

## OPERAT SZACUNKOWY

określająca wartość rynkową gruntu oraz koszt odtworzenia naniesień  
na działce ew. nr 60/1 z obrębu nr 05-17 położonej przy ul. Zachodniej 19 w Milanówku

opracowanie wykonane dla celów informacyjnych



OPRACOWANIE : mgr Barbara Mazur, rzeczoznawca majątkowy  
Uprawnienia nr 2414 wydane przez Prezesa UMiRM



Grodzisk Mazowiecki, 6 czerwca 2019r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI	MILANÓWEK, UL. ZACHODNIA 19
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
OPIS NIERUCHOMOŚCI	DZIAŁKA NR EW. 60/1 Z OBR. 05-17 O POW. 1805 m <sup>2</sup> ZABUDOWANA BUDYNKIEM STACJI UZDATNIANIA WODY ORAZ URZĄDZENIAMI TOWARZYSZĄCYMI
CEL WYCENY	INFORMACYJNY
WSPÓŁWŁAŚCICIELE NIERUCHOMOŚCI	GMINA MIASTO MILANÓWEK
METODA WYCENY	KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ KOSZTÓW ODTWORZENIA
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ	4 czerwca 2019r.
WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU KOSZT ODTWORZENIA NANIESIĘŃ	627 000 ZŁ 740 000 ZŁ
RAZEM	<b>1 367 000 ZŁ</b>
OPRACOWANIE	mgr BARBARA MAZUR
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	6 czerwca 2019r.



## SPIS TREŚCI

1. **DANE WEJŚCIOWE**
  - 1.1. Podstawy formalne
    - 1.1.1. Zleceniodawca
    - 1.1.2. Przedmiot wyceny
    - 1.1.3. Cel wyceny
    - 1.1.4. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy majątkowego
  - 1.2. Podstawy prawne
  - 1.3. Podstawy merytoryczne
    - 1.3.1. Przepisy uzupełniające
    - 1.3.2. Źródła informacji
2. **OPIS PRZEDMIOTU WYCENY**
  - 2.1. Stan prawny
  - 2.2. Oznaczenie w rejestrze gruntów
  - 2.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne
  - 2.4. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości
3. **OPIS PROCEDURY SZACOWANIA**
  - 3.1. Uwarunkowania prawne i wybór sposobu szacowania
4. **USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA**
  - 4.1. Analiza rynku
  - 4.2. Obliczenia dotyczące wyceny
  - 4.3. Wnioski i komentarz do wyniku
5. **DANE KOŃCOWE**
  - 5.1. Klauzule i zastrzeżenia
  - 5.2. Wykaz załączników

## 1. DANE WEJŚCIOWE

### 1.1. Podstawy formalne

- 1.1.1. **Zleceniodawca:** Burmistrz Miasta Milanówek z siedzibą w Milanówku przy ul. Kościuszki 45.
- 1.1.2. **Przedmiot wyceny:** przedmiotem wyceny jest zabudowana działka ew. o nr 60/1 z obrębu 05-17 w Milanówku, położona przy ul. Zachodniej 19. Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w KW nr WA1G/00011011/8 prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim. Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności gruntu, koszt odtworzenia budynków oraz ogrodzenia nieruchomości.
- 1.1.3. **Cel wyceny:** opracowanie wykonano dla celów informacyjnych.
- 1.1.4. **Daty:**
- data oględzin nieruchomości: 4 czerwca 2019r.
  - data sporządzenia operatu szacunkowego: 6 czerwca 2019r.
  - data stanu nieruchomości: 4 czerwca 2019r.
  - data stanu rynku (poziom cen): 4 czerwca 2019r.

### 1.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 2204 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)

### 1.3. Podstawy merytoryczne

#### 1.3.1. Przepisy uzupełniające

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2018.1916 z późn. zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U.2018.1025 z późniejszymi zmianami)
- Powszechne krajowe zasady wyceny

#### 1.3.2. Źródła Informacji

- Ewidencja Gruntów Starostwa Powiatowego w Grodzisku Mazowieckim
- Urząd Miejski w Milanówku
- Oględziny w dniu 4 czerwca 2019r.
- Mapa nieruchomości
- Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim – Wydział Ksiąg Wieczystych
- Bistyp Consulting – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, poziom cen 04.2019r.
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości uzyskane z aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim



## 2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

### 2.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości został ustalony na podstawie danych z KW nr **WA1G/00011011/8** prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim oraz rejestru gruntów.

