40, 108/18, 108/19, 108/20, 108/21, 108/22, 108/23, 108/24, 108/25, 108/26, 108/27, (108/28) 108/46, 108/29, 108/30, 108/31,(108/32) 108/52 i 108/53, (108/33) 108/59 i 108/60, (108/9) 108/62, (108/10) 108/64 obręb 0022, Ustanów w jednostce ewidencyjnej 141805_2 Prażmów;

Etap IV obejmujący budynki na działkach o nr ew.: 108/28 - po podziale 108/46, 108/29, 108/30, 108/31, 108/32 – po podziale 108/52 i 108/53, obręb 0022, Ustanów w jednostce ewidencyjnej 141805_2 Prażmów;

- na działce nr **108/28** – po podziale **108/46** - budynek **K**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym garażem

		lokal **K1**	lokal **K2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	119,66 m^2	104,03 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	116, 03 m^2	98,94 m^2

- budynek garażowy jednostanowiskowy wolnostojący **G-K2** – przynależny do lokalu K2
powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 18,44 m^2

- budynek **K'**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi dwoma garażami

		lokal **K'1**	lokal **K'2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	120,58 m^2	99,99 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	117,31 m^2	96,90 m^2

- na działce nr **108/29** - budynek **L'**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi dwoma garażami

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie
Małgorzata Korytek

KIEROWNIK BUDOWY
SPEC. KONSTRUKCYJNO - BUDOWLAN.
inż. Andrzej Masalski
upr. bud. nr ew. PDL/0024/OWOS/07

		lokal **L'1**	lokal **L'2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	129,02 m^2	133,68 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	124,05 m^2	128,69 m^2

- na działce nr **108/30** - budynek **L**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym garażem jednostanowiskowym.

		lokal **L1**	lokal **L2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	133,68 m^2	108,59 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	128,69 m^2	99,28 m^2

- budynek garażowy jednostanowiskowy wolnostojący **G-L2** – przynależny do lokalu L2
  powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 18,44 m^2

- na działce nr **108/31**

Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej - budynek **Ł1 i Ł2**

		budynek **Ł1**	budynek **Ł2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	128,73 m^2	128,73 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	123,17 m^2	123,17 m^2

- dwa budynki garażowe jednostanowiskowe w zabudowie bliźniaczej:

G-Ł1 – przynależny do budynku Ł1
powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 18,44 m^2

G-Ł2 – przynależny do budynku Ł2
powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 18,44 m^2

Dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z wiatami garażowymi - budynek **Ł' i Ł"**

		budynek **Ł'**	budynek **Ł"**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	59,20 m^2	59,20 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	56,54 m^2	56,07 m^2

- wiata garażowa przy budynkach **Ł' i Ł"** – odpowiednio **W-Ł' i W-Ł"**
  powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 13,49 m^2

- na działce nr **108/32** – po podziale **108/53** - budynek **M**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym garażem

		lokal **M1**	lokal **M2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	107,80 m^2	75,70 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	103,00 m^2	72,53 m^2

- budynek garażowy jednostanowiskowy wolnostojący **G-M1** – przynależny do lokalu M1
  powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 18,44 m^2

Z up. Powiatowego Inspektora
Nadzoru Budowlanego
w Piasecznie
Małgorzata Korytek

KIEROWNIK BUDOWY
SPEC. KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANA
Masalski
inż. Andrzej Masalski
upr. bud. nr ew. PDL/002/OWOK/07

- budynek **M'**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym garażem

		lokal **M'1**	lokal **M'2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	75,70 m^2	110,07 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	72,53 m^2	106,66 m^2

- na działce nr **108/32** – po podziale **108/52** - budynek **N**

Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej

		lokal **N1**	lokal **N2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	88,82 m^2	56,02 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	85,63 m^2	52,98 m^2

- budynek garażowy jednostanowiskowy wolnostojący **G-N1** – przynależny do lokalu N1
  powierzchnia użytkowa wg Rozp.: 19,62 m^2

