

**BIEGŁY W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI
SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE
inż. Paweł Dyl (rzeczoznawca majątkowy)**

Sygn. akt Km 117/23

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
w Piasecznie Piotr Samborski, Kancelaria
Komornicza nr XII w Piasecznie

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR WA5M/00002524/7
ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM
I BUDYNKIEM GARAŻOWYM
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI CHOJNÓW
GMINA PIASECZNO**

Warszawa, dnia 26 marca 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	<p>Nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr WA5M/00002524/7, położona w miejscowości Chojnów, gmina Piaseczno, obejmująca działkę nr 1/2 o powierzchni 0,09 ha, zabudowana budynkiem mieszkaniowym dwukondygnacyjnym (powierzchnia 165 m²) oraz budynkiem garażowym jednostanowiskowym (powierzchnia 60 m²), obciążona służebnością osobistą mieszkania na nieruchomości.</p> <p>Właściciel nieruchomości: PIOTR MALEC</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego.</p>
Rodzaj określonej wartości	<p>Wartość rynkowa</p>
Oszacowana wartość nieruchomości	<p>Ogólna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA5M/00002524/7 wynosi:</p> <p style="text-align: center;">754 500 zł</p> <p>Słownie: siedemset pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych</p>
Autor operatu	<p>inż. Paweł Dyl</p>

Data określenia wartości	26 marca 2025 r.
Data sporządzenia operatu	26 marca 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY
2. CEL WYCENY
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY
 - 3.1. Podstawy formalne
 - 3.2. Podstawy prawne
 - 3.3. Podstawy metodologiczne wyceny
 - 3.4. Źródło danych merytorycznych
 - 3.5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego
4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY
 - 4.1. Stan prawny
 - 4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
5. SPOSÓB WYCENY
 - 5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości
 - 5.2. Wybór podejścia i metody wyceny
6. LOKALIZACJA I STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY
 - 8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań
 - 8.2. Analiza transakcji porównawczych
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY
 - 9.1. Wynik końcowy wraz z wnioskami i uzasadnieniem
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
11. ZAŁĄCZNIKI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Chojnów, gmina Piaseczno, obejmująca działkę ewidencyjną nr 1/2 o powierzchni 0,09 ha, zabudowana budynkami:

- budynkiem mieszkalnym, murowanym, dwukondygnacyjnym, o powierzchni 165 m²
- budynkiem garażowym, murowanym, jednostanowiskowym, o powierzchni 60 m².

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA5M/00002524/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Piasecznie.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby prowadzonego przez Komornika Sądowego postępowania egzekucyjnego.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY

3.1. Podstawy formalne

Zamawiającym wycenę jest Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Piasecznie Piotr Samborski, Kancelaria Komornicza nr XII w Piasecznie.

Podstawę formalną wyceny stanowi postanowienie Komornika Sądowego, sygn. akt Km 117/23.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości.

3.3 Podstawy metodologiczne wyceny

POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY

„Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”, stosowane jako nota Interpretacyjna

3.4 Źródło danych merytorycznych

- Dane i informacje z ewidencji gruntów,
- Dane z księgi wieczystej nr WA5M/00002524/7,
- Informacje zleceniodawcy,
- Oględziny dokonywane podczas wizji lokalnej,
- Publikacje prasowe i biuletyny informacyjne,
- Dane o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego,
- Informacje dotyczące nieruchomości uzyskane w gminie Piaseczno,
- Baza cen transakcyjnych powiat Piaseczno,
- Baza ofert lokalnych agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w szczególności informacje dotyczące czasu ekspozycji nieruchomości podobnych na rynku lokalnym.

3.5 Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

3.5.1. Data sporządzenia wyceny

26 marzec 2025 r.

3.5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

26 marzec 2025 r.

3.5.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

11 luty 2025 r.

4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

4.1.2. Według treści Księgi Wieczystej (załącznik do operatu)

4.1.3. Według wypisu skróconego z rejestru gruntów i budynków (załączony do operatu)

Działka	Położenie	Pow. [ha]	Opis	Własność
1/2	Chojnów	0,09	B-0,09	Piotr Malec

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest obecnie aktualnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Piaseczno - zatwierdzony uchwałą Nr XXXIV/260/10 Rady Gminy Piaseczno z dnia 26 lutego 2010 r.