KW nr **WA1G/00011011/8** zawiera następujące wpisy:

#### Dział I-O (oznaczenie nieruchomości):

Województwo: mazowieckie  
Powiat: grodziski  
Gmina: Milanówek miasto  
Miejscowość: Milanówek  
Numer działki: 60/1  
Nr obrębu ewidencyjnego: 0017, 05-17  
Ulica: Zachodnia  
Sposób korzystania: tereny mieszkaniowe  
Obszar: 0,1805ha

#### Dział I-SP (spis praw związanych z własnością):

Brak wpisu

#### Dział II (własność):

Gmina miasta Milanówek

#### Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

Brak wpisów

#### Dział IV (hipoteki):

Brak wpisów.

### 2.2. Oznaczenie w rejestrze gruntów i budynków

Przedmiot wyceny obejmuje działkę oznaczoną w rejestrze gruntów jako działka ew. nr 60/1 o powierzchni 1805m<sup>2</sup>. Działka położona jest w obrębie 05-17 przy ul. Zachodniej w mieście i gminie Milanówek, w powiecie grodziskim, województwie mazowieckim. Określenie użytków: B – tereny mieszkaniowe.

### 2.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Strefy Ochrony Konserwatorskiej w Milanówku zatwierdzonym **Uchwałą Rady Miejskiej Milanówka Nr 201/LVIII/98 z 16 czerwca 1998r.**, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 64 z dnia 28 października 1998r. wyceniana nieruchomość znajduje się na terenie:

- Zabudowy mieszkaniowej indywidualnej
- III strefy ochrony konserwatorskiej, dla której plan ustala:
  1. Minimalny normatyw działki budowlanej przy nowej parcelacji: 1500 m<sup>2</sup>
  2. Maksymalny wskaźnik zabudowy: 20%
  3. Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 40%.

## 2.4. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości

Wyceniana działka leży w pobliżu skrzyżowania ulicy Słowackiego z ulicą Zachodnią. Nieruchomość położona jest w zachodniej części Milanówka na terenie strefy ochrony konserwatorskiej – atrakcyjnego kompleksu mieszkaniowego położonego na terenie o charakterze leśno-parkowym.

Przedmiotowa nieruchomość leży w zachodniej części Milanówka przy ul. Zachodniej 19, w odległości ok. 0,7km od ul. Smoleńskiego (głównej trasy komunikacyjnej z północy na południe Milanówka). Odległość od stacji PKP ok. 1,2km; od ul. Królewskiej – drogi nr 719 relacji Warszawa-Żyrardów ok. 1,8km.

Przedmiotowa działka leży w zasięgu pełnego uzbrojenia. W sąsiedztwie znajdują się tereny strefy ochrony konserwatorskiej miasta, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi na działkach o charakterze leśno-parkowym (zasadniczo budynki w dobrym stanie technicznym, część budynków o ciekawej architekturze) oraz czterema pięciokondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z lat 60-tych i 80-tych. Ponadto w odległości ok. 200m od działki leży niewielki nieuciążliwy zakład produkcyjny, szkoła oraz siedziba Urzędu Miasta. W sąsiedztwie przeważają działki od ok. 500m<sup>2</sup> do ok. 2000m<sup>2</sup> (sporadycznie działki o większej powierzchni, nawet do ok. 6000m<sup>2</sup>), na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa indywidualna w dobrym stanie technicznym.

Potencjalny dostęp do infrastruktury: pełny.

Jakość drogi dojazdowej: dobra (droga o nawierzchni utwardzonej).

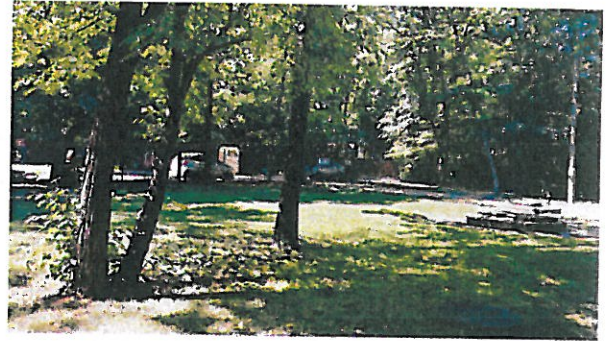
Lokalizacja w tej części miasta z uwzględnieniem funkcji – dobra.



Orientacyjna mapa nieruchomości zaczerpnięta ze strony internetowej <http://grodziski.e-mapa.net/>

Działka ew. 60/1 o powierzchni 1805m<sup>2</sup> ma korzystny regularny kształt, jest ogrodzona starą siatką na podmurówce z bramą wjazdową i furtką od ul. Zachodniej, wjazd oraz obszar wydzielony pod komunikację utwardzony miękkim asfaltem z towarzyszącym chodnikiem, wzdłuż wjazdu 2 lampy oświetleniowe. Teren zabudowany mурowanym budynkiem stacji uzdatniania wody, obok budynku głównego znajdują się budynki pomocnicze, stacja transformatorowa i wiata śmietnikowa. Nie zabudowana część działki zagospodarowana jako tereny zieleni i komunikacja – z urządzonymi chodnikami lub jako zieleni urządzona ze starodrzewem (trawnik z drzewami liściastymi). Na działce znajdują się trzy studnie głębinowe. Cały obszar nieruchomości oraz budynek są monitorowane oraz wyposażone w czujniki ruchu.





Działka ew. nr 60/1 z obrębu 05-17 przy ul. Zachodniej 19





Działka ew. nr 60/1 z obrębu 05-17 przy ul. Zachodniej 19

## Opis naniesień na nieruchomości

### 1. Otwór studzienny nr 1

- Rok budowy: 1975r.
- Głębokość studni: 45m
- Obudowa z kręgów betonowych o średnicy 1800mm wysokość od dna do wierzchu 2,75m. Studnia zaopatrzona jest w głowicę. Na rurach tłocznych zasuwa, wodomierz, zawór zwrotny, króciec odpowietrzający. Dwa włazy z pokrywami podwójnymi, pompa zawieszona na głębokości 20m.
- Zużycie techniczne: ok. 67%.

### 2. Otwór studzienny nr 2

- Rok budowy: 1979r.
- Głębokość studni: 45m
- Obudowa z kręgów betonowych o średnicy 1800mm wysokość od dna do wierzchu 2,35m. Studnia zaopatrzona jest w głowicę. Na rurach tłocznych zasuwa, wodomierz, zawór zwrotny, kurek czerpalny, króciec odpowietrzający. Dwa włazy z pokrywami podwójnymi, pompa zawieszona na 20m.
- Zużycie techniczne: ok. 62%.



## 2. Otwór studzienny nr 3

- Rok budowy: 2016r.
- Głębokość studni: 46m
- Otwór wywiercono w dwóch kolumnach rur o średnicy 457mm i 356mm, w otworze zbudowano kolumnę filtracyjną z rur PVC o średnicy 225mm, studnia na dzień dzisiejszy nie jest włączona w ciąg technologiczny.

### Główny budynek stacji uzdatniania składa się z dwóch części:

- hydroforni i stacji uzdatniania wody: w budynku stacji uzdatniania wody znajdują się urządzenia (odżelaziacze i odmanganiacze, sprężarki, pompy tłoczne, pompy płuczące, szafy sterownicze, chlorator areator)
- zbiornika wody czystej – 2 komorowy zbiornik retencyjny naziemny (ocieplony) o pojemności całkowitej 441m<sup>3</sup>, umieszczony w zadaszonym murowanym budynku dobudowanym do istniejącego od strony wschodniej
- łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 232,8m<sup>2</sup>
- stopień zużycia techniczno-funkcjonalnego wynosi 40%.

## 3. Hydrofornia

- Powierzchnia zabudowy: 142m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa: 124,10m<sup>2</sup>
- Konstrukcja: budynek na siatce słupów, słupy zewnętrzne murowane z cegły pełnej, wewnętrzne i w szczytach – stalowe. Ściany osłonowe z gazobetonu grubości 24cm. Ściany działowe z cegły pełnej grubości 12cm i 6cm. Fundamenty betonowe. Stropodach niewentylowany z żelbetowych prefabrykowanych płyt stropowych pełnych. Trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły pełnej. Dach w konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową. Posadzki betonowe w części głównej, płytki PCV w holu wejściowym i toalecie oraz terrakota w archiwum. Ściany malowane. Toaleta wyposażona w sedes i umywalkę. Okna stalowe, szklone podwójną szybą i drewniane. Drzwi drewniane i płycinowe typowe. Elewacja wykończona tynkiem cementowo-wapiennym.
- Instalacje: elektroenergetyczna, wodno-kanalizacyjna, ogrzewanie elektryczne, technologiczna, odgromowa