- budynek **N'**

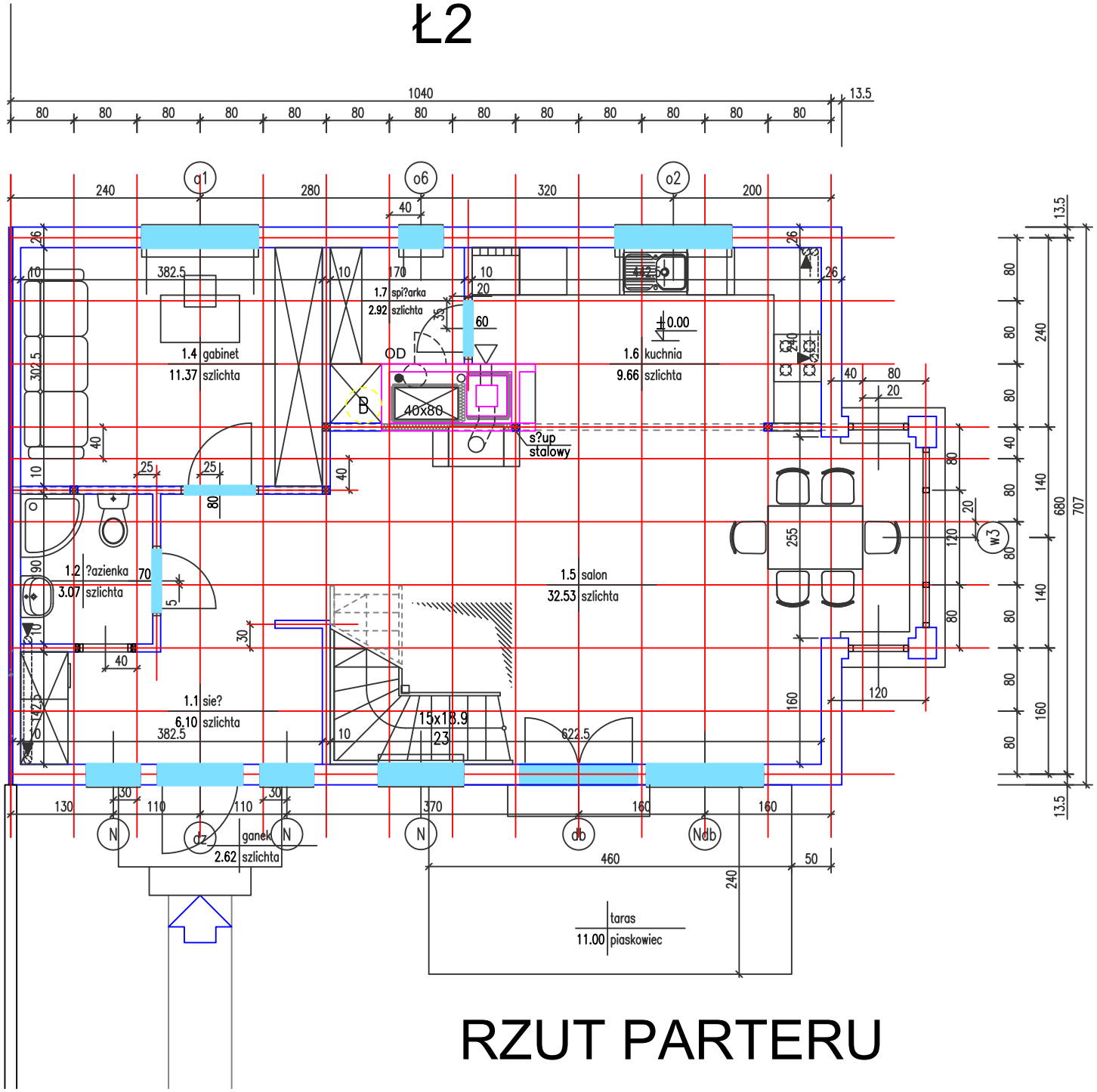
Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym garażem

		lokal **N'1**	lokal **N'2**
1.	pow. użytkowa (netto) - z pozwolenia na bud.	66,04 m^2	96,59 m^2
2.	pow. użytkowa z Rozp. – suma pomieszczeń	62,25 m^2	92,05 m^2

