

Km 194/23

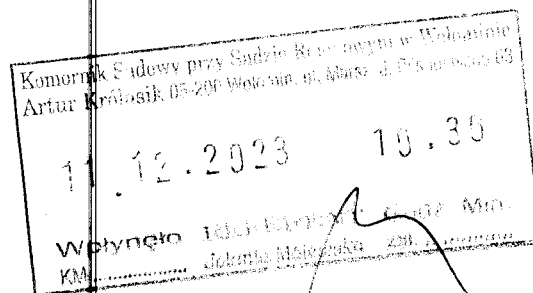
OPRACOWANIE

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

(działka nr 66/42 obręb 01-10 Marki)

Położonej w Markach ulica Dolna 23

Powiat wołomiński, województwo mazowieckie



Opracował :
mgr inż. Jan Szufliński

Marki 11 grudnia 2023 r.



00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

00000000000000000000000000000000

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości:

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Markach ulica Dolna 23, powiat wołomiński, woj. mazowieckie (działka nr 66/42 – obręb 01-10 Marki)

Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Powierzchnię użytkowa budynku wynosi: 169,2 m²

Powierzchnia działki ewidencyjnej 66/42 wynosi: 660 m².

Dla w/w nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00032739/4.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Km 194/23 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Królasika – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Kancelaria Komornicza Nr 5 w Wołominie – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63.

Oszacowana wartość rynkowa:

Zestawienie wartości

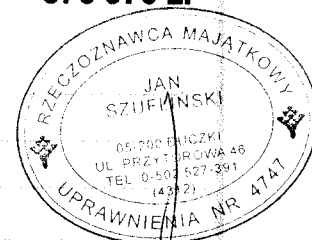
- **Wartość rynkowa nieruchomości:** **728 288 zł**
- **Wartość rynkowa gruntu:** **351 318 zł**
- **Wartość rynkowa budynku:** **376 970 zł**

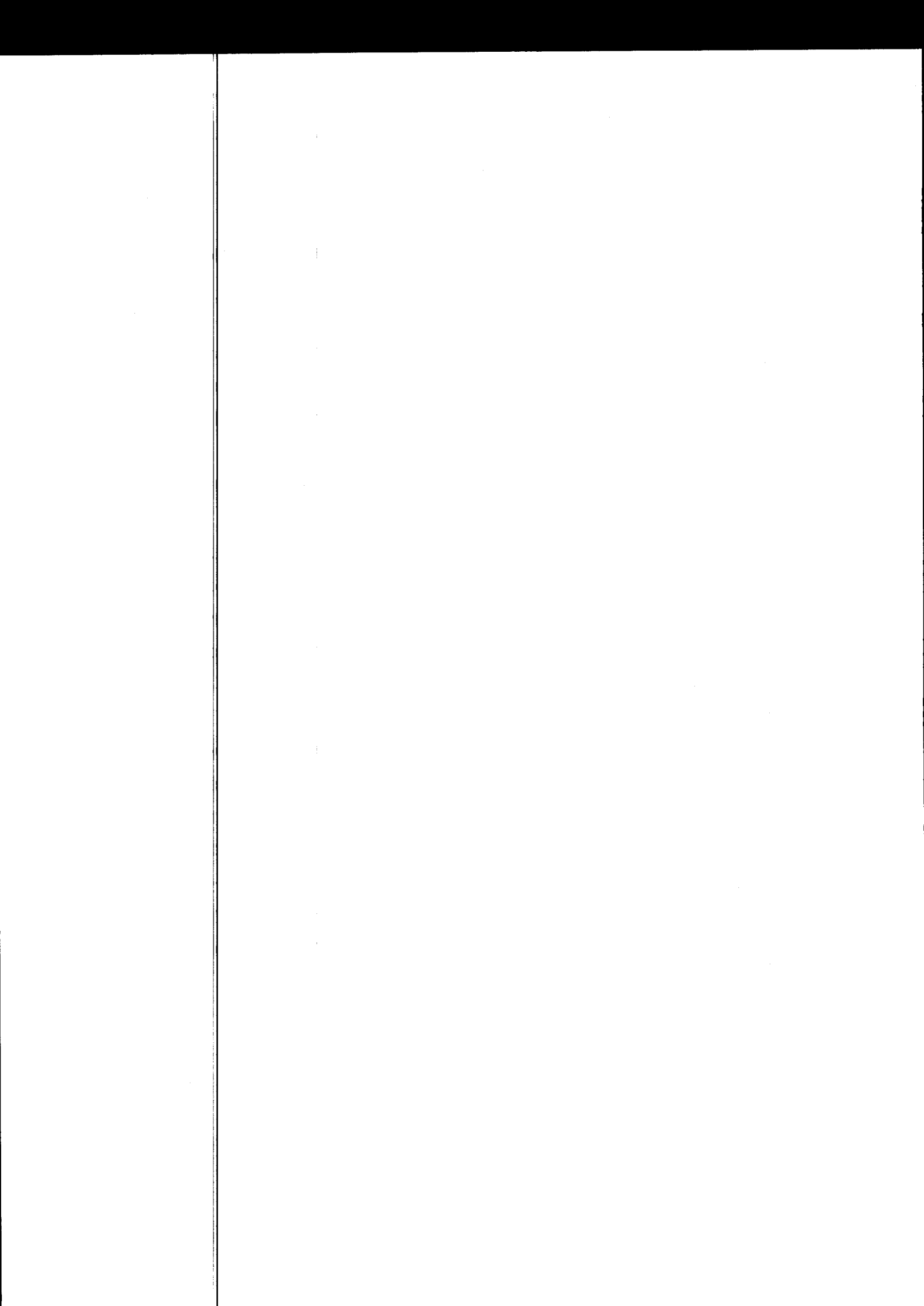
Opracował:

mgr inż. Jan Szufliński

Data

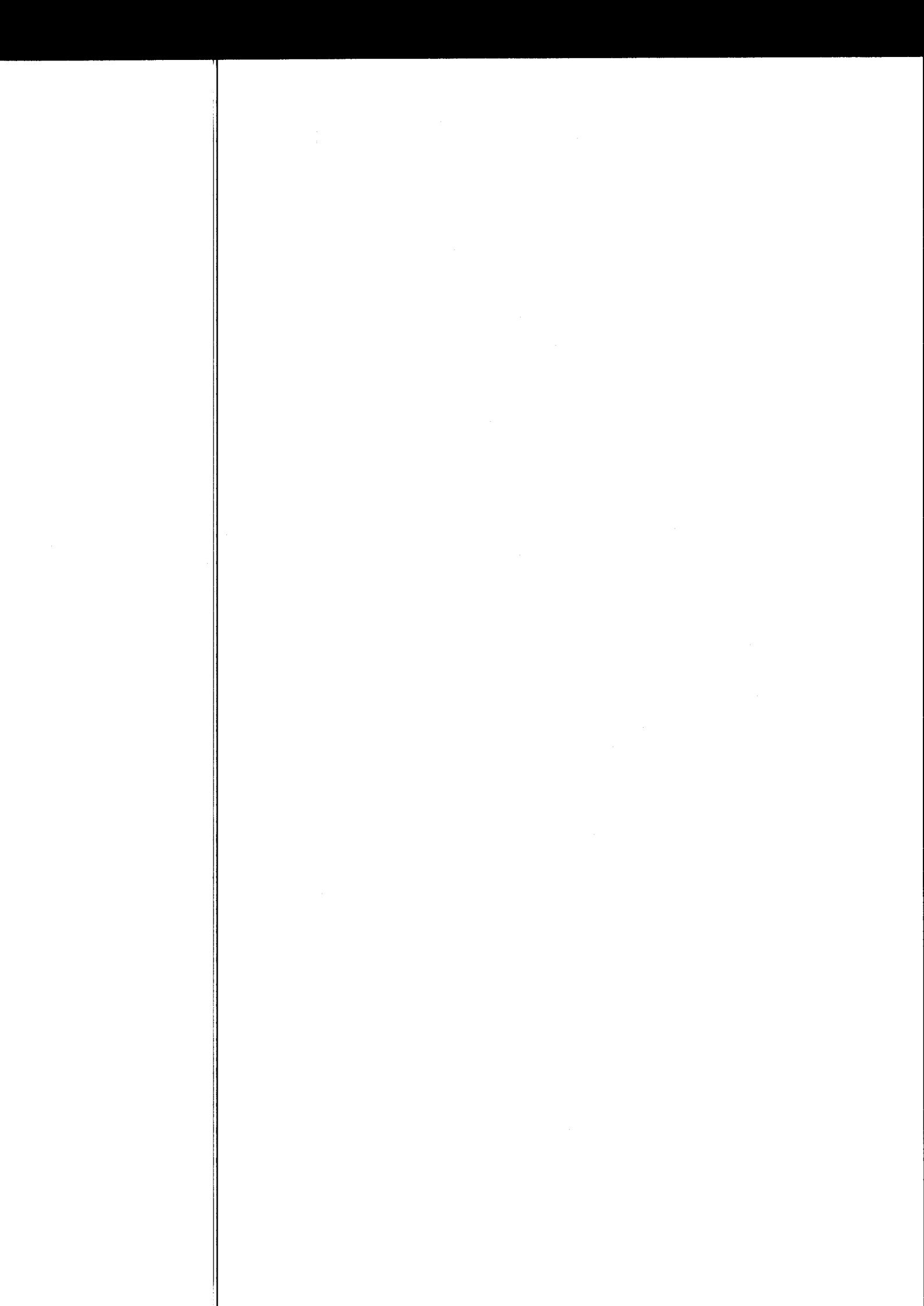
11/12/2023 r.





SPIS TREŚCI

1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2 ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE	4
3.3 MATERIAŁY POMOCNICZE	5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	6
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1-STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	7
5.3 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
6. SPOSÓB WYCENY	12
6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	12
6.2 METODYKA SZACOWANIA	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	17
8. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	20
8.1 ANALIZA TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ	20
8.2 Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i.....	21
cenie minimalnej (C_{min}).....	21
<i>Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, murowanym, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym z 2002 roku o powierzchni zabudowy 101.00 m.kw, użytkowej 144.00 m.kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.</i>	22
8.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.	22
8.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max}	24
8.5 Obliczenie wartości.....	24
9.0 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU	25
9.1 ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH.....	28
9.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I	28
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN})	28
9.2.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej.....	28
9.2.2 Nieruchomość o cenie minimalnej.....	29
9.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX}	31
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	33
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	33
12. ZAŁĄCZNIKI:.....	33



1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Markach ulica Dolna 23, powiat wołomiński, woj. mazowieckie (działka nr 66/42 – obręb 01-10 Marki) Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Powierzchnię użytkowa budynku wynosi: 169,2 m²

Powierzchnia działki ewidencyjnej 66/42 wynosi: 660 m².

Dla w/w nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00032739/4.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej - jako prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zakres wyceny obejmuje także określenie wartości rynkowej gruntu.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Km 194/23 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Królasika – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Kancelaria Komornicza Nr 5 w Wołominie – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne

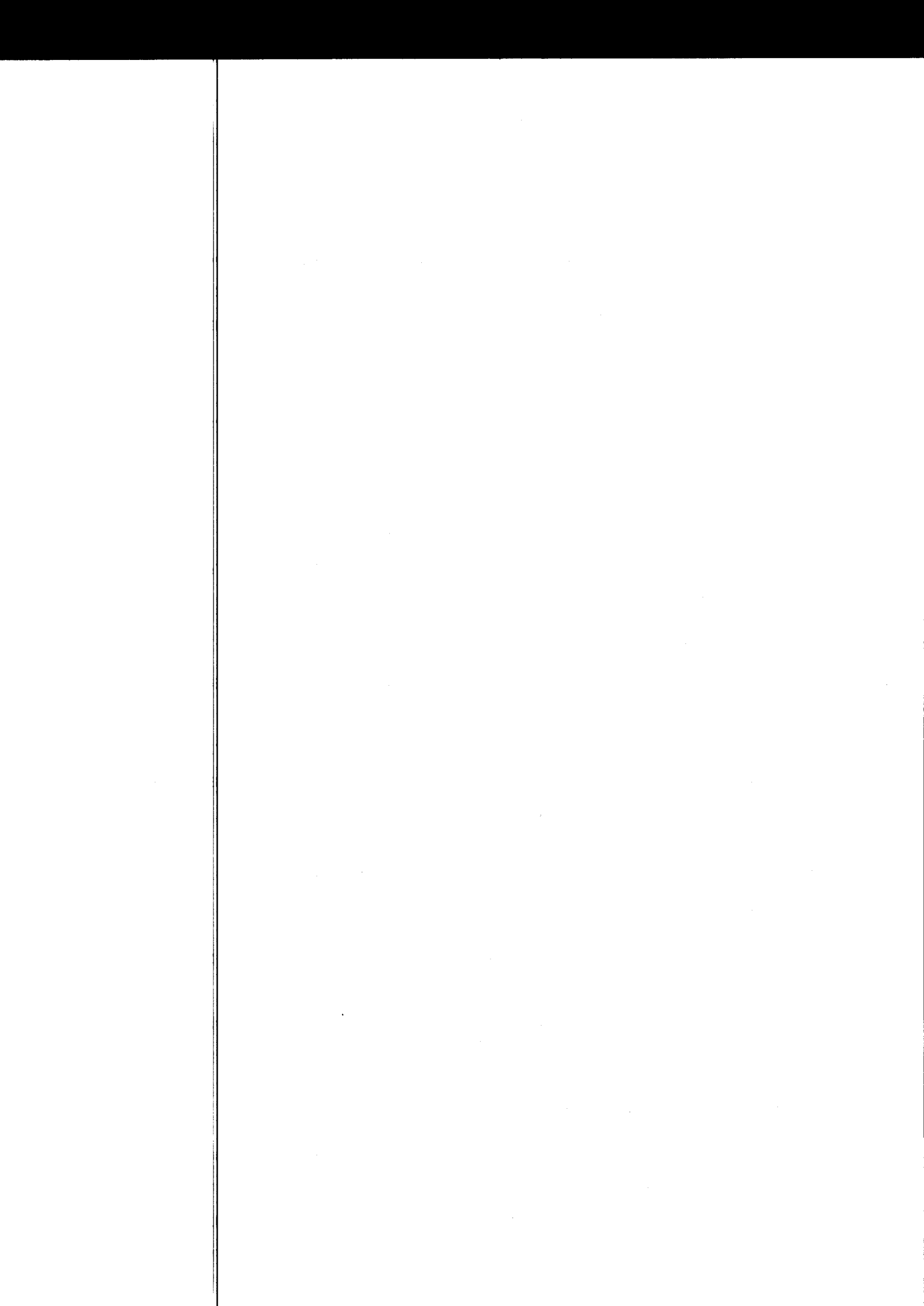
Zamawiającym wycenę jest Pan Artur Królasik – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie.

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta w dniu 16/11/2023 roku pomiędzy Zamawiającym a Autorem operatu szacunkowego.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póź. zmianami)





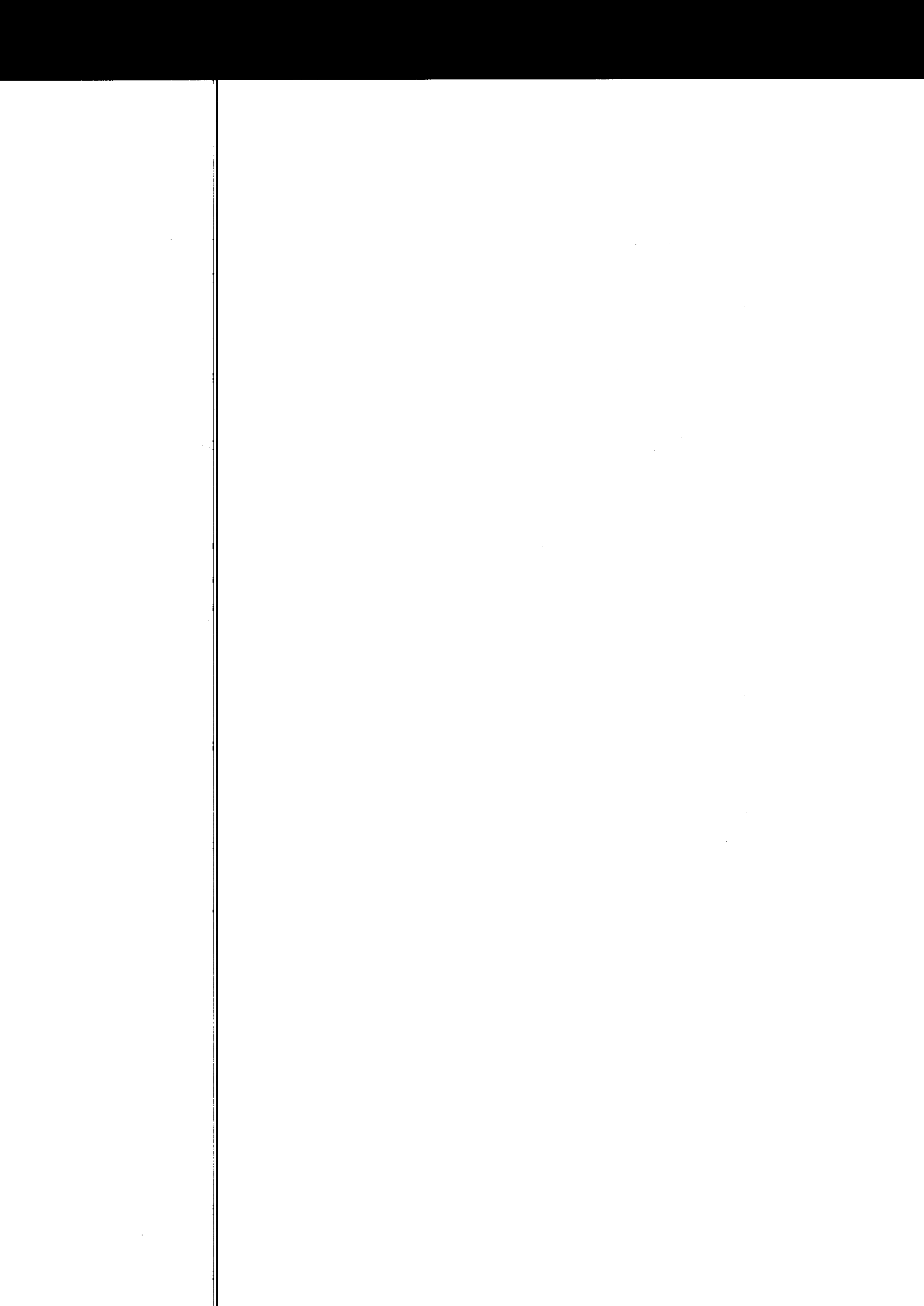
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst pierwotny:
Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147, tekst jednolity: Dz. U. 2001 Nr 124 poz. 1361)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z 1064 roku z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2108 z 2004, zmiany Dz. U. 2005 Nr 196, poz. 1628, zmiany z dnia 14 lipca 2011 roku – Dz. U nr 165 z dnia 11/08/2011 poz. 985, Dz.U. 2023 poz. 1832)
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, wydanie VIII. Krajowe Standardy Wyceny nr. 1, 2, 3 , Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne – 1, 2, 3, Noty interpretacyjne – 1, 2.

3.3 Materiały pomocnicze

- -M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM - Warszawa 2003.
- - Hopfer H. Jędrzejewski, R.S. Żróbek- Podstawy wyceny nieruchomości" Twigger W-wa 2001.
- - M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM Warszawa 2003.
- - Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego PFSRM
- - R. Cymerman, A. Hopfer – „Wycena Mienia” -2005
- - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „ Ile jest warta nieruchomość” Warszawa 2004

3.4 Źródła danych merytorycznych

1. Wizja lokalna w dniu 06/12/2023 r.- oględziny nieruchomości – załącznik nr 1 dokumentacja fotograficzna.
2. Informacje uzyskane od Zamawiającego – przedłożona dokumentacja budynku.



Nieruchomość gruntowa zabudowana – Marki ulica Dolna 23

3. Starostwo Powiatu Wołomińskiego – Wydział Geodezji – informacja o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych
4. Starostwo Powiatu Wołomińskiego – Wydział Geodezji - wypis z rejestru gruntów (załącznik nr 3)
5. Urząd miasta Marki – informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
6. Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych
7. Agencje obrotu nieruchomości – informacje o preferencjach potencjalnych nabywców.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- | | |
|---|------------|
| o data sporządzenia wyceny | 2023/12/11 |
| o data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 2023/12/11 |
| o data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 2023/12/06 |
| o data dokonania oględzin nieruchomości | 2023/12/06 |

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1-Stan prawny nieruchomości

Księga wieczysta

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW – WA1W/00032739/4.

Dział I księgi wieczystej [oznaczenie nieruchomości]:

Miejscowość – Marki

Gmina – Marki

Powiat – wołomiński

Województwo – mazowieckie

Ulica – Dolna 23

Obręb: 1-10

Numer działki – 66/42

Obszar – 0,0660 ha

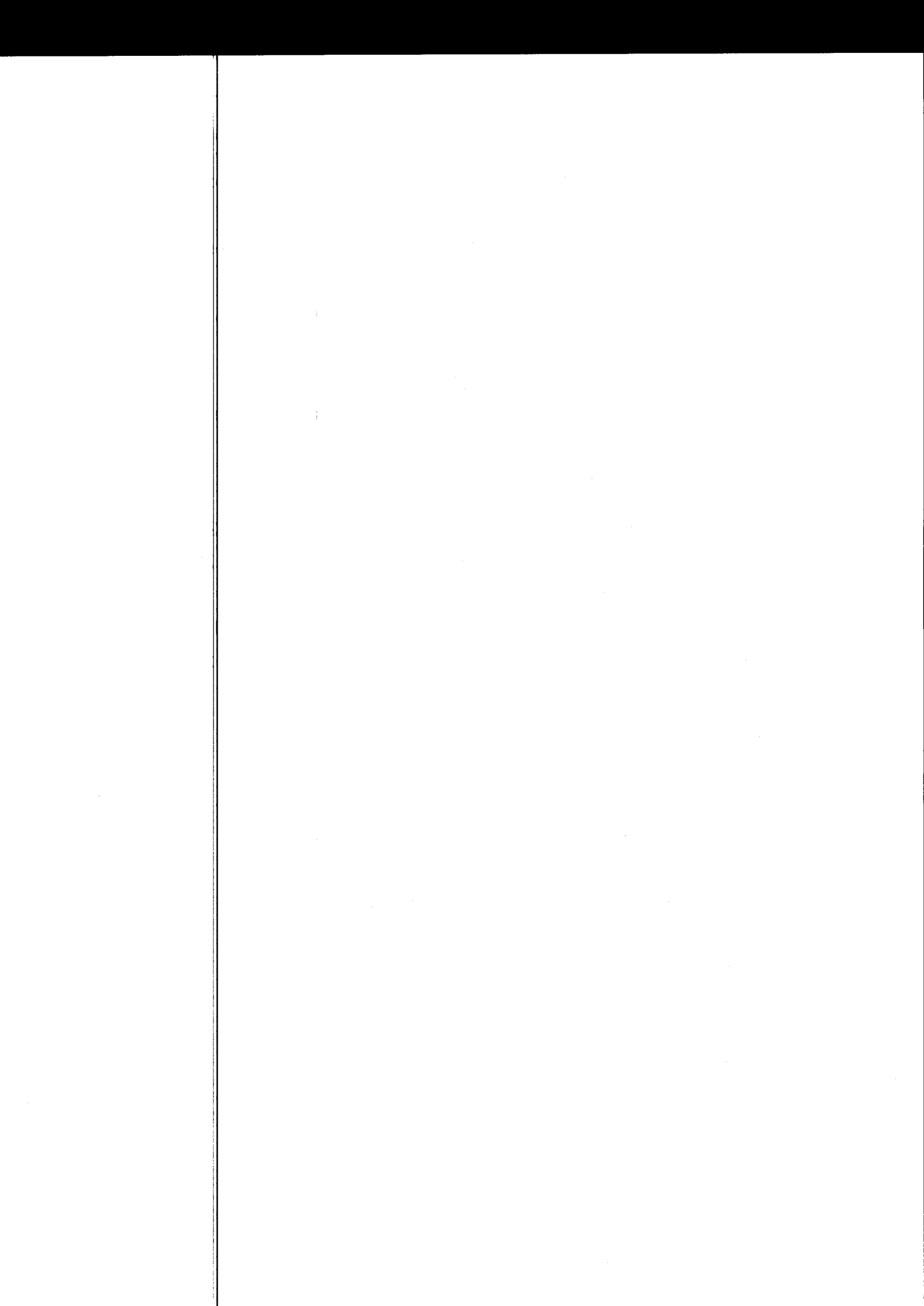
Dział II księgi wieczystej KW [własność]

Właściciel: udział 1/1 Jacek Krzysztof Iwanowski

Dział III księgi wieczystej [ciężary i ograniczenia]

- inny wpis





WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. KM 194/23, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA - ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 16 LISTOPADA 2022 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1529314/22, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1529314/22, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU

Dział IV księgi wieczystej [hipoteki]

- Hipoteka umowna

Suma: 729 425,34 zł (słownie: siedemset dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych i 34/100)

5.2 Charakterystyka nieruchomości



Szacowana działka obramowana jest niebieskim kolorem

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym w zabudowie wolnostojącej. Nieruchomość gruntową stanowi działka ewidencyjna nr 66/42 z obrębu 01-10 o powierzchni 660 m², o kształcie zbliżonym do kwadratu.

Teren działki jest uporządkowany i zagospodarowany.

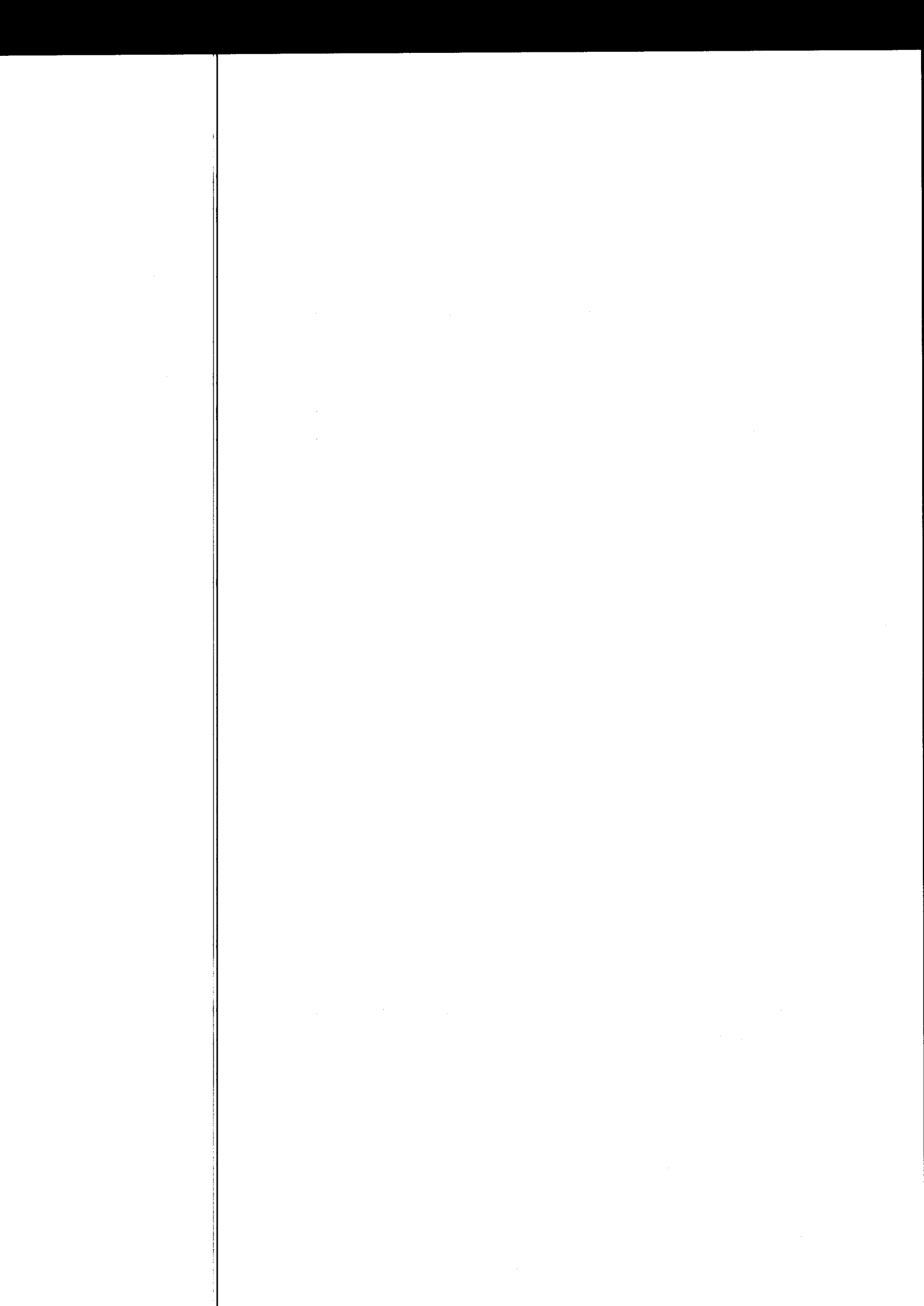
Teren działki jest ogrodzony.

Od strony ulicy Dolnej znajdują się dwie bramy wjazdowe.

Bramy wykonane z elementów metalowych.

Budynek wybudowany około 1995 roku.





Budynek murowany, wolnostojący.

Elewacja wykonana z sidingu białego z dociepleniem styropianem grubości 5 cm.

Dach pokryty ondulina.

Według informacji mieszkańca budynku dach w niektórych miejscach przecieka.

Budynek trzy kondygnacyjny – dwie kondygnacje nadziemne i jedna częściowo podziemna stanowiąca piwnice.

W piwnicy znajduje się pomieszczenie garażowe z brama wjazdową otwierana ręcznie.

W garażu znajduje się kanał samochodowy.

Budynek jest podpiwniczony na całej powierzchni.

Przy zejściu do piwnicy znajduje się pomieszczenie pralni i jacuzzi

W pralni ściany wyłożone są glazurą a podłoga terakotą.

W pralni znajduje się piec gazowy.

Pozostałe pomieszczenia w piwnicy – podłoga – terakota, ściany – tynk cementowo – wapienny.

Małe okna drewniane.

Według oświadczenia mieszkańca domu pomieszczenia piwnicy są podtapiane o czym świadczą zacieki na ścianach przedstawione na dokumentacji fotograficznej.

Na parterze znajdują się pomieszczenia mieszkalne: wiatrołap, salon, korytarz, jadalnia połączona z kuchnią. Z jadalni jest wejście do małego pokoju.

W pomieszczeniach podłoga wykonana jest z terakoty, ściany – tynk cementowo wapienny, okna drewniane.

W części kuchennej podłoga – terakota, okno drewniane, część technologiczna ściany – glazura. Kuchnia wyposażona jest w zabudowę stałą.

Według oświadczenia mieszkańca domu na parterze znajduje się ogrzewanie podłogowe ale jest ono zapowietrzane i wymaga ingerencji fachowca.

Z salonu jest wyjście na duży taras.

Taras wyłożony jest terakotą, która podobno przecieka.

Schody na poddasze – stopnie z terakoty, poręcz metalowa.

Na poddaszu znajdują się trzy sypialnie w tym jedna z garderobą oraz łazienka.

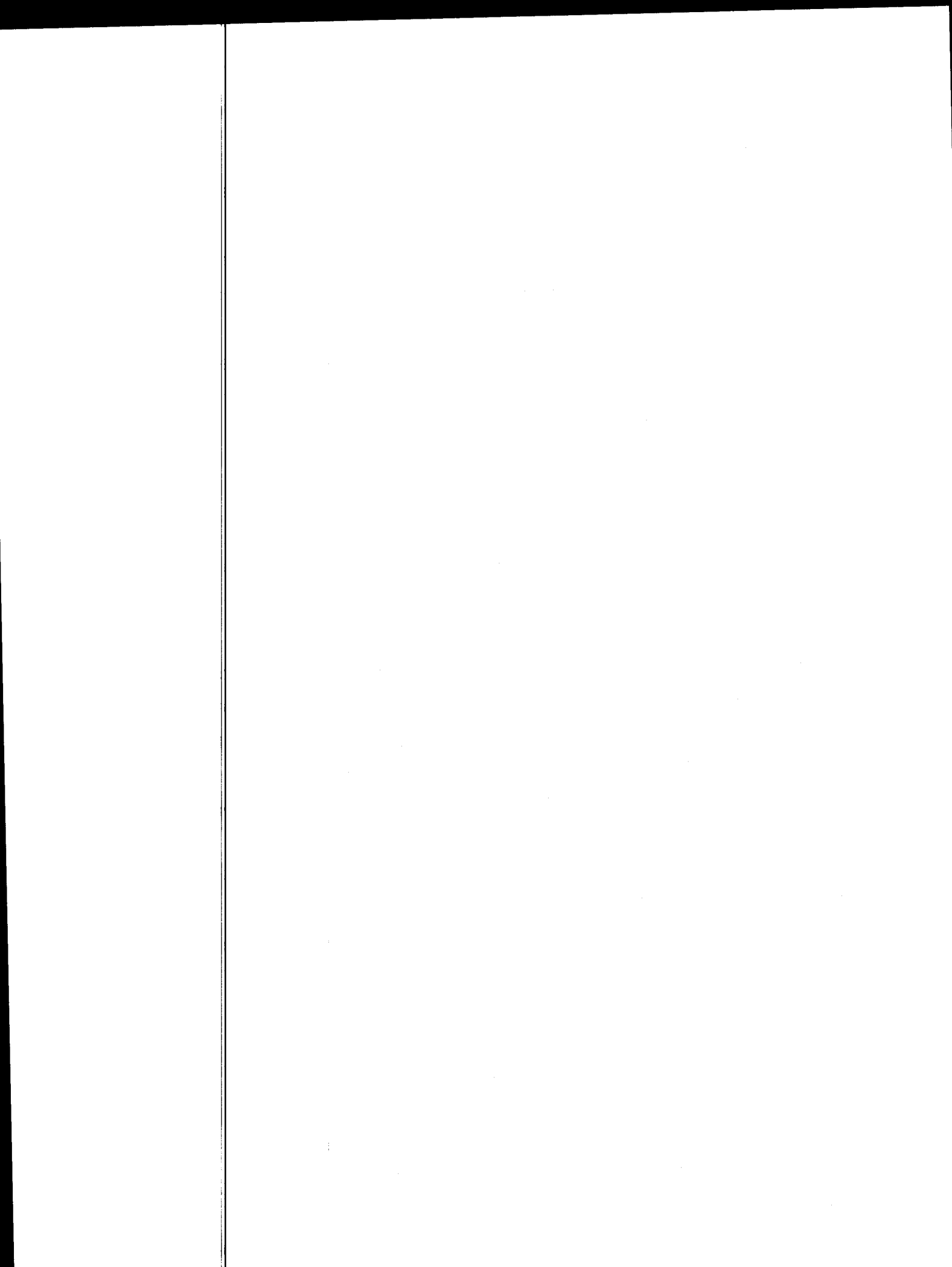
Korytarz – podłoga – terakota, ściany – tynk cementowo – wapienny.

Drzwi wejściowe do pomieszczeń – standardowe, przeszklone.

Okna – drewniane.

Łazienka – podłoga – terakota, ściany – glazura do sufitu. Okno – drewniane.

W sypialniach podłoga – terakota, ściany – tynk cementowo – wapienny.



Do działki doprowadzono następujące przyłącza infrastruktury technicznej:

- elektroenergetyczne,
- kanalizacyjne,
- wodne,
- gazowe.

9

Zestawienie powierzchni (zgodnie z projektem budynku)

Parter

1. Wiatrołap -	3,9 m ²
2. Komunikacja	9,7 m ²
3. Pokój dzienny	29,4 m ²
4. Pokój	5,5 m ²
5. Pokój – jadalnia	28,5 m ²
6. Kuchnia	10,7 m ²
7. WC	2,3 m ²

Razem parter 90 m²

Piętro

1. Komunikacja	7,0 m ²
2. Sypialnia	29,3 m ²
3. Garderoba	5,5 m ²
4. Sypialnia	20,4 m ²
5. Sypialnia	8,5 m ²
6. Łazienka	8,5 m ²

Razem poddasze 79,2 m²

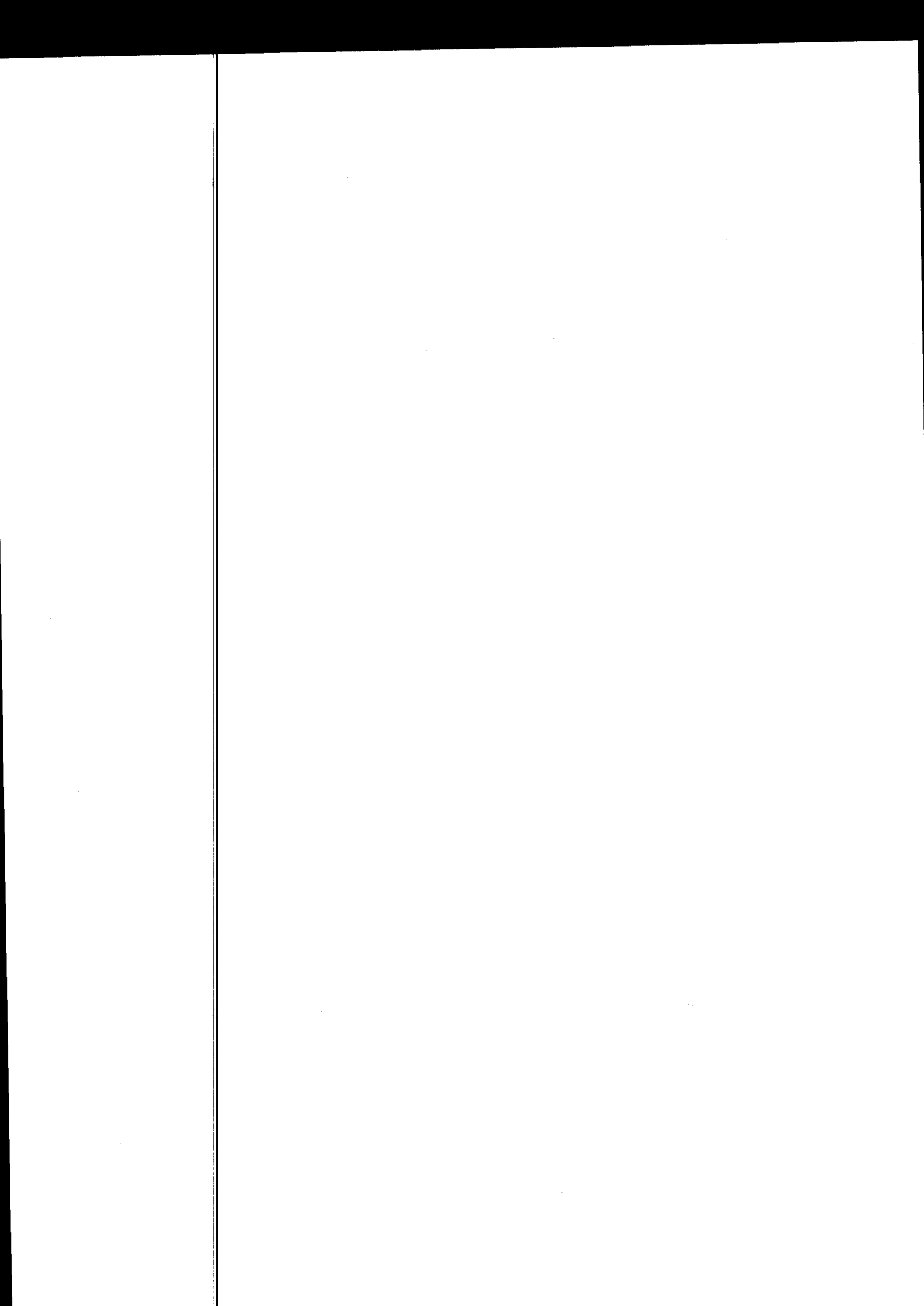
Razem pu. 169,2 m²

Zgodnie z normą ISO do powierzchni użytkowej budynku nie wlicza się pomieszczeń w piwnicy.

Brak rzutów pomieszczeń w piwnicy

Standard pomieszczeń określono jako dobry/słaby.





5.3 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla szacowanej nieruchomości jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami (**Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póź. zmianami**) przeznaczeni ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki uchwała nr XXXVI/407/2002 z 2002-06-26 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki III (Dz.U Województwa Mazowieckiego z 2002, nr 202, poz. 4910) **37MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Ustalenia szczegółowe

§ 19. *Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 37 MU plan ustala:*

1. *Powierzchnia terenu: 67,0ha*

2. *Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej*

2.1. *Przeznaczenie podstawowe*

- *Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, to jest: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;*

- *Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie w formie małych domów mieszkalnych do sześciu lokali w budynku wolnostojącym;*

2.2. *Przeznaczenie uzupełniające*

- *Usługi zdrowia, oświaty, kultury, administracji, gastronomii i handlu (do 1000m² p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji;*

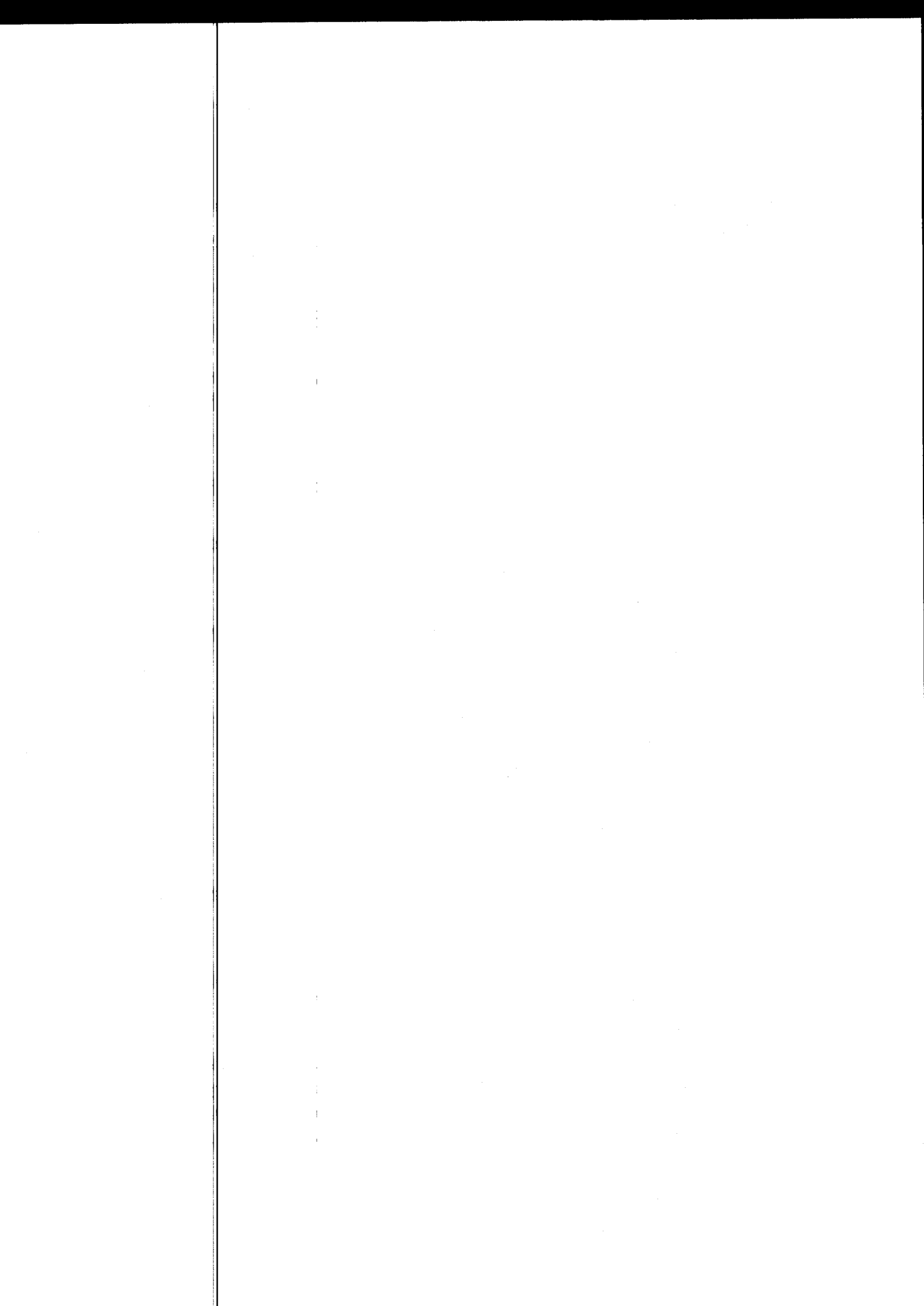
2.3. *Przeznaczenie dopuszczalne*

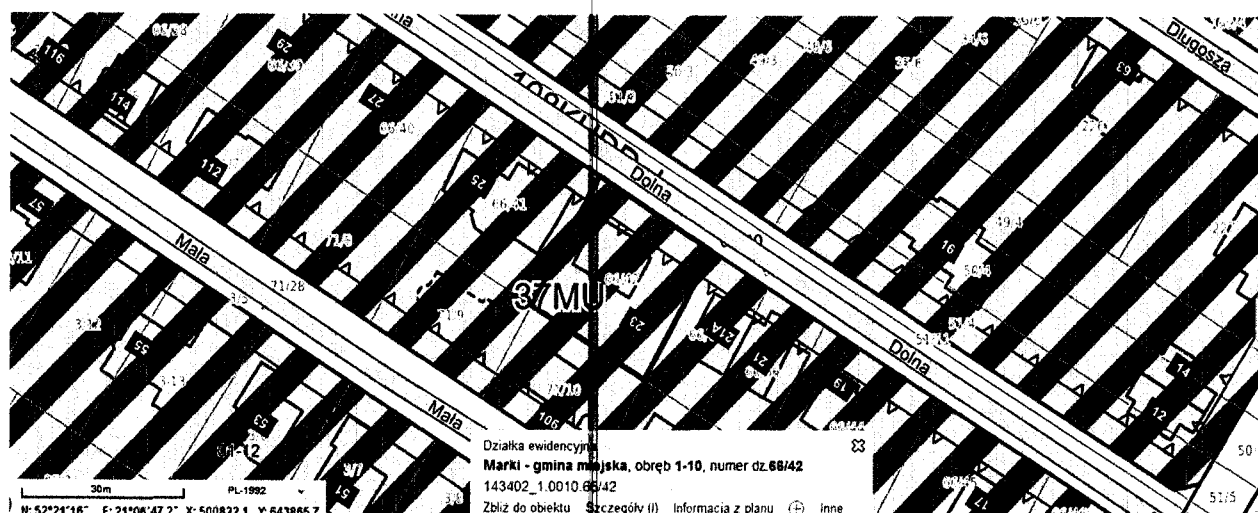
- *Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków;*

3. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:*

3.1. *Powierzchnia biologicznie czynna*







6. Sposób wyceny

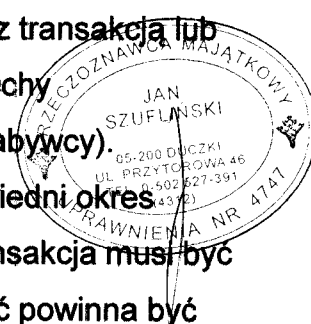
6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

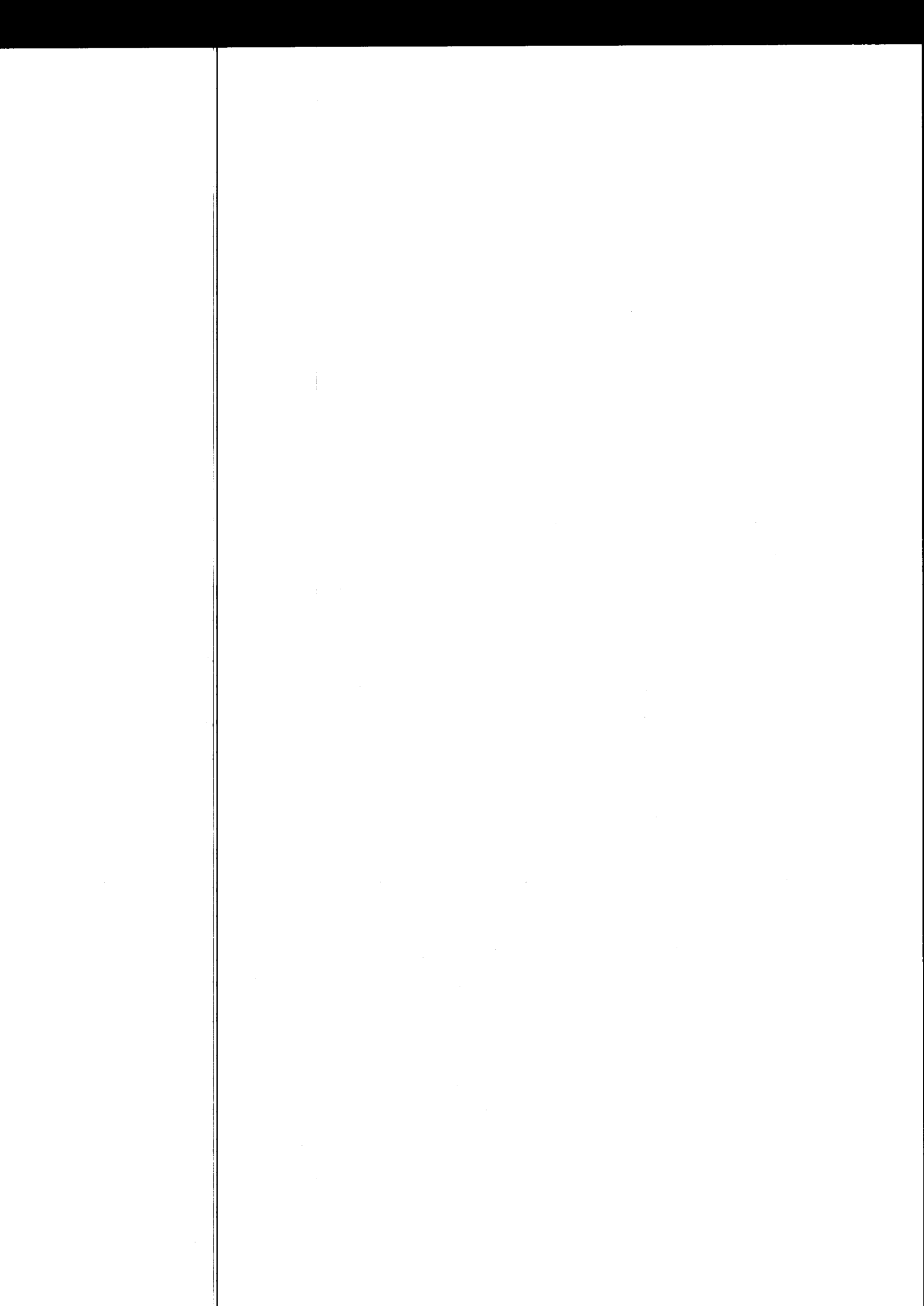
Zgodnie z KSWP – wartość rynkowa

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za





najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

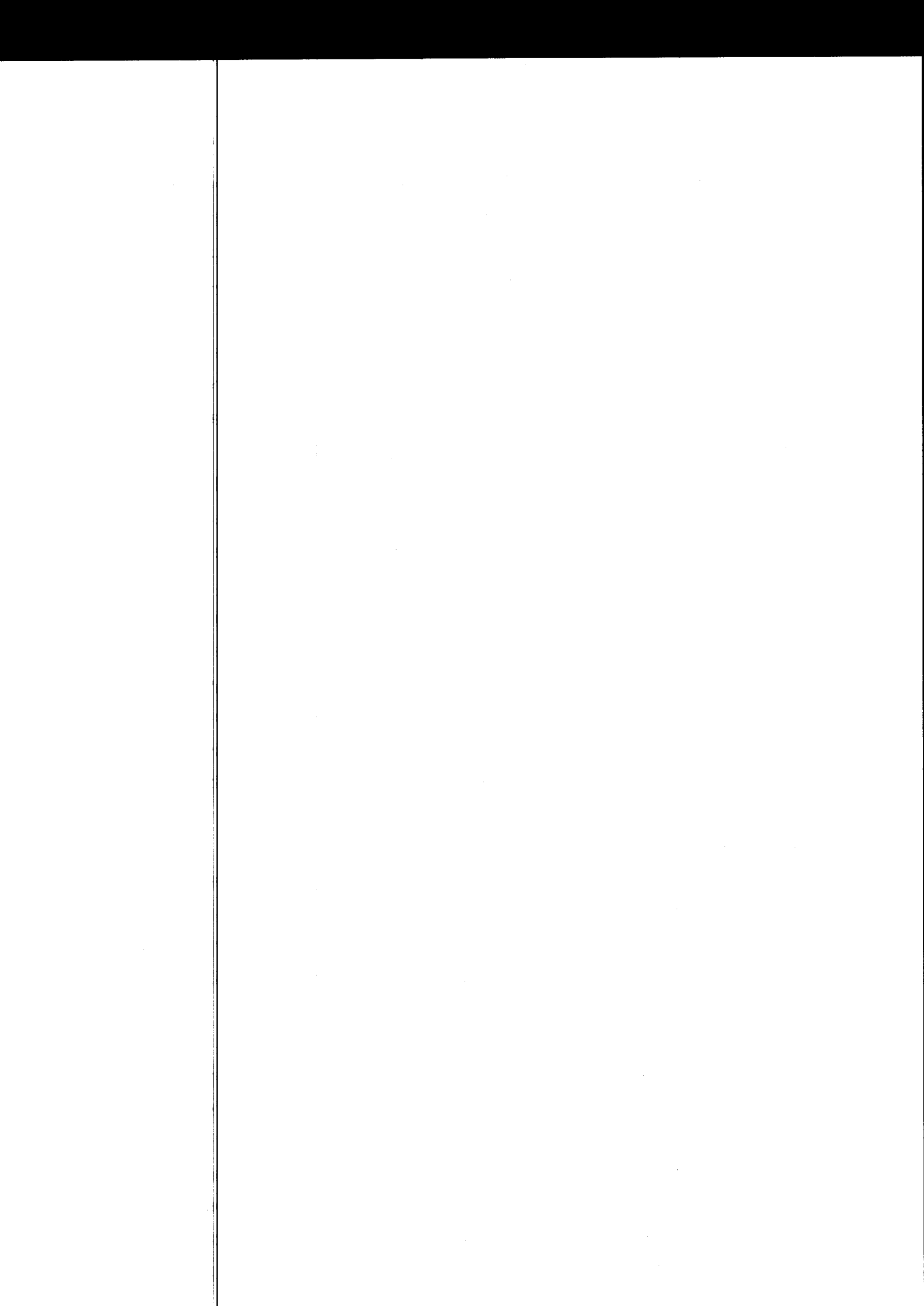
Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomość

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które 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 zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość



wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

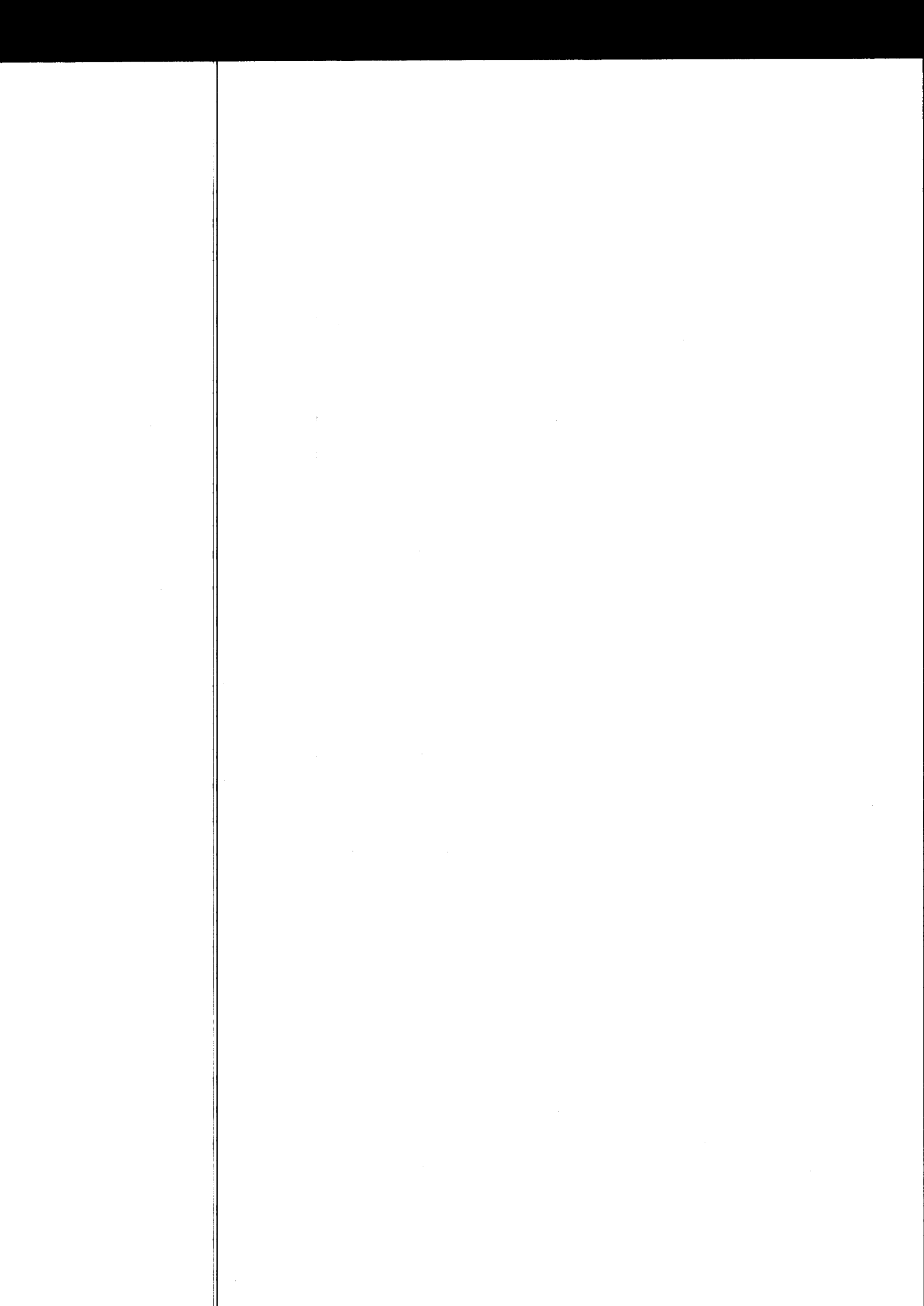
Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji.

Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywą czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla



~~sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna- sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi. Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej~~

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami

Art. 151. 1. 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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

określono wartość rynkową.

6.2 Metodyka szacowania

Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Marki ulica Dolna 23 określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad i trybu wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego stanowi m. In.:

§5.1 Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)

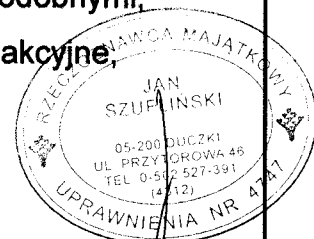
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (...)

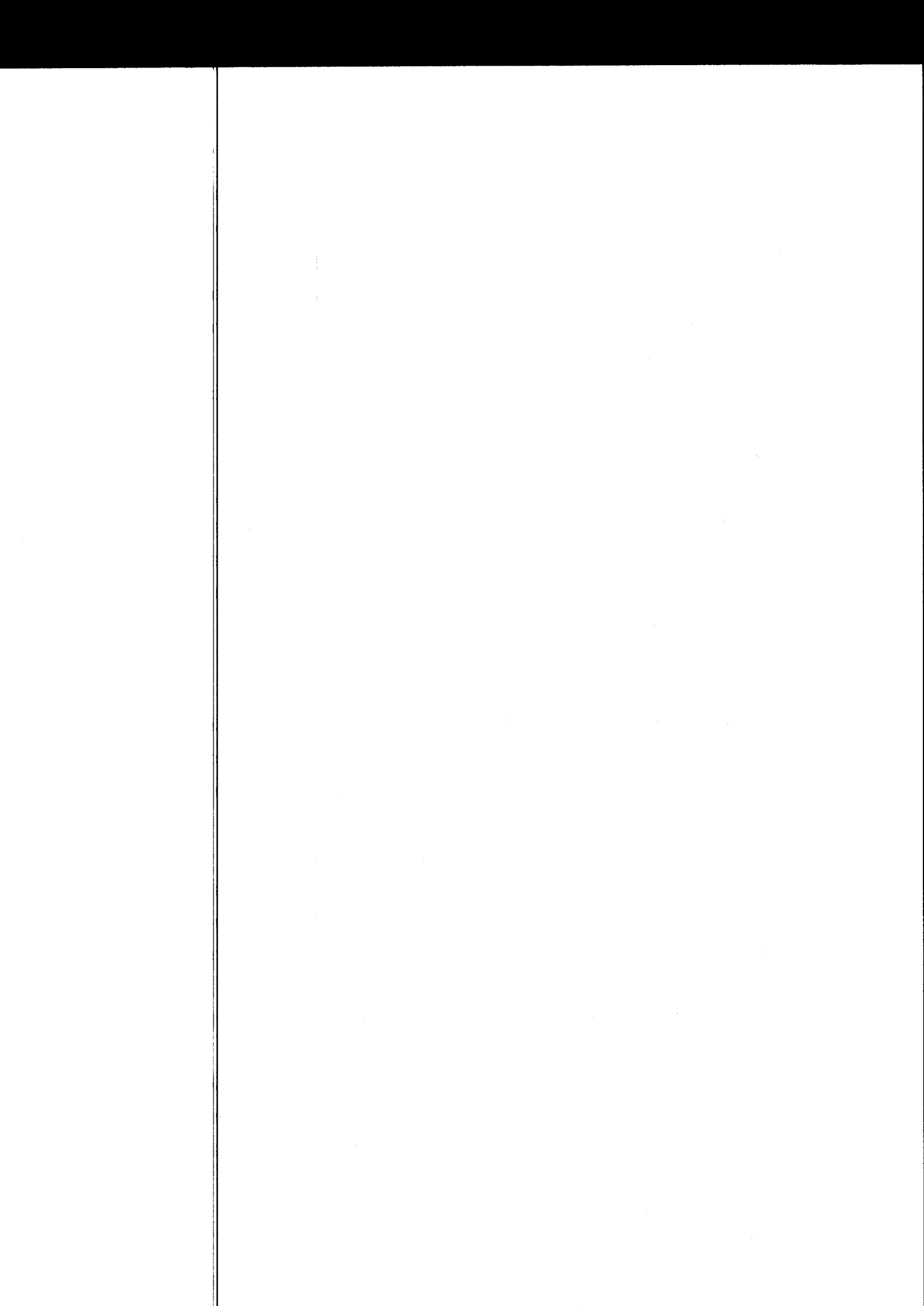
Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI 1:

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

5.1. 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.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

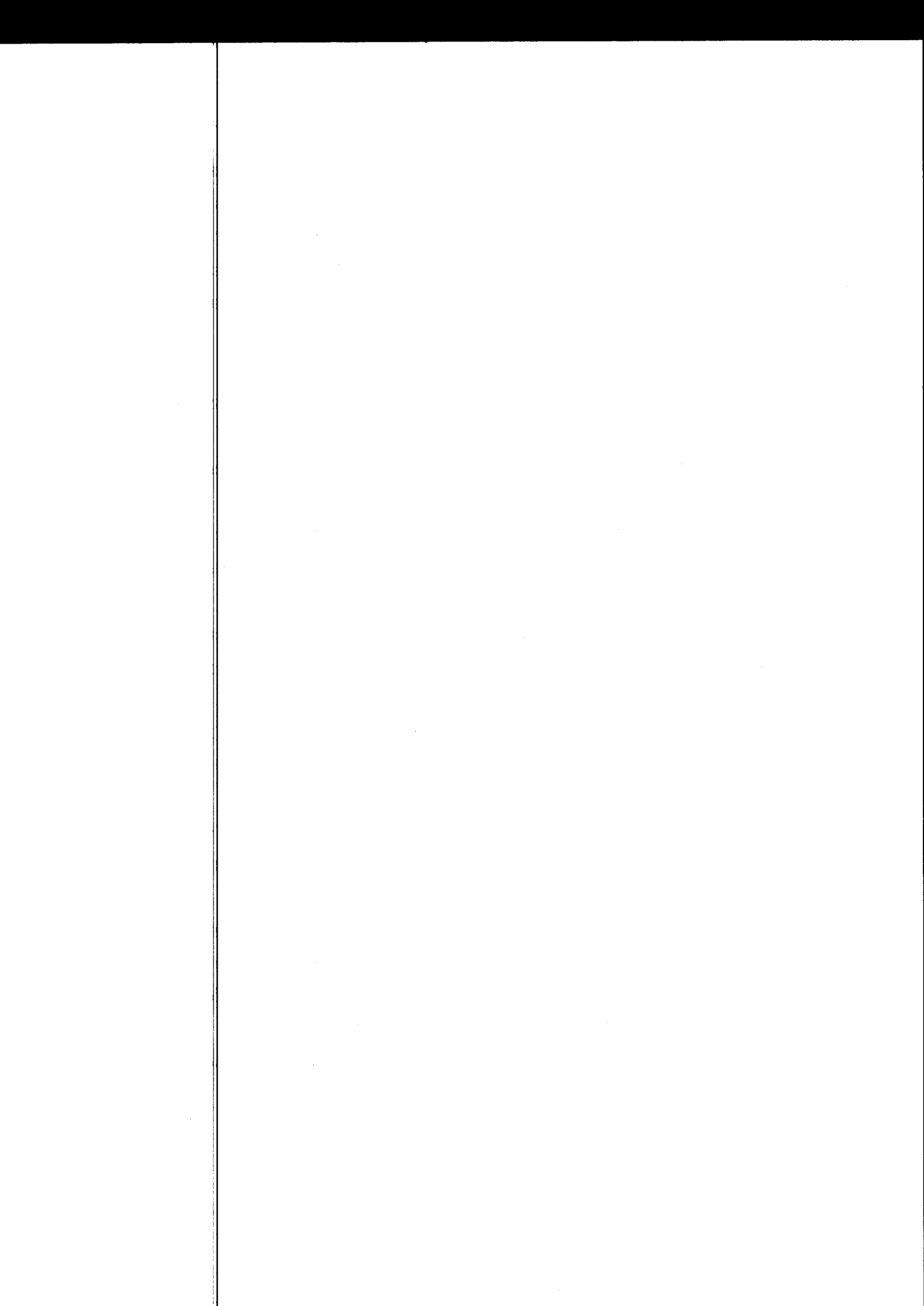
- 5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- 5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 5.2.4.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

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.



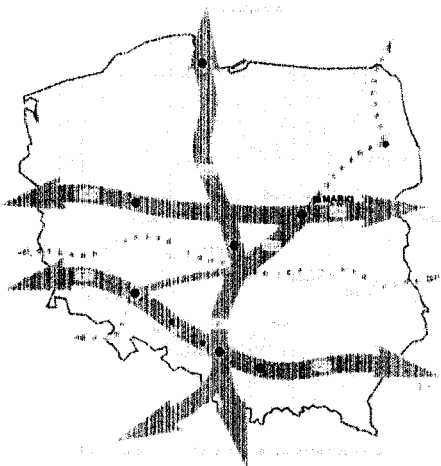
5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości

jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- **Rodzaj rynku** - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – do porównań przyjęto ceny transakcyjne sprzedaży jako prawa własności przeznaczonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową
- **obszar rynku** – obszar miasta Marki
- **okres monitorowania rynku** - od 2022 r. do dnia wyceny



Marki to ponad 26,7-tysięczne miasto w województwie mazowieckim, położone w odległości ok. 10 km od centrum Warszawy, przy trasie krajowej Warszawa - Białystok. Sprawną komunikację z Warszawą zapewnia zarówno krajowa trasa Warszawa-Białystok jak i Aleja Armii Krajowej łącząca Marki z Wolą, Ochotą i Mokotowem.

Miasto Marki znajduje się w najbliższej strefie oddziaływania społeczno-gospodarczego stolicy.

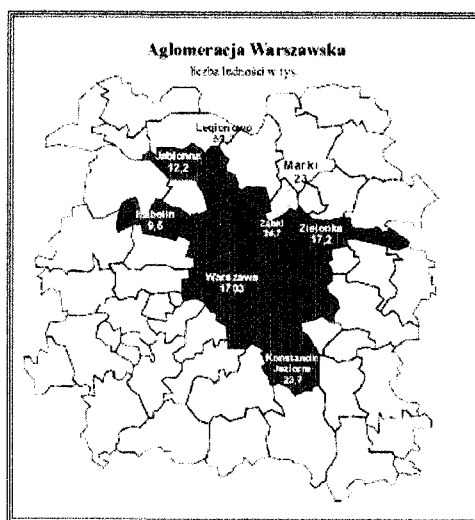
Główna część miasta usytuowana jest wzdłuż drogi

krajowej Nr 8 Warszawa-Białystok. Miasto zajmuje powierzchnię 2603 ha. Miasto Gmina Marki położone jest ok. 9km na płn. - wsch. od stolicy kraju. Jest jedną z

mniejszych gmin powiatu wołomińskiego, zajmuje wśród nich dziewiąte miejsce pod względem powierzchni (2.603ha) i czwarte pod względem zaludnienia (23 tys. mieszkańców).

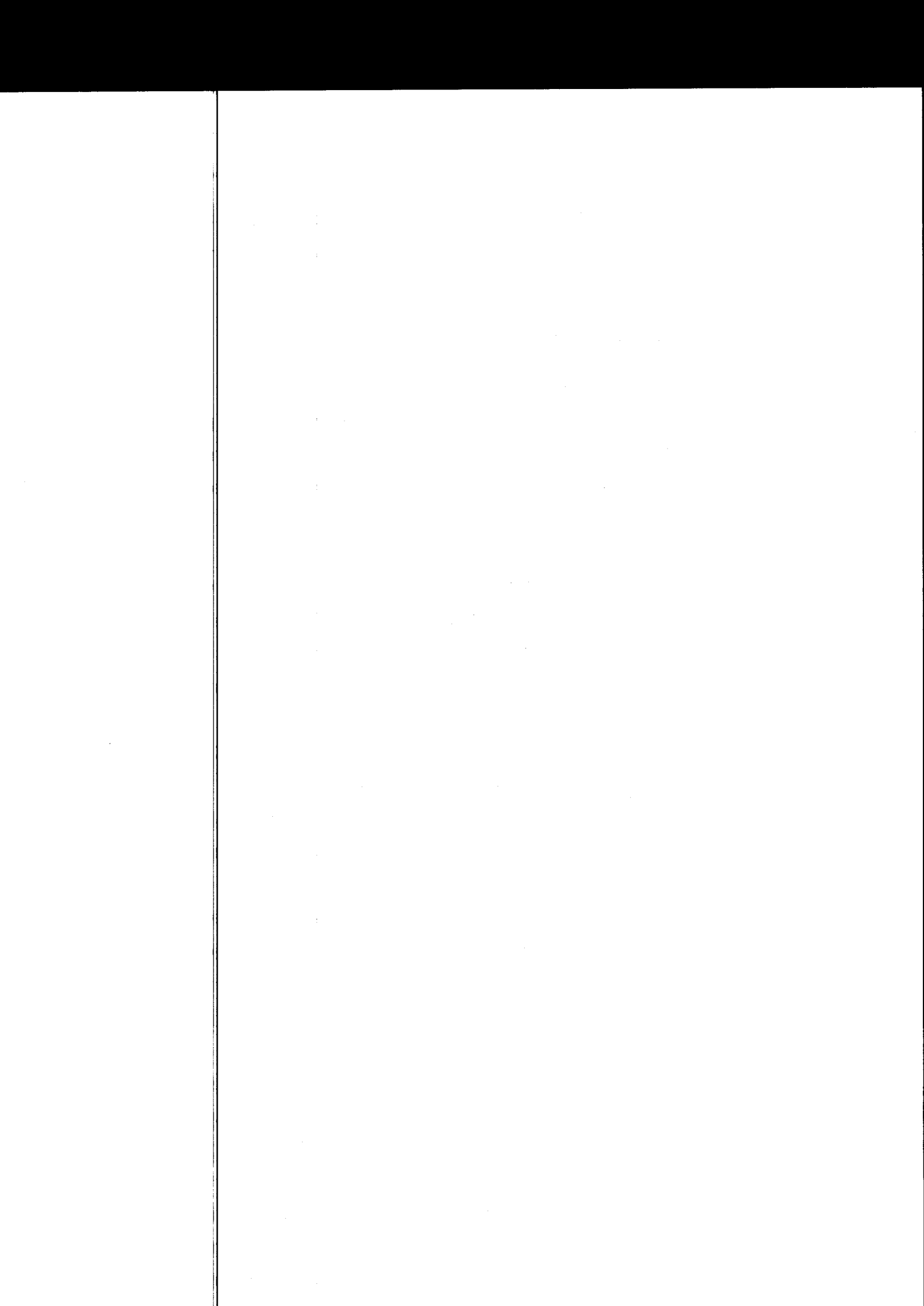
Na terenie miasta przeważa zabudowa jednorodzinna, osiedla wielorodzinne zgrupowane są w centralnej części miasta.

Dogodny dojazd do Warszawy sprawia, że powstają przy niej liczne zakłady usługowo-handlowe. Rozwija się także intensywnie budownictwo mieszkaniowe.



Główna część miasta usytuowana jest wzdłuż drogi krajowej Nr 8 Warszawa-Białystok.





Miasto Marki cechuje dynamiczny rozwój ludnościowy, co jest konsekwencją postrzegania jego jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania.

Marki - miastem nowoczesnym, bezpiecznym i przyjaznym do zamieszkania oraz prowadzenia działalności gospodarczej, sprawnie realizującym potrzeby i aspiracje mieszkańców przy respektowaniu zasady zrównoważonego rozwoju, racjonalnego gospodarowania i partycypacji społecznej.

Marki - miastem o uznanej randze w otoczeniu, w pełni wykorzystującym walory swego położenia w sąsiedztwie Warszawy, dbającym o tradycję historyczną i integrację mieszkańców.

Dynamiczny rozwój miasta Marki narzuca konieczność rozbudowy istniejącego systemu wodociągowego i budowy systemu kanalizacyjnego. Obecnie kluczowym zadaniem dla Wodociągu Mareckiego jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej. Zgodnie z założeniami zadanie to jest już w trakcie realizacji, a jego zakończenie przewidziano w 2013 roku, co można uznać za horyzont czasowy istotny z punktu widzenia dalszego rozwoju miasta.

Pierwsze prace budowlane rozpoczęły się już w roku 2009 – wybudowany został kolektor zbiorczy w Al. Marsz. J. Piłsudskiego.

Obecnie stopień skanalizowania gminy Marki wynosi około 33%, co oznacza, że większa część mieszkańców wciąż nie jest podłączona do systemu kanalizacji sanitarnej. Lokalnym systemem kanalizacji sanitarnej objęta jest jedynie środkowa część Miasta z wielorodzinną zabudową mieszkaniową.

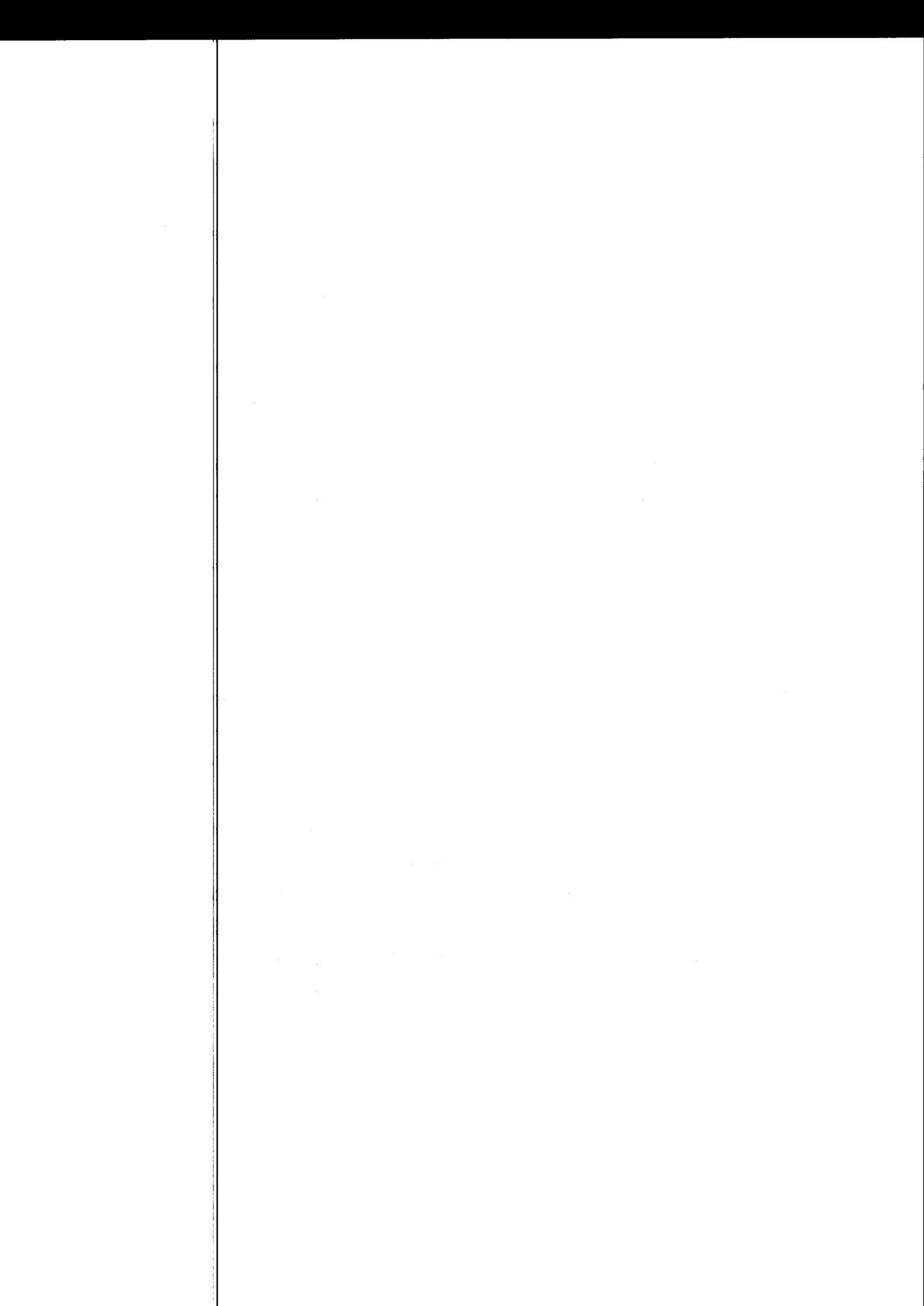
Przewiduje się wybudowanie na terenie miasta Marki sieci kanalizacji sanitarnej jako rozdzielczego systemu kanalizacji grawitacyjno-tłocznej.

Przez Marki przepływają rzeki: Długa oraz Czarna. W obrębie miasta znajduje się rezerwat przyrody Horowe Bagno. Marki ze względu na swoją długość dzielą się na wiele odrębnych osiedli. Główną osią miasta jest Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego, od której odchodzą mniejsze prowadzące do poszczególnych osiedli:

- Stare Marki
- Pustelnik
- Makówka
- Struga
- Czarna struga

Na terenie Marek znajdują się następujące osiedla mieszkaniowe:

- Horowa Góra (przy ulicy Długiej)
- Zielone Przedmieście (przy 11 Listopada)
- Osiedle Mickiewicza (przy Mickiewicza)



- Osiedle TBS Lisi Jar (Przy Piłsudskiego)
- Osiedle TBS Marki V (przy 11 Listopada)
- Osiedle Kosynierów (przy Kosynierów)
- Osiedle Spółdzielni Mieszkaniowej „SAM 81” (przy Piłsudskiego)
- Osiedle Kwitnące (przy Małachowskiego)
- Osiedle Polskie (przy Granicznej)
- Briggsówka

Ceny mieszkań i domów używanych w III kwartale 2022 r. praktycznie stały w miejscu – wynika z raportu Nieruchomosci-online.pl. To dobra wiadomość dla kupujących, a być może nawet zapowiedź obniżek.