## 4. Budynek ze zbiornikiem wody czystej

- Powierzchnia użytkowa: 199,70m<sup>2</sup>
- Ze względów technicznych do budynku głównego dobudowano zbiornik na wodę pitną w układzie naziemnym. Obie części budowli przykryto dwuspadowym dachem, pokrytym blachą faldową. Część kubatury zbiorników znajduje się w przestrzeni poddachowej. Przestrzeń poddasza pełni funkcję galerii obsługi zbiorników. Zbiorniki są z zewnątrz ocieplone i obmurowane ścianką z cegły cementowo-piaskowej
- Konstrukcja zbiorników: żelbetowa wylewana
- Konstrukcja wieżyczki ceglana murowana. Stropy pośrednie w wieżyczce żelbetowe wylewane. Więźba dachowa drewniana. Schody wewnętrzne zabiegowe stalowe. Schody zewnętrzne żelbetowe. Okna i drzwi drewniane, okna szklone podwójnie
- Instalacje: elektryczna, wentylacji grawitacyjnej, technologiczna, odgromowa

## 5. Budynek gospodarczy

- Budynek powstały na podstawie garażu dwubokowego
- Powierzchnia zabudowy: 39,12m<sup>2</sup>
- Powierzchni użytkowa: 31,40m<sup>2</sup>
- Kubatura: 92,50m<sup>3</sup>
- Fundamenty betonowe, zagłębione 30cm. Ściany budynku grubości 25cm wykonane z cegły silikatowej. Stropodach z płyt stropowych prefabrykowanych. Posadzki betonowe. Wrota stalowe typowe garażowe, dwuskrzydłowe. Boksy wyposażone są w instalację elektryczną i wentylacyjną grawitacyjną.
- Zużycie techniczne: ok. 45%.

## 6. Ogrodzenie

- Ogrodzenie z siatki stalowej wysokości 1,5m na cokole
- Długość ogrodzenia: ok. 168m
- Szerokość bramy i furtki: łącznie 5m
- Stopień zużycia: ok. 50%

**Ocena stanu technicznego nie jest ekspertyzą!**

## 3. PROCEDURA SZACOWANIA

### 3.1. Uwarunkowania prawne oraz wybór sposobu szacowania

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, natomiast 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.

Pojęcie szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę powinny być spełnione następujące warunki:

- strony umowy są od siebie niezależne - to strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają i niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- strony umowy działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie - każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjąć należy, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje działając we własnym interesie oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
- kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy - to osoba, która chce i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować

nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.

- sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy - to osoba, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedawca mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku - sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość.

Dokonując wyboru podejścia, metody i techniki szacowania uwzględniono zasady ujęte w:

- § 3, 4, 5, 22, 23 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
  - § 3
    1. Określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości
    2. Określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji
  - § 4
    1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
    2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku
    3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości
    4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości
    5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych

## § 5

1. Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości
2. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży w drodze przetargu mogą być źródłem informacji o cenach transakcyjnych, jeżeli nie odbiegają o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości
3. Za szczególne warunki transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy

§ 22. 1. 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.

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

§ 23. 1. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

2. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.

3. Przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

4. 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.

5. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 2–4, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru.

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej gruntu przyjęto **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Szczegółowe informacje na temat stosowania podejścia porównawczego:

- Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy wpływające na te ceny, a zwłaszcza na ich zróżnicowanie.
- Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.
- Rzeczoznawca majątkowy określa dla potrzeb wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc



pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

1. rodzaj rynku
  2. obszar rynku
  3. okres badania cen
  4. informacje o popycie i podaży, potencjal rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które rzeczoznawca uzna za istotne
- Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości, zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, która może stanowić wagi cech rynkowych.
  - Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m. in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
  - 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 w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.
- Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:
    1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
    2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny
    3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
    4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
    5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
    6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
    7. Obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ )
    8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
    9. Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{sr}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{sr}$ ] sumy współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
    10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{min}$ ,  $C_{max}$ ]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią
    11. Obliczanie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:
$$W = C_{sr} * \sum_1^n u_i$$
gdzie:
      - $u_i$  – oznacza wielkość i-tego współczynnika korygującego
      - $n$  – liczba współczynników korygujących
    12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Zgodnie z KWSP 1 punkty 4.1-4.4:

4.1. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość odtworzeniowa nieruchomości definiowana jest, jako „sza-

cowana kwota odpowiadająca sumie kosztów nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych, z uwzględnieniem zużycia, przy założeniu, że koszty te zostały poniesione w dniu wyceny”.

#### 4.2. Interpretacja definicji wartości odtworzeniowej

4.2.1. Wartość odtworzeniowa może być określana w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oraz nieruchomości posiadającej inne odtwarzalne części składowe, może także dotyczyć określania wartości odrębnych odtwarzalnych części składowych gruntu.

4.2.2. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i oddzielnie koszt wytworzenia jego części składowych.

4.2.3. Przez koszt nabycia gruntu rozumieć należy jego wartość rynkową.

4.2.4. Określanie kosztów wytworzenia części składowych gruntu może być oparte na szacowaniu kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia.

4.2.5. Koszt odtworzenia to koszt wytworzenia repliki istniejących części składowych gruntu, przy zastosowaniu takiej samej technologii i takich samych materiałów, rozwiązań przestrzennych oraz jakości wykonawstwa jak w przypadku wycenianego obiektu.

4.2.6. Koszt zastąpienia to koszt wytworzenia części składowych gruntu o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe wycenianej nieruchomości, lecz z wykorzystaniem aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

4.2.7. W procedurze określania wartości odtworzeniowej do kosztów zalicza się również koszty przygotowania dokumentacji projektowej i nadzoru oraz inne uzasadnione koszty.

4.2.8. Zużycie nieruchomości wynika w szczególności z pogorszenia się jej cech fizycznych, funkcjonalnych oraz z wpływu innych czynników zewnętrznych, powodujących jej przestarzałość oraz zmniejszenie użyteczności.

4.2.9. Zużycie nieruchomości odnosi się najczęściej do części składowych gruntu. W przypadku niektórych celów wyceny zużycie może także dotyczyć wartości gruntu.

4.2.10. Przy określaniu wartości odtworzeniowej dane porównawcze z rynku muszą odnosić się zarówno do cen rynkowych gruntu oraz kosztów wytworzenia części składowych, jak i do wpływu ich zużycia na użyteczność nieruchomości.

4.2.11. Wartość odtworzeniową nieruchomości określa się bez uwzględniania dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Informacja odpowiadająca powyższemu ustaleniu powinna być zamieszczona w operacie szacunkowym.

4.3. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami „wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia”.

4.4. Przy interpretacji definicji wartości odtworzeniowej podanej w pkt. 4.3 wykorzystuje się zapisy punktu 4.2. z uwzględnieniem różnic terminologicznych dla pojęć: kosztu wytworzenia i kosztu odtworzenia.

Wartość nanieśń oszacowano jako **koszty odtworzenia**, przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej, określając koszty jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona.

## 4. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

### 4.1. Analiza rynku

Rozpatrywano rynek nieruchomości miasta Milanówek, leżącego w odległości ok. 30km na południowy zachód od Warszawy.

**Dane liczbowe dla Milanówka:**

**Powierzchnia** - 13,52 km<sup>2</sup>

**Liczba ludności** – ok. 16 400

### Szkoły i placówki oświatowe:

Przedszkola - 5, w tym: 1 publiczne i 4 niepubliczne  
Szkoły podstawowe - 5, w tym: 3 publiczne i 2 niepubliczne  
Gimnazja - 3, w tym: 2 publiczne i 1 niepubliczne  
Szkoły ponadgimnazjalne - 3, w tym: 2 publiczne i 1 niepubliczna

### Biblioteki:

1 miejska - ilość woluminów - ok. 23 000  
1 parafialna - ilość woluminów - ok. 16 000  
Ponadto przy każdej szkole - biblioteka szkolna

Milanówek to miejscowość leżąca wśród zieleni, znajdują się tam wielowiekowe zabytkowe dęby oraz piękne wille o zróżnicowanej architekturze. Miasto to już przed wojną cieszyło się dużym zainteresowaniem, było chętnie odwiedzane przez najwybitniejszych ówczesnych polskich intelektualistów i artystów, w czasach obecnych miasto ma już inny charakter, ale wciąż osiedlają się tu ludzie nauki, kultury i sztuki.

Z analizy przeprowadzonych na tym rynku w latach 1999 – 2019r. transakcji kupna-sprzedaży wynika, że szczególnie zainteresowaniem cieszyły się rejony starej części Milanówka i tu ceny gruntów osiągały najwyższy poziom, natomiast tereny mające sąsiedztwo takich obiektów i budowli jak np. zabudowy przemysłowej, torów PKP czy przepompowni ścieków nie są tak atrakcyjne i ceny nieruchomości osiągają znacznie niższy poziom. Kolejną cechą mającą wpływ na poziom cen była szeroko rozumiana dostępność inwestycyjna związana z kształtem, dostępem do infrastruktury oraz przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego.

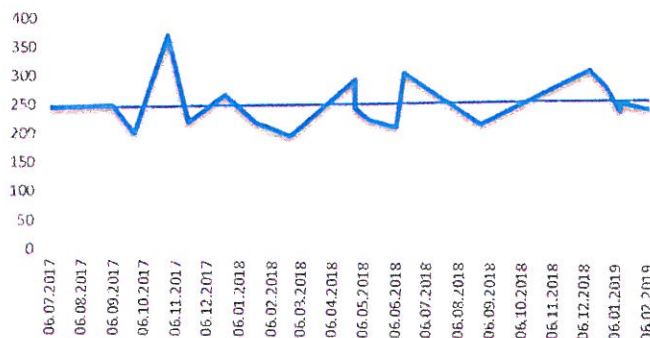
W ciągu ostatnich dwóch lat ceny jednostkowe wahały się od ok. 40zł do ponad 500zł – działka położona w centralnej części miasta, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną. Generalnie na rynku obejmującym Milanówek panuje stabilizacja cen i ilości zawieranych transakcji, biorąc pod uwagę teren całego miasta można zauważyć nadwyżkę podaży nad popytem, jedynie strefa ochrony konserwatorskiej jest ciągle atrakcyjna dla potencjalnych nabywców i na jej obszarze można mówić o równowadze lub lekkiej nadwyżce popytu nad podażą (tym bardziej, że ilość działek nie zabudowanych na tym terenie jest bardzo ograniczona).

### Ustalono :

- rodzaj rynku - rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę
- obszar rynku - Milanówek
- okres badania cen - 05.2017 – 05.2019r.

W tabeli nr 1 zawarte zostały informacje o wybranych cenach transakcyjnych działek nie zabudowanych położonych na terenie Milanówka (oprócz nieruchomości leżących na terenach mało zainwestowanych i nieruchomości z możliwością zabudowy wielorodzinnej). Ceny nie były korygowane ze względu na upływ czasu (ze względu na małą liczbę porównywalnych transakcji z brakiem wyraźnego „trendu”). Ceny jednostkowe „netto” zaokrąglono do 1zł. Do szczegółowej analizy nie brano aktów dotyczących darowizn, zamian, zniesienia współwłasności itp. poniżej zamieszczono analizę średnich cen nieruchomości na terenie Milanówka z zaznaczoną linią trendu.

trend w okresie 06.2017-05.2019





Lp.	data trans.	Ulica	pow. w [m <sup>2</sup> ]	cena 1m <sup>2</sup> w [zł]	Uwagi
1	23.02.2018	Księżycowa	2259	199	Dostęp do E, W, działka położona przy rzece
2	27.10.2017	Głowackiego	1033	373	Częściowo ogrodzona, korzystny kształt, pełne uzbrojenie
3	10.01.2019	Głowackiego	1268	248	-
4	27.04.2018	Iwaskiewiczza	1285	300	Cena zawiera udział w drodze dojazdowej
5	13.06.2018	Myśliwiecka	1119	311	-
6	10.12.2018	Cicha	1000	320	-
7	27.12.2018	Lipowa	1026	292	-
8	04.09.2017	Miła	1099	250	MN
9	08.09.2017	Brwinowska	1605	240	MNU
10	17.11.2017	Moniuszki	901	222	-
11	26.09.2017	Włot	1132	201	Wydana decyzja o warunkach zabudowy
12	06.02.2019	Asnyka	1110	252	
13	20.01.2018	Makowa	831	223	-
14	22.12.2017	Wojska Polskiego	968	269	-
15	27.08.2018	Łąkowa	1301	223	
16	06.06.2018	Kameralna	1384	217	Cena zawiera udział w drodze wewnętrznej
17	06.07.2017	Cicha	2011	244	MN
18	27.04.2018	Cicha	1500	250	Cena zawiera udział w drodze wewnętrznej
19	11.05.2018	Wierzbowa	1398	229	-
20	10.01.2019	Średnia	895	263	Cena zawiera udział w drodze wewnętrznej
średnia cena 1m <sup>2</sup> gruntu w zaokrągleniu do 1zł wynosi <b>256 zł</b>					
Mediana cen w zaokrągleniu do 1zł wynosi <b>249 zł</b>					

Tabela 1

#### 4.2. Obliczenia dotyczące wyceny

- Obliczenie średniej arytmetycznej ceny 1m<sup>2</sup> gruntu w [zł]

$$C_{\text{sr}} = 256 \text{ zł}$$

- Określenie wag i zakresów współczynników korygujących

Wartości skrajne ceny 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu wynoszą:  $C_{\text{min}} = 199 \text{ zł}$ ,  $C_{\text{max}} = 373 \text{ zł}$

$$U_d = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = U_g$$

Stąd zakres współczynników korygujących wynosi:  $U_d = 0,78$ ;  $U_g = 1,46$

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz preferencji nabywców, ustalono zestaw cech rynkowych oraz ich wpływ na wartość rynkową, który został przedstawiony w tabeli nr 2.

i	Cecha porównawcza	%-owy wpływ na cenę	Zakres współczynników $U_i$
1	Lokalizacja i otoczenie	30	0,234 – 0,438
2	Wielkość i kształt działki	20	0,156 – 0,292
3	Potencjalny dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej	20	0,156 – 0,292
4	Stan zagospodarowania oraz inne cechy	30	0,234 – 0,438
RAZEM		100	0,780 – 1,460

Tabela 2



Opis poszczególnych cech wraz z przypisaniem odpowiadającym im współczynnikom wartości liczbowych przedstawia tabela nr 3. Cena średnia jest przesunięta o ok. 3% w stosunku do mediany, co nie wymagało korekty współczynników korygujących.

Nr	Cecha porównawcza	Zakres $U_i$	Skala ocen	Opis skali ocen	Wielkość współczynników $U_i$
1	Lokalizacja i otoczenie	0,234 – 0,438	atrakcyjne	położenie w atrakcyjnym otoczeniu, dobry stan techniczny i walory architektoniczne sąsiedniej zabudowy	0,438
			korzystne	położenie w odległości większej niż 2km od centrum miasta	0,336
			przeciętne	działki położone na terenie o uciążliwym lub mało atrakcyjnym sąsiedztwie	0,234
2	Wielkość i kształt działki	0,156 – 0,292	atrakcyjna	działka o korzystnym kształcie i powierzchni do 2000m <sup>2</sup>	0,292
			przeciętna	działki długie i wąskie lub o innym niekorzystnym kształcie lub powierzchni większa niż 2000m <sup>2</sup>	0,156
3	Potencjalny dostęp do infrastruktury technicznej	0,156 – 0,292	korzystny	pełny dostęp do infrastruktury, w pobliżu droga utwardzona, dobry dostęp komunikacyjny	0,292
			przeciętny	niepełny dostęp do infrastruktury, droga nieutwardzona lub średnia dostępność komunikacyjna	0,156
4	Stan zagospodarowania oraz inne cechy	0,234 – 0,438	najlepsze	działka wymagająca nieznacznych prac porządkowych, o powierzchni w miarę równej, z możliwością zabudowy	0,438
			korzystne	działka wymagająca większych prac porządkowych, o powierzchni z niewielkimi nierównościami lub z ewentualnymi utrudnieniami w potencjalnym zagospodarowaniu	0,336
			przeciętne	działka wymagająca prac porządkowych, możliwe nierówności, działki bez pełnego potencjału inwestycyjnego	0,234

Tabela 3

Tabela 4 przedstawia charakterystykę wycenianej działki w aspekcie poszczególnych cech rynkowych

Lp.	Nr cechy	Wyceniana nieruchomość	„najgorsza” nieruchomość	„najlepsza” nieruchomość
1	1	atrakcyjne	przeciętne	atrakcyjne
2	2	atrakcyjna	przeciętna	atrakcyjna
3	3	korzystny	przeciętny	korzystny
4	4	korzystne	przeciętne	najlepsze

Tabela 4

Tabela 5 zawiera, wybrane zgodnie z danymi z tabeli 4, wartości współczynników korygujących.

Lp.	Nr cechy	Udział procentowy	Zakres współczynników $U_i$	Wybrana wartość współcz. koryg.
1	1	30	0,234 – 0,438	0,438
2	2	20	0,156 – 0,292	0,292
3	3	20	0,156 – 0,292	0,292
4	4	30	0,234 – 0,438	0,336
	RAZEM	100	0,780 – 1,460	1,358

Tabela 5

Obliczenie **W** - wartości rynkowej prawa własności gruntu nieruchomości.

$$W = 1805\text{m}^2 * 1,358 * 256\text{zł/m}^2 = 627\ 504,67\ \text{zł}$$

Przyjęto: **627 000zł.**

## Oszacowanie kosztów odtworzenia naniesień

Oszacowania  $W_o$  – kosztów odtworzenia naniesień dokonano w oparciu o Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych (poziom cen 04.2019r.) Bistyp Consulting Struktura kosztów przedstawiona została w tabeli nr 6.

Lp.	Obiekt	pozycja	Cena jedn. w [zł]	Ilość jedn.	Koszt robót w [zł]	Stopień zużycia	Wartość kosztowa robót
1	Budynek S.U.W.	BCIO.6.026	2535,98	124,10	314 715,12	40%	188 829,07
2	Budynek warsztatowy ze zbiornikiem wody czystej	BCIO.6.026	2535,98	199,70	506 435,21	40%	303 861,13
3	Budynek garażowy	BCOI.9.011	1458,07	31,40	45 783,40	45%	25 180,87
4	Ogrodzenie z siatki	BCI.2.22.2.006	153,73	163,00	25 057,99	50%	12 528,99
5	Wrota z furtkami	BCI.2.22.7.007	1827,78	Kpl.	1 704,61	50%	913,89
6	Zbiornik retencyjny	BCOI.6.029	509,22	437,43	222 749,10	22%	173 743,52
Razem wartość kosztowa naniesień w [zł]							<b>705 057,47</b>

Tabela 6

Przyjęto:

- wskaźnik procentowy do obliczenia wartości prac projektowych (III kategoria – budynki niskie o małym stopniu trudności, o prostej jednorodnej funkcji z najprostszym wyposażeniem instalacyjnym i technologicznym)
- wskaźnik procentowy do obliczenia wartości prac wstępnych (m. in. studia i analizy przedinwestycyjne, ocena oddziaływania na środowisko i inne)
- wskaźnik procentowy do obliczenia wartości nadzoru inwestorskiego

w łącznej wysokości **5% prac budowlanych**

$$W_o = 705\,057,47\text{zł} * (1 + 5\%) = 740\,310,34\text{zł}$$

Przyjęto: **740 000 zł.**

Zgodnie z procedurą opisaną w punkcie 3.1.  $W_N$  –wartość nieruchomości oszacowano, jako sumę części składowych nieruchomości.

$$W_N = 627\,000\text{zł} + 740\,000\text{zł} = 1\,367\,000\text{zł}$$

Przyjęto wartość nieruchomości: **1 367 000 zł**  
słownie: milion trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych

### 4.3. Wnioski i komentarz do wyniku

- Oszacowana wartość rynkowa została ustalona na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową indywidualną oraz szacunkowych kosztów odtworzenia naniesień, pomniejszonych o stopień zużycia
- Faktyczna cena nieruchomości powstaje dopiero w przypadku ewentualnej transakcji sprzedaży i może się różnić od ustalonej (ze względu na szczególne warunki zawarcia każdej transakcji)
- Otrzymana wartość rynkowa gruntu znajduje się na poziomie wysokich cen działek budowlanych w Milanówku.
- Parametry i stan techniczny naniesień przyjęto na podstawie informacji uzyskanych w Milanowskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. oraz oględzin

## 5. DANE KOŃCOWE

### 5.1. Uwagi końcowe

- Operat może być wykorzystana dla celu określonego w punkcie 1.1.3
- Autorka nie ponosi odpowiedzialności za utajone fakty prawne, których nie mogła stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie przytoczonej w operacie dokumentacji
- Zastrzega się prawa autorskie do niniejszego opracowania
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat
- Od dnia przekazania operatu Zleceniodawcy autorka operatu nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio z operatu jak też danych wynikających pośrednio z tego opracowania
- Operat szacunkowy może być wykorzystana do celu, dla którego została sporządzona, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami

### 5.2. Wykaz załączników

- Kopia potwierdzenia zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia rzeczoznawców majątkowych





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**DOM POLSKI Barbara Mazur**

05-827 Grodzisk Mazowiecki, Okrężna 15A

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0007199**

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 17/02/2019 - 16/02/2020**

**na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR**

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro  
składka za ubezpieczenie wynosi: 400.00 PLN

*Barbara Mazur*  
[Signature]

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