KIEROWNIK BUDOWY
SPEC. KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA
Masalski
inż. Andrzej M[illegible]
upr. bud. nr ew. PDL/[illegible]/OWOK/07

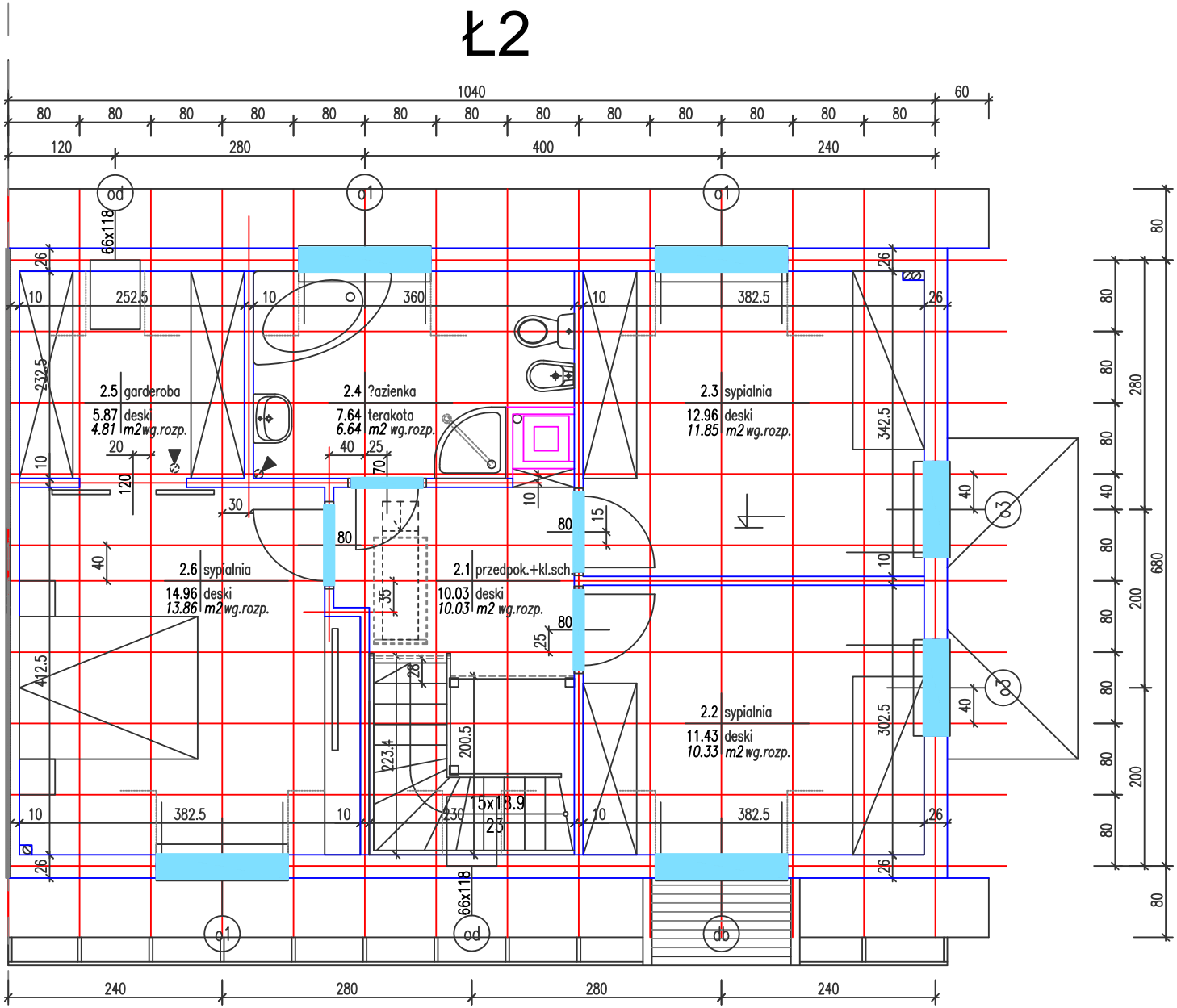
Z up. [illegible] Inspektora
[illegible]go
w [illegible]
[illegible]ata Korytek

Ł2



RZUT PARTERU

Ł2



RZUT PIĘTRA

Załącznik nr 6*

CAŁKOWITY KOSZT I HARMONOGRAM REMONTU (MODERNIZACJI)

Wnioskodawca Aneta Brzezicka i Jan Kamiński

Dokładny adres inwestycji ul. POD BOREM 3B, 05-540 ZALESIE GÓRNY

Planowany termin zakończenia inwestycji 06.2022

Prace do wykonania	Koszt materiałów i prac	Środki własne	Środki z kredytu
Transza 1 - Planowany termin realizacji prac: 06.2022			
1 06.2022 DRZWI	15.000		15.000
2 06.2022 MALOWANIE, GŁADZENIE	10.000		10.000
3 06.2022 OŚWIETLENIE	5.000		5.000
4 06.2022 BIAŁY MONTAŻ, ZABUDOWA	20.000		20.000
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Transza 2 - Planowany termin realizacji prac:			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Transza 3 - Planowany termin realizacji prac:			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Transza 4 - Planowany termin realizacji prac:			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
Transza 5 - Planowany termin realizacji prac:			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
OGÓŁEM	60.000		50.000

Data sporządzenia kosztorysu 04. PAŹ. 2021

* niepotrzebne skreślić

.....

(podpis wnioskodawcy)

Aneta Brzezicka

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

ŁUKASZ OKO-MATUSZEWSKI

05-504 Złotokłos, Rzeczna 9

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009703

zgodne 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)

na okres: 18/12/2020 - 17/12/2021
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 243.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

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

Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego nieruchomości o braku konfliktu

ZŁOTOKŁOS, dnia 2021-09-01

Oświadczenie rzeczoznawcy dot. wykonania operatu szacunkowego dla nieruchomości:

Nr zlecenia wyceny **3680/2021/SBP (EMM/2021/10/00019)**

Adres*: **Ustanów, dz.ewid. 108/66 obr. 0022, Ustanów**

Nr KW*: **WA1I/00046703/2**

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie uczestniczę i nie uczestniczyłem w obsłudze lub w procesie decyzji kredytowych lub w procesie ubezpieczania dot. przedmiotu wyceny,

2. wynik wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny nie rodzi u mnie rzeczywistego lub możliwego konfliktu interesów, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu względem interesów właścicieli, współwłaścicieli, użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych nieruchomości, kupujących przedmiot wyceny, posiadaczy zależnych lub innych osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny lub faktyczny do przedmiotu wyceny, ani nie spowoduje w przyszłości takiego konfliktu,

3. nie jestem właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz nie posiadam żadnego innego tytułu prawnego lub faktycznego do nieruchomości lub jej części,

4. opłata lub wynagrodzenie za operat szacunkowy i wynik wyceny nie są skorelowane w sposób, który powodowałby konflikt interesów,

5. zarówno ze sprzedającym jak i kupującym przedmiot wyceny nie wiąże mnie stosunek pokrewieństwa, powinowactwa, przysposobienia, opieki lub kurateli i nie wiążą mnie z tymi osobami jakiekolwiek relacje, w tym w szczególności o charakterze zawodowym, gospodarczym lub osobistym. Jednocześnie oświadczam, iż oświadczenia i zapewnienia, o których mowa w pkt. 1- 3 dot. również moich krewnych i powinowatych do II stopnia i osób związanych ze mną z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ŁUKASZ
OKO-MATUSZEWSKI
05-504 ZŁOTOKŁOS
UL. RZECZNA 9
TEL. 693-426-262
(4371)
UPRAWNIENIA NR 4840

.....
Podpis

*Gdy jest znany numer zlecenia wyceny pole nie wymaga wypełnienia.