Działka nr 1/2 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem – **B (tereny mieszkaniowe)**.

5. SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają

z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wycenę nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntową nr 1/2 przeprowadzono w Podejściu **Porównawczym** przy zastosowaniu **metody Porównywania parami**. Wybór metody opieram na możliwej do przyjęcia liczbie zawartych transakcji nieruchomościami gruntowymi.

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej prawa własności nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego (dot. prawa własności). Wartości nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu jeśli taki trend występuje na rynku. Informacje uzyskane z analizy rynku lokalnego, pozwalają na zastosowanie w wycenie przedmiotowej nieruchomości - metodę porównywania parami.

6. LOKALIZACJA I STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY

Działka nr 1/2 o pow. 0,09 ha

Działka położona jest w miejscowości Chojnów, gmina Piaseczno, pow. Piaseczyński, w odległości około 1,5 km od centrum miejscowości oraz w odległości około 12,0 km do centrum miejscowości będącej siedzibą gminy. Kształt działki regularny z miejscowym lekkim pochyleniem w kierunku północnym. Dojazd do działki drogą główną asfaltową prowadzącą przez centrum miejscowości. Teren działki jest terenem zabudowanym. Działka ogrodzona ze wszystkich stron ogrodzeniem z siatki metalowej na betonowej podmurówce. Działka uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej: gaz, energia elektryczna, woda, kanalizacja.

W skład zabudowań wchodzi:

• **Budynek mieszkalny:**

powierzchnia użytkowa (wg wyliczeń własnych) o łącznej powierzchni **165 m²**. Budynek w dobrym stanie technicznym oraz o dobrym standardzie wykończenia. Budynek dwukondygnacyjny, bez poddasza, murowany, ocieplony z nowym pokryciem dachowym z blachodachówki powlekanej, orywnowanie - PCV. Stolarka okienna w budynku wykonana z PCV. Na parterze budynku cztery pomieszczenia, zamieszkiwane. Na piętrze budynku również cztery pomieszczenia, zamieszkiwane. Wejście na piętro budynku schodami wewnętrznymi drewnianymi. Wewnątrz budynku ściany tynkowane, malowane, posadzki wykonane z betonu, pokryte panelami. Wyposażony w instalacje: wodociągową, elektryczną, grzewczą (gazową).

• **Budynek garażowy:**

powierzchnia użytkowa (wg wyliczeń własnych) o łącznej powierzchni **60 m²**. Budynek w dobrym stanie technicznym oraz o dobrym standardzie wykończenia. Budynek jednokondygnacyjny – garaż na jeden samochód. Nieocieplony. Pokryty dachem z blachodachówki powlekanej. Posadzka w budynku wykonana z betonu pokryta płytkami gresowymi.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

(...)

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY DZIAŁKI NR 1/2

8.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Do obliczenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażowym zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, wybierając do porównania z przyjętego rynku lokalnego, trzy transakcje kupna sprzedaży na rynku wtórnym nieruchomości gruntowych zabudowanych, podobnych do nieruchomości wycenianej.

Nieruchomość „A” (...)

Nieruchomość „B” (...)

Nieruchomość „C” (...)

8.2. Analiza transakcji porównawczych

Tabela obliczeniowa wartości rynkowej prawa własności nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A.	B.	C.
CENA ŚREDNIA 1 m ² powierzchni		838,33 zł		

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OKREŚLONA METODĄ PORÓWNAWCZĄ WYNOŚI:

$$W = 838,33 \text{ zł/m}^2 \times 900 \text{ m}^2$$

$$W \approx 754\,500 \text{ zł}$$

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, działki nr 1/2 o powierzchni 0,09 ha - zabudowanej budynkami: mieszkaniowym, garażowym, z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości służebnością osobistą wynosi:

754 500 zł

Słownie: siedemset pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA (...)

Opinię wykonał: inż. Paweł Dyl

11. ZAŁĄCZNIKI:

- Kopia wypisu z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Kopia odpisu Księgi Wieczystej WA5M/00002524/7,
- Dokumentacja fotograficzna.