

Rzecznawca Majątkowy  
Katarzyna Janisz  
ul. Asnyka 3  
05-822 Milanówek  
Tel. 501 376 523  
janisz.kasia@gmail.com

EGZEMPLARZ NR. ....

Sygn. akt WA2M/GUp-s/639/2023

## **OPERAT SZACUNKOWY**

(opis i oszacowanie nieruchomości)

**określenia wartości rynkowej  
lokalu mieszkalnego nr 123**

**położonego w budynku wielorodzinnym  
przy ul. Kazimierza Jarząbka 26,  
w Piasecznie,  
gm. Piaseczno,  
pow. piaseczyński  
woj. mazowieckie**



Autor wyceny:

**Katarzyna Janisz**  
Nr uprawnień 5056

Milanówek, sierpień 2024

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości:</b>	<p>Lokal mieszkalny nr 123 o powierzchni użytkowej 47,10 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na II piętrze (III kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Jarzębka 26 w Piasecznie, gm. Piaseczno, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie wraz z udziałem wynoszącymi 1/5000 części w działkach gruntu nr 5/9, 5/13, 3/6, 2/20 (WA5M/00426694/5).</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA11/00036535/0 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Cel wyceny:</b>	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z wyżej wymienionym udziałem dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Tomasza Lichmiry prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/639/2023.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa według stanu na dzień wyceny:</b>	<p><b>500 000 zł</b> słownie: pięćset tysięcy złotych</p>
<b>Oszacowana wartość w warunkach sprzedaży wymuszonej:</b>	<p><b>450 000 zł</b> słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych</p>
<b>Data sporządzenia operatu szacunkowego:</b>	<p>16 sierpnia 2024 r.</p>
<b>Autor operatu:</b>	<p>Katarzyna Janisz <b>Rzeczoznawca Majątkowy</b> uprawnienia nr 5056</p>
<b>Podpis:</b>	

## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b> .....	<b>4</b>
3.1 PODSTAWY FORMALNE .....	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE .....	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH METODOLOGICZNYCH .....	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	5
3.5 WARUNKI I OGRANICZENIA .....	5
<b>4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO</b> .....	<b>6</b>
<b>7. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>6</b>
<b>9. SPOSÓB WYCENY</b> .....	<b>13</b>
<b>10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>15</b>
<b>11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>18</b>
<b>12. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</b> .....	<b>18</b>
<b>13. KOMENTARZ</b> .....	<b>19</b>
<b>14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>20</b>

## Załączniki

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Lokal mieszkalny nr 123 o powierzchni zytkowej 47,10 m<sup>2</sup> poozony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na II piętrze (III kondygnacja) zlokalizowanym przy ul. Jarzbka 26 w Piasecznie, gm. Piaseczno, pow. piaseczyński, woj. mazowieckie wraz z udziałem wynoscymi 1/5000 części w działkach gruntu nr 5/9, 5/13, 3/6, 2/20 (WA5M/00426694/5). Wasciciel lokalu posiada współwasnoc w nieruchomości wspólnej, ktor stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie sluz wyłacznie do użytku wascicieli lokali – udział 4710 / 1289125.

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta KW nr WA1I/00036535/0 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, natomiast dla nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomości lokalowa prowadzona jest KW nr WA1I/00021824/5.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie:

- wartości rynkowej ww. nieruchomości wraz z udziałem 1/5000 w dacie wyceny,
- wartości ww. nieruchomości wraz z udziałem w warunkach wymuszonej sprzedaży.

## 2. CEL WYCENY

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z wyżej wymienionym udziałem 1/5000 dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego Pana Tomasza Lichmiry prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy, sygn. akt WA2M/GUp-s/639/2023.

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawy formalne

Wycen sporządzono na zlecenie Syndyka Katarzyny Uszak, ul. Wspolna 35 lok. 17, 00-519 Warszawa zgodnie ze zleceniem z dnia 21.06.2024 r. w sprawie sygn. akt WA2M/GUp-s/639/2023.

### 3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Zacznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. (Dz. U. poz. 344 z pzniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2003 Nr 60 poz. 535 z pzniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 6.07.1982 roku o Księgach Wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19/82 z pzniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 8 września 2023 r. poz. 1832 z późniejszymi zmianami).

### 3.3 Źródła danych metodologicznych

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

### 3.4 Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 27.06.2024 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1I/00036535/0 w dniu 16.08.2024 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA5M/00426694/5 w dniu 16.08.2024 r.;
- przegląd elektronicznej Księgi Wieczystej KW Nr WA1I/00021824/5 w dniu 16.08.2024 r.;
- Akt notarialny Repertorium A Nr 6117/2017 Umowa ustanowienia odrębnej wsnoci lokalu i jego sprzedaży, umowa sprzedaży, umowa o podzi do korzystania oraz pełnomocnictwo z 15.12.2017 r.;
- UCHWAŁA NR 1484/XLVIII/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIIE z dnia 2 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czci miasta Piaseczna dla obszaru między granic administracyjną z gminą Lesznowola a ulicami: Okulickiego, Puławską, Jana Pawła II oraz terenami kolei Warszawa-Radom;
- wgląd do transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na obszarze Piaseczna;
- wywiad terenowy przeprowadzony w okolicy;
- informacje uzyskane w agencjach pośrednictwa nieruchomości;
- literatur fachową z zakresu szacowania nieruchomości;
- dane własne wynikające ze znajomości rynku nieruchomości.

### 3.5 Warunki i ograniczenia

Wszelkie informacje odnośnie nieruchomości: adres oraz numer Księgi Wieczystej uzyskano od Zamawiającego. Ponadto w dniu 27 czerwca 2024 roku odbyła się wizja w przedmiotowym lokalu.

W szczególności informacje, na których oparto wycen, obejmują:

- adres i lokalizacjq,
- dane o budynku i lokalu mieszkalnym,
- stan prawny,
- informacje z wizji lokalnej.

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

W szczególności przyjqto nastpujqce zaozenia:

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

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

Ponadto niniejsza wycena została wykonana przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, położenia oraz stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne.

Niniejszy operat szacunkowy podaje wartość rynkową nieruchomości na dzień 27 czerwca 2024 roku. Późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały uwzględnione.

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

#### **4. DATA ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

Data sporządzenia wyceny	16 sierpnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości lokalowej	27 czerwca 2024 r.
Data oględzin nieruchomości	27 czerwca 2024 r.
Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości	27 czerwca 2024 r.

#### **5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI**

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA1I/00036535/0** w dniu 16.08.2024 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:** *położenie:*  
lokal stanowiący odrębną nieruchomość, województwo MAZOWIECKIE, powiat PIASECZYŃSKI, gmina PIASECZNO, miejscowość PIASECZNO, ulica: Kazimierza Jarząbka, numer budynku 26, lokal 123, lokal mieszkalny, opis lokalu: pokój - 2, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1, kondygnacja - 3, przyłączenie - numer księgi wieczystej - WA1I / 00021824 / 5, odrębność - tak, obszar 47,1000 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU:  
wielkość udziału: 4710 / 1289125  
numer księgi: WA1I/00021824/5  
numer udziału w prawie: 226

**Dział II:** *własno:*  
wielko udziału 1/1,  
wsplno ustawowa majątkowa małżeńska  
Tomasz Lichmira  
Małgorzata Lichmira

**Dział III:** *prawa, roszczenia, ograniczenia:*  
**Wzmianki - 3**  
WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI - 2  
WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI - 1  
1  
Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE  
Treść wpisu: UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIENEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIG WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNIE-J. GUT-AJDYS, SYGN. AKT KM 421/19 NA WNIOSEK WIERZycIELA: BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 23-04-2019, SYGNATURA AKT VI NC-E 563461/19 ZAOPATRZONY W KLAUZUL WYKONALNOŚCI Z DNIA 11-07-2019R.  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osob prawną: BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA  
2  
Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE  
Treść wpisu: UJAWNIA SIĘ PROWADZENIE EGZEKUCJI NALEŻNOŚCI PIENIENEJ Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIG WIECZYSTĄ, PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W PIASECZNIE-J. GUT-AJDYS, SYGN. AKT KM 43/20 NA WNIOSEK WIERZycIELA: BANK POLSKA KASA OPIEKI S.A., NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 01-03-2019, SYGNATURA AKT VI NC-E 216912/19 ZAOPATRZONY W KLAUZUL WYKONALNOŚCI Z DNIA 30-10-2019R.  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osob prawną: BANK POLSKA KASA OPIEKI SPÓŁKA AKCYJNA  
3  
Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE  
Treść wpisu: DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKÓW TOMASZ LICHMIRA I MAŁGORZATA LICHMIRA NA ZASADZIE WSPÓLNOŚCI USTAWOWEJ MAYTKOWEJ MAŻENSKIEJ PRZYACZY SI WIERZycIEL W SPRAWIE KM 43/23, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W

POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 01-03-2019,  
SYGNATURA AKT VI NC-E 216912/19

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą  
prawną: PROKURA NIESTANDARYZOWANY  
SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY  
ZAMKNIĘTY

**Dział IV:** hipoteki:  
Brak wpisów

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

Na podstawie przeglądu Księgi Wieczystej nr **WA5M/00426694/5** w dniu 16.08.2024 r. prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych stwierdzono następujące wpisy:

**Dział I:** *położenie:*  
nieruchomość gruntowa, województwo MAZOWIECKIE,  
powiat PIASECZYŃSKI, gmina PIASECZNO, miejscowość  
PIASECZNO,  
dz. 5/9, Kazimierza Jarzabka, B – tereny mieszkaniowe, obszar –  
233 m<sup>2</sup>,  
dz. 5/13, Kazimierza Jarzabka 4, B – tereny mieszkaniowe,  
obszar – 301 m<sup>2</sup>,  
dz. 3/6, Kazimierza Jarzabka, B – tereny mieszkaniowe, obszar –  
220 m<sup>2</sup>,  
dz. 2/20, Kazimierza Jarzabka, B – tereny mieszkaniowe,  
łącznie obszar 2588 m<sup>2</sup>.

**Dział I-SP:** *spis praw związanych z własnością:*  
1  
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO  
W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ  
NIEODPŁATNA I NA CZAS NIEOGRANICZONY  
SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA NA RZECZ  
KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NRNR  
2/11,3/6,5/9 I 5/13,POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJAZDU  
I PRZECHODU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 5/6 NA CAŁEJ JEJ  
DŁUGOŚCI DO DROGI PUBLICZNEJ.  
WA5M / 00237180 / 7  
Udział związany – 6  
2  
UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO  
W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ  
PRAWO PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM GRUNTU O  
SZER 5 M WZDŁUŻ ZACHODNIEJ I PÓLNOCNEJ CZĘŚCI  
DZIAŁKI 6/5 OBJETEJ KW 297451 ORAZ PRAWO  
UŁOŻENIA INSTALACJI MEDIALNYCH I  
TECHNICZNYCH W TYM RÓWNIEŻ PRAWIE  
PODŁĄCZENIA URZĄDZEŃ I INSTALACJI



ZLOKALIZOWANYCH NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ NA KOSZT I STARANIEM UPRAWNIONEGO, PRZEWODÓW SIECI TELEFONICZNEJ, ENERGETYCZNEJ, GAZOWEJ, WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ ZLOKALIZOWANYCH NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ, PO UPRZEDNIM UZGODNIENIU WARUNKÓW PODŁĄCZENIA Z DYSPOONENTAMI TYCH SIECI I SPEŁNIANIA WYMOGÓW PRAWA BUDOWLANEGO - UPRAWNIONY Z TYTUŁU OPISANEJ WYŻEJ SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ ZOBOWIĄZANY JEST PO DOKONANIU OPISANEGO WYŻEJ PODŁĄCZENIA DO INSTALACJI, DO UTRZYMYWANIA POWYŻSZYCH URZĄDZEŃ I INSTALACJI ZLOKALIZOWANYCH NA NIERUCHOMOŚCI WŁADNĄCEJ W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM, A W RAZIE JAKICHKOLWIEK PRAC NA NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ ZOBOWIĄZANY JEST DO DOPROWADZENIA TERENU DO PIERWOTNEGO STANU - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁEK 2/11, 3/6, 5/9, 5/13  
WA5M / 00297451 / 6  
Udział związany – 4

**Dział II:***własność:***Wzmianki – 5**

WPIS WŁASNOŚCI / WSPÓŁWŁASNOŚCI – 4

INNY WPIS W DZIALE II - 1

**m.in. udział 1236**

wielkość udziału 1/5000,

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Tomasz Lichmira

Małgorzata Lichmira

**Dział III:***prawa, roszczenia, ograniczenia:***Wzmianki - 1**

WPIS OSTRZEŻENIA O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KW Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Wpisy różne – 142

m.in.

wpis – 142

**OSTRZEŻENIE**

POSTANOWIENIEM Z DNIA 19 MAJA 2023 R. WYDANYM W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. AKT WA2M/GU/1246/2022, SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ TOMASZA LICHMIRY.

UDZIAŁ NR 1236 W WYSOKOŚCI 1/5000 NALEŻĄCY DO TOMASZA ORAZ MAŁGORZATY MAŁŻONKÓW

## LICHMIRA (WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA)

**Dział IV:** hipoteki:  
Brak wpisów dotyczących przedmiotowego udziału

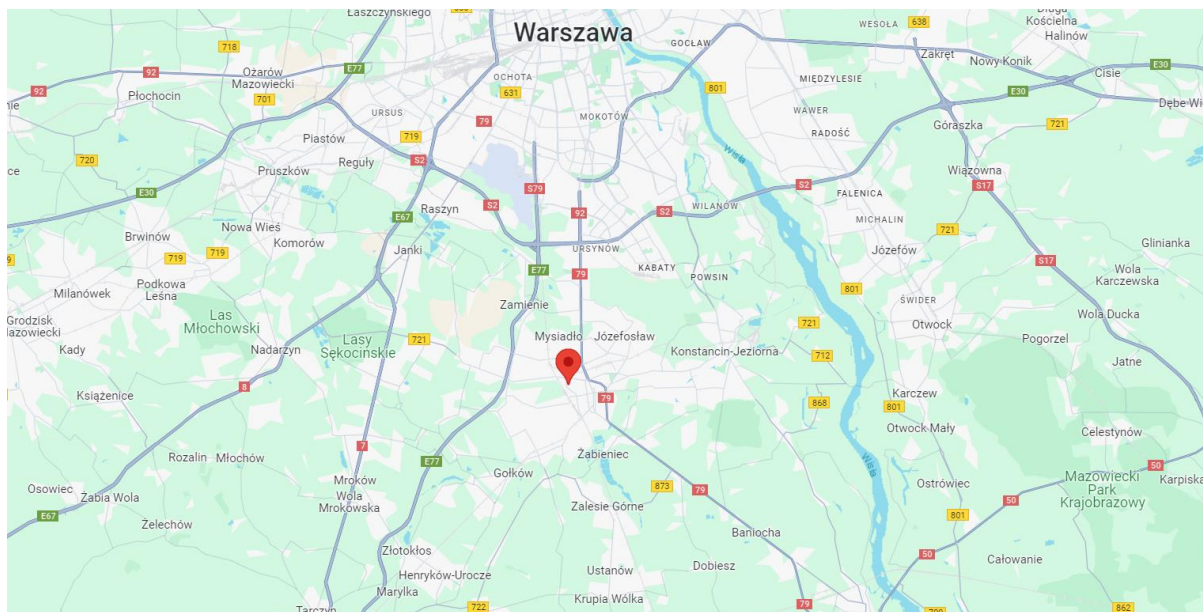
Zgodnie z art. 313 ust 2 Prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa,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

Przywołany powyżej zapis ma zastosowanie w przypadku nieruchomości będących przedmiotem Opisu i oszacowania.

Opisane w Dziale III księgi wieczystej nr WA5M/00426694/5 (nieruchomość gruntowa) obciążenia (ograniczona prawa rzeczowe w postaci służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu, służebność przechodu i przejazdu itd.) po sprzedaży udziału w drodze opisanym w operacie pozostają w mocy na podstawie w art. 313 ust. 3 Prawa upadłościowego.

### 6. LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w miejscowości Piaseczno przy ulicy Jarząbka 26 przy skrzyżowaniu z ulicą Tukanów. Piaseczno to miasto powiatowe w województwie mazowieckim położone w sąsiedztwie warszawskiej dzielnicy Ursynów, w odległości ok. 17 km na południe od centrum Warszawy. Wchodzi w skład aglomeracji warszawskiej.



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

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinną, handlowo – usługową oraz centrum logistyczne.

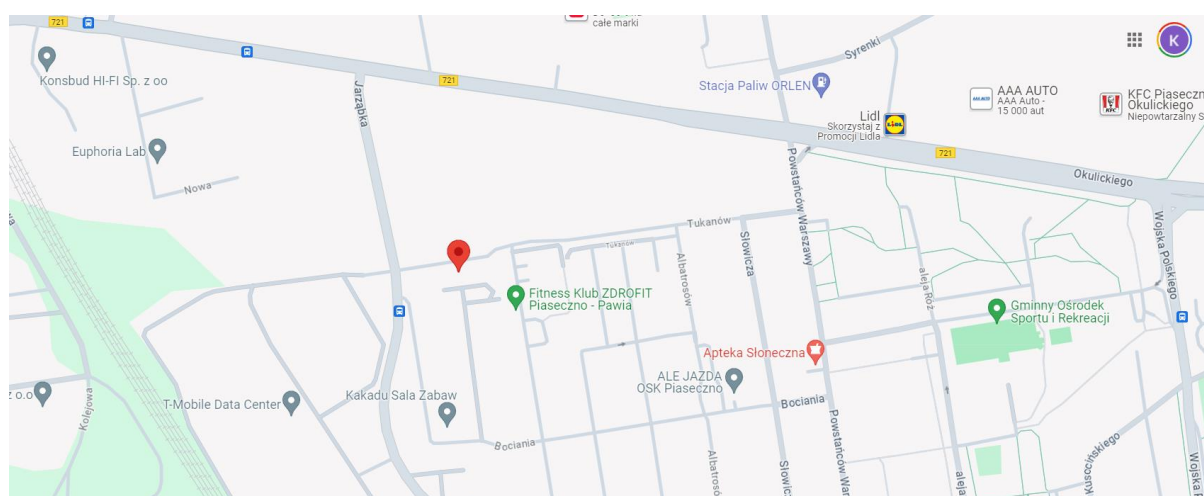
Nieruchomość znajduje się przy ulicy Jarząbka w odległości około 1,1 km od ul. Puławskiej. Ulica Puławska stanowi jedną z głównych arterii Warszawy, która zaczyna się w dzielnicy Mokotów, a kończy administracyjnej granicy gminy Piaseczno. Puławska jest jedną z najdłuższych ulic Warszawy.

Piaseczno posiada dostęp do warszawskiej komunikacji miejskiej. W odległości około 110 metrów znajdują się najbliższe przystanki ZTM umożliwiające transport w kierunku sąsiednich miejscowości, centrum Piaseczna i Warszawy. Dojazd do ścisłego centrum Warszawy zajmuje ok. 40 minut. Stacja PKP Piaseczno oddalona jest o około 1,8 km.

Budynki użyteczności publicznej, takie jak Urząd Miasta, Sąd Rejonowy, komisariat policji czy ośrodek zdrowia oraz szkoły znajdują się w centrum Piaseczna, odległość wynosi ok. 2 km. Obiekty usługowo-handlowe takiej jak np. duży outlet znajdują się w odległości około 2 km, nieco dalej ulokowane jest duże centrum handlowe z Auchan i Leroy Merlin.

Lokalizację nieruchomości uznano za dobrą.

Otoczenie i sąsiedztwo (zabudowa mieszkalna wielorodzinna, usługowa i centrum logistyczne) uznano za mniej korzystne.



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

## 7. Plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się budynek z omawianym lokalem, w chwili obecnej obowiązuje UCHWAŁA NR 1484/XLVIII/2014 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNIE z dnia 2 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Piaseczna dla obszaru między granicą administracyjną z gminą Lesznowola a ulicami: Okulickiego, Puławską, Jana Pawła II oraz terenami kolei Warszawa-Radom. Zgodnie z powyższym planem teren ten oznaczony jest symbolem 1. MW, czyli teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

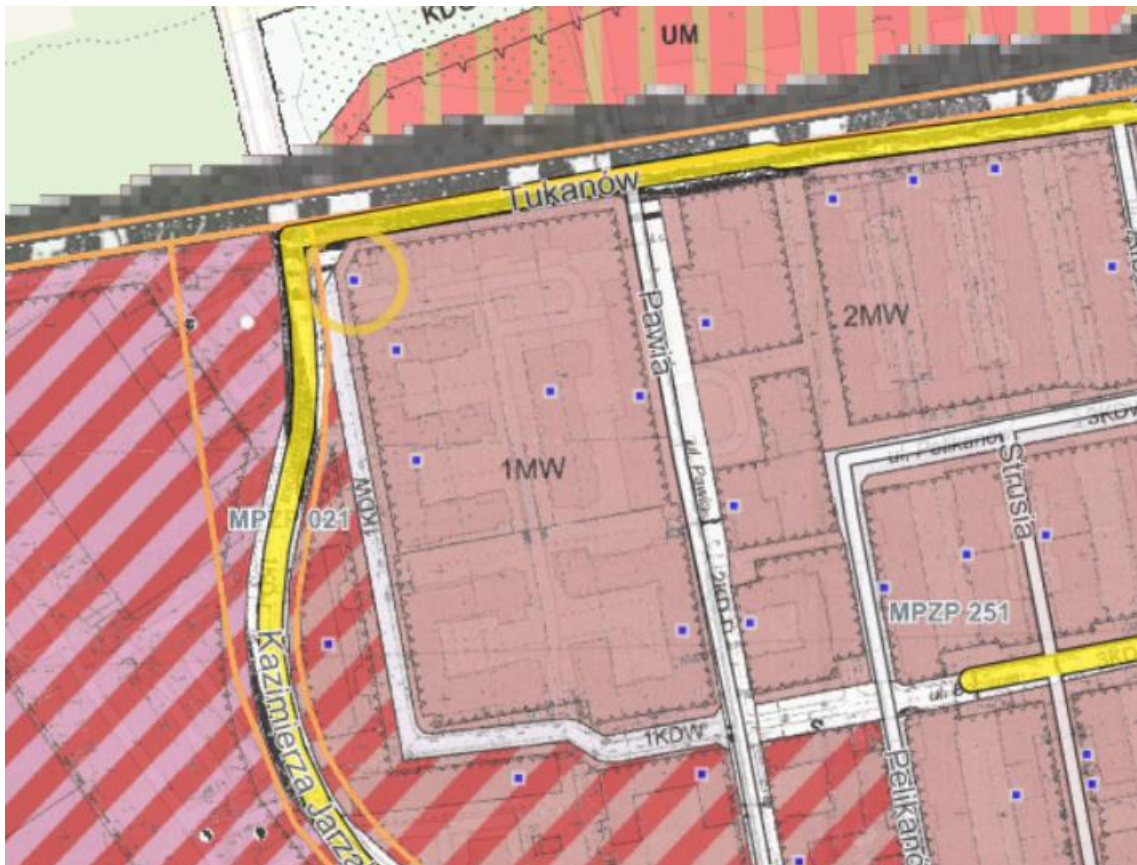
Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczone: usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekty mieszkalne o powierzchni nie większej niż 30 % całkowitej powierzchni użytkowej obiektu o funkcji podstawowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku scalenia i podziału: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana: 75%;
  - 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,5;
  - 5) maksymalna wysokości zabudowy: 20,0 m dla budynków na terenach na zachód od ul. Słowiczej (1MW);
  - 6) dla zabudowy dla ktorej obowiazuje prawomocne pozwolenie na budow dopuszcza się parametry zabudowy inne niż ustalone w niniejszym planie, zgodne z tym pozwoleniem;
  - 7) nieprzekraczalne i obowiujce linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) kształtowanie dachów zgodnie z § 9 pkt 5 i 7 lit.c;
  - 9) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów zgodnie z § 9 pkt 7 lit a i b;
  - 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 8;
  - 11) zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych zgodnie z § 7 pkt 8 i 9.
  - 12) dopuszcza się zachowanie istniejqcej zabudowy, w tym zabudowy o parametrach innych niż ustalone w niniejszym planie, funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w niniejszym planie oraz zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 4;
  - 13) dopuszcza się realizacjq dróg wewntrznyc oraz wszelkic niezbędnych obiektów z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 pkt 5.
3. Zasady ochrony rodowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.



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



Budynek, w którym znajdują się przedmiotowy lokal, nie zosta ujęty w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Konserwatora Zabytków i nie stanowi przedmiotu zainteresowania konserwatorskiego.

## 8. OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO

### Budynek

Budynek wielomieszkaniowy nr 26 z przedmiotowym lokalem nr 123 składa się z XVIII kondygnacji naziemnych oraz I podziemnej stanowiącej piwnice. Obiekt wybudowany zosta w technologii murowanej około 2013 roku. Winda.



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

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz teletechniczne.

Razem z prawem własności lokalu Aktem notarialnym Repertorium A Nr 6117/2017 Umowa ustanowienia odrebnej własności lokalu i jego sprzedaży, umowa sprzedaży, umowa o podzi do korzystania oraz pełnomocnictwo z 15.12.2017 r. zosta sprzedany udzi wynoszący 1/5000 czeci (WA5M/00426694/5 – dzięki drogowe).

### Lokal mieszkalny

Wyceniany lokal znajduje się na II piętrze (III kondygnacja) budynku wielorodzinnego. Składa się z przedpokoju, 2 pokoi, kuchni oraz łazienki z WC. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 47,10 m<sup>2</sup>. Do mieszkania przynależy taras o powierzchni około 15,79 m<sup>2</sup>.

Standard lokalu w dniu wyceny:

- ściany: malowane farbą, glazura;
- podłogi wyłożone – terakota, panele;
- stolarka okienna PCV nowego typu;
- w kuchni brak zabudowy kuchennej;
- na tarasie czec posadzki wyłożona kostk betonową;
- drzwi wewnętrzne płycinowe;
- w oknach rolety.

Ogolny standard lokalu oceniono jako średni (brak zabudowy kuchennej, brak wykończenia framug przy drzwiach do łazienki, widocznej zniszczenia w całym lokalu, mieszkanie zaniedbane).

## 9. SPOSÓB WYCENY

Wycen wykonano zgodnie z zasadami stosowanymi w gospodarkach rynkowych, zgodnie z Ustaw o Gospodarce Nieruchomościami oraz zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polsk Federacjq Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Polskie standardy określają wartoc rynkową nieruchomości jako szacunkową kwot, jaką w dniu wyceny mona uzyska za nieruchomoc w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, ktorzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postpuj rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym (KSWP) – Wartoc rynkowa – przy wycenie nieruchomości należy uwzgldni wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczy elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartoc rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, ktorzy byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzgldnia inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, ktore stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapaci w nadziei, że nieruchomoc uzyska moliwoc lepszego sposobu użytkowania lub nastpi moliwoc jej rozwoju, ktore zaowocują zwizk jej wartości nad t osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszla moliwoc wykorzystania nieruchomości w sposób, ktorzy w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką moliwoc w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzgldni jej istnienie w cenie sprzedaży.

Przedmiotowa nieruchomoc to obiekt o funkcji mieszkalnej. Z uwagi na lokalizacjq oraz umiejscowienie w budynku uznano, że optymalnym sposobem użytkowania nieruchomości jest funkcja mieszkalna.

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

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

Wartoc rynkową ( $W_R$ ) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu obliczono na podstawie wzoru:

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

gdzie:

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

$u_i$  - oznacza wartości wspczynniki odzwierciedlające ocen nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.

Wartoc dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, e wartośc rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cen moŹliw do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjciu następujących zaoŹe:

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

- upyn czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunk umowy,

moŹna stwierdzi jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z zaoŹe (innymi słowami - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądŹ wystpi z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartośc nieruchomości nie moŹemy utoŹsamia z wartością rynkową.

W takim przypadku dokonuje sie oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – ktora oznacza wartośc przy uwzględnieniu zaoŹenia, e istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, ktore nie mog byc uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartoc t wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

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

Gdzie:

$W_r$  - wartośc rynkowa,

$W_a$  - wspczynniki ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - wspczynniki zachęty cen wywoławczą.

Wspczynniki atrakcyjności oznacza wzrost lub obniŹenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Wspczynniki zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomoc najtańszą. Poziom wspćczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

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

## **10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

Wycenian nieruchomoc stanowi lokal mieszkalny mieszczący sie w budynku przy ul. Jarzbka 26 w Piasecznie.

Gmina Piaseczno poozona jest w Obszarze Metropolitalnym Warszawy w centralnej czeci województwa mazowieckiego. Wchodzi w skład powiatu piaseczyńskiego wraz z 5 innymi gminami: Konstancin Jeziorna, Gora Kalwaria, PraŹmow, Tarczyn i Lesznowola. Siedziba

władz gminy usytuowana jest w cześci centralnej miasta Piaseczno, przy pocnej granicy gminy, w odlegoci 23 km od centrum Warszawy. Zespół piaseczyński stanowi obecnie przedluzenie pudniowego pasa zurbanizowanego Warszawy (ursynowsko-natolińskiego), tworząc z nim ciągły układ zabudowy. Jest to największy zespół miejski w pudniowym obszarze zurbanizowanym OMW.

Miasto Piaseczno leży w pocnej cześci gminy, w odlegoci 3 km od pudniowych granic Warszawy. Łączy je ze stolic droga krajowa nr 79, ktora prowadzi z Warszawy na pudnie. O strategicznym pooeniu miasta decyduje także przebiegająca przez gminę linia kolejowa nr 8 Radom – Warszawa, bliskość pudniowej obwodnicy Warszawy oraz lotniska im. Chopina (10 km).

Gmina ma status miejsko-wiejski: zajmuje powierzchni 12 822 ha i obejmuje miasto Piaseczno (1 633 ha) oraz 32 sołectwa.

Piaseczno leży między Lasem Kabackim a Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym. Na terytorium gminy znajduje się pic rezerwat przyrody: Biele Chojnowskie, Chojnów, Las Pęcherski, Pilawski Grd i Uroczyisko Stephana, pooony w Woli Gołkowskiej użytek ekologiczny, 66 pomnik przyrody (ochron objęto dwa głazy i 155 drzew) oraz dwa obszary Natura 2000: Stawy w Żabieńcu i Łaki Soleckie. Tereny Las Państwowych (3431 ha) z niewielkim odsetkiem las prywatnych zajmuj 27% powierzchni gminy.

Z danych gminy wynika, Ŝe nowo osiedlający się mieszkańcy zdecydowanie cześciej decydują się na mieszkania w domach wielorodzinnych. W miście Piasecznie prawie 90% nowoprzybyłych zamieszkuje w blokach. Liczba mieszkańców Piaseczna wynosi około 52 000 osób.

Biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny w analizie uwzględniono transakcje sprzedaży na rynku wtornym lokali mieszkalnych jakie miały miejsce na terenie Piaseczna w okresie od grudnia 2023 r. do czerwca 2024 r.

Dla potrzeb wyceny określono rynek lokalny nieruchomości:

- rodzaj: lokale mieszkalne – r. wtorny;
- obszar: Piaseczno;
- okres monitorowania: od grudnia 2023 r. do czerwca 2024 r.



Tabela nr 1: Wykaz odnotowanych transakcji przyjętych do analizy.

Lp	Miejscowość	Ulica	Numer aktu notarialnego	Rok budowy	Data transakcji/ wyceny	Pow. uż. [m2]	Cena [PLN]	Cena m2 [PLN]
1	Piaseczno	ul. Julianowska	2631/2024	2006	2024-06-26	47,90	540 000	11 273
2	Piaseczno	ul. Poniatowskiego	6014/2024	2012	2024-06-19	43,31	597 500	13 796
3	Piaseczno	ul. Kazimierza Jarzabka	2465/2024	2013	2024-06-18	50,79	604 900	11 910
4	Piaseczno	ul. Kazimierza Jarzabka	5069/2024	2009	2024-06-11	45,32	513 000	11 320
5	Piaseczno	ul. Energetyczna	2241/2024	2009	2024-06-04	54,20	630 000	11 624
6	Piaseczno	ul. Zagajnikowa	4538/2024	2005	2024-05-28	54,60	589 000	10 788
7	Piaseczno	ul. Warszawska	2729/2024	2008	2024-05-27	52,53	665 000	12 659
8	Piaseczno	ul. Poniatowskiego	26398/2024	2013	2024-05-22	41,51	575 000	13 852
9	Piaseczno	ul. Puławska	4353/2024	2015	2024-05-21	40,60	510 000	12 562
10	Piaseczno	ul. Gerbera	4066/2024	2012	2024-05-14	50,05	537 037	10 730
11	Piaseczno	ul. Jana Pawła II	1819/2024	2017	2024-05-08	41,10	494 000	12 019
12	Piaseczno	ul. Julianowska	9034/2024	2006	2024-05-08	53,90	580 000	10 761
13	Piaseczno	ul. Pawia	332/2024	2009	2024-02-08	54,27	640 000	11 793
14	Piaseczno	ul. Pawia	426/2024	2009	2024-02-07	41,02	455 000	11 092
15	Piaseczno	ul. Pawia	556/2024	2009	2024-01-23	47,11	633 000	13 437
16	Piaseczno	ul. Gen. Grochowskiego	317/2024	2011	2024-01-12	42,03	549 000	13 062
17	Piaseczno	ul. Kazimierza Jarzabka	13322/2023	2009	2023-12-15	40,07	425 000	10 606
Cena średnia								11 958
Cena maksymalna								13 852
Cena minimalna								10 606

Opis lokalu o najniższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Kazimierza Jarzabka w Piasecznie o powierzchni 40,07 m<sup>2</sup>. Lokalizacja dobra. Korzystny stan techniczny budynku z 2009 r. Lokal na 4 piętrze w 11 piętrowym budynku, standard średni. Data transakcji 15.12.2023 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 10 606 zł.

Opis lokalu o najwyższej cenie transakcyjnej:

Lokal położony przy ul. Poniatowskiego w Piasecznie o powierzchni 41,51 m<sup>2</sup>. Bardzo dobra lokalizacja. Lokal w bardzo dobrym standardzie na parterze budynku z 2013 r. Data transakcji 22.05.2024 r., cena za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 13 852 zł.

Granice współczynników korygujących są następujące:

$$C_{\min}/C_{\text{śred}} = 0,887$$

$$C_{\max}/C_{\text{śred}} = 1,158$$

$$\text{delta} = 3\,246 \text{ zł}$$

$$p = 0,416$$

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości. Analizując cechy nieruchomości wybrano te, które różnicują nieruchomości i mają wpływ na ich wartość (wynika to z zachowań nabywców). Cechy te można uporządkować następująco:

Tabela nr 2: Cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, położenie	bardzo dobra	Z bardzo dobrym dostępem do przystanków komunikacji, bardzo dobry dostęp obiektów handlowo-usługowych
		dobra	W bliskim zasięgu do większych ulic i przystanków komunikacji, dobry dostęp do obiektów handlowo-usługowych
2	Otoczenie i sąsiedztwo	korzystne	Zadbana okolica, duże poczucie bezpieczeństwa, bliskość dużych terenów zielonych, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
		mniej korzystne	Dobre poczucie bezpieczeństwa, bliskość terenów zielonych, sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych, torów kolejowych, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych
3	Standard pomieszczeń	bardzo dobry	Lokal wykończony w bardzo dobry standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota, nowoczesny wystrój, pokoje ustawne.
		dobry	Lokal wykończony w dobry standardzie, na podłodze parkiet lub panele, w kuchni i w łazience glazura, terakota, zabudowa kuchenna, mieszkanie wymaga odświeżenia/unowocześnienia
		średni	Lokal wykończony w średnim standardzie, panele, terakota, glazura, wymaga częściowego wykończenia/odnowienia/ prac remontowych
4	Powierzchnia lokalu	korzystna	do 45 m <sup>2</sup> (większa cena jednostkowa)
		mniej korzystna	powyżej 45 m <sup>2</sup>

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Dla wycenianego lokalu przyjęto następującą ocenę cech użytkowych:

Lokalizacja	– dobra
Otoczenie i sąsiedztwo	– mniej korzystne
Standard pomieszczeń	– średni
Powierzchnia lokalu	- mniej korzystna

Tabela nr 3. Określenie wielkości współczynnika korygującego dla wycenianego lokalu

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Zakres współczynnika		Zakres współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja, położenie	25	0,222	0,290	0,222
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	0,133	0,174	0,133
3	Standard wykończenia i funkcjonalność	40	0,355	0,463	0,355
4	Powierzchnia	20	0,177	0,232	0,177
Razem		100	0,887	1,158	0,887

Zgodnie z powyższym wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu nr 123 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Kazimierza Jarzabka 26 w Warszawie wraz z udziałem w częściach wspólnych i udziałem 1/5000 (KW WA5M/00426694/5) oszacowano:

$$W_R = 0,887 \times 11\,958 \text{ zł/m}^2 = 10\,606 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa (W) przedmiotowego lokalu o powierzchni 47,10 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W = 47,10 \text{ m}^2 \times 10\,606 \text{ zł/m}^2 = 499\,542 \text{ zł}$$

przyjęto **W = 500 000 zł**  
słownie: pięćset tysięcy złotych

## 12. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

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

Gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości sumę współczynników przyjęto na poziomie 10% (lokal dwupokojowy w dobrej lokalizacji, duża liczba potencjalnych zainteresowanych).

### Oszacowana wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$W_w = 450\,000$  zł

przyjęto  **$W_w = 450\,000$  zł**

słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych

## 13. KOMENTARZ

### Oszacowana wartość

rynkowa według

stanu na dzień wyceny:

**500 000 zł**

słownie: pięćset tysięcy złotych

### Oszacowana wartość

w warunkach sprzedaży

wymuszonej:

**450 000 zł**

słownie: czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych

Wartości te ustalono jako najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących założeń:

Biorąc pod uwagę dobrą lokalizację budynku z wycenianym lokalem mieszkalnym, dobry dostęp do punktów handlowo-usługowych a także wielkość przedmiotowego lokalu, kwota uzyskana w wyniku porównania z podobnymi lokalami, które były przedmiotem transakcji, mieści się w na średnim poziomie cen występujących na lokalnym rynku.

Omawiana okolica cieszy się zainteresowaniem wśród potencjalnych nabywców.

#### 14. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

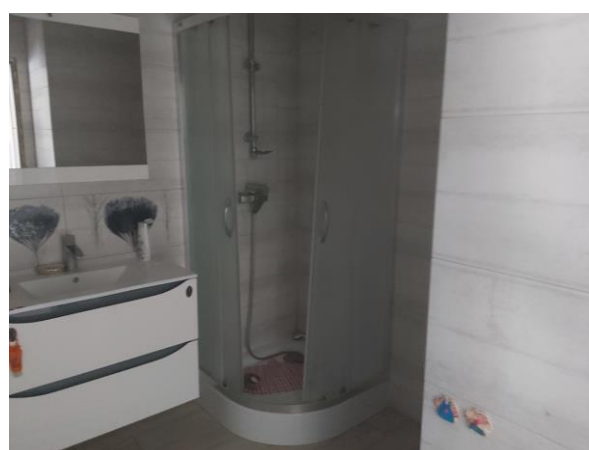
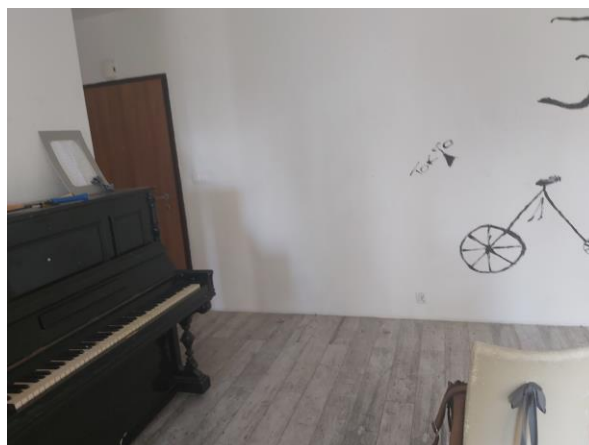
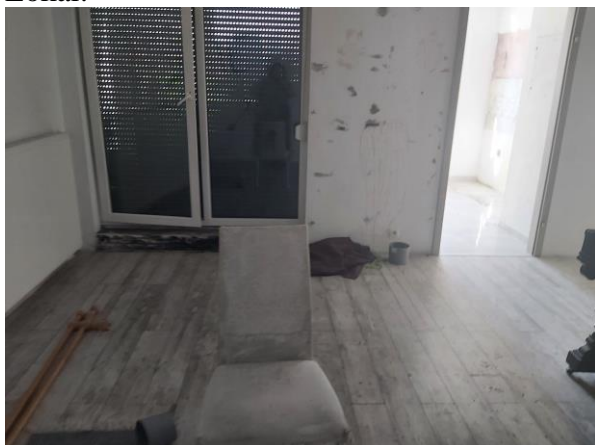
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę wymienionego w punkcie 3.1 i dla celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Wykorzystanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości oraz zatajone wady prawne mające wpływ na jej wartość.
- Autor wyceny Katarzyna Janisz jest wpisana na listę biegłych w zakresie wyceny nieruchomości Sądu Okręgowego w Warszawie.
- Zastrzega się prawa autorskie niniejszego opracowania.
- Niniejsza opinia ważna jest na dzień sporządzenia.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 m-cy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły szczególne okoliczności.
- Operat zawiera 21 stron plus załącznik.

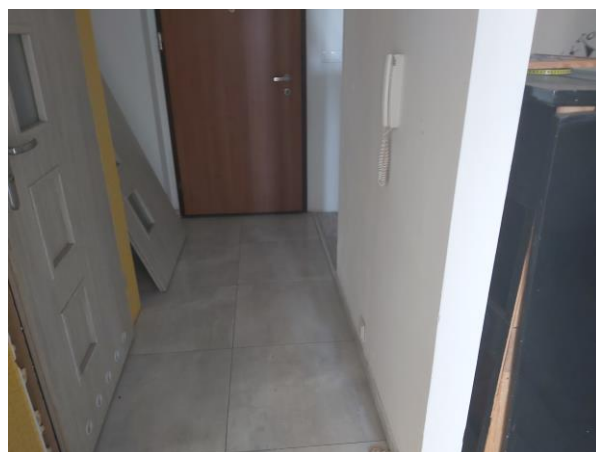
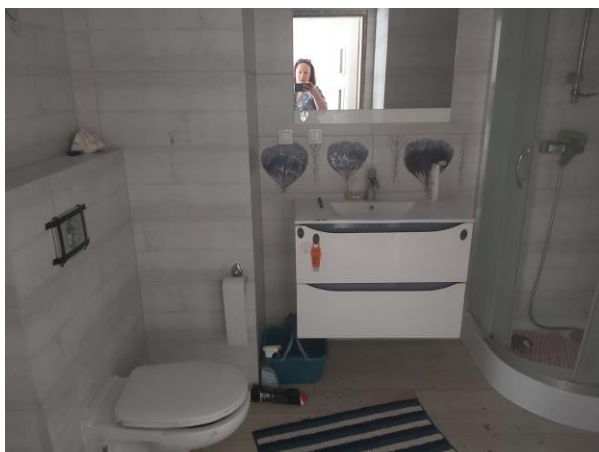
Milanówek, dn. 16.08.2024 r.

Autor operatu:  
Katarzyna Janisz

## Dokumentacja fotograficzna

Lokal:





Budynek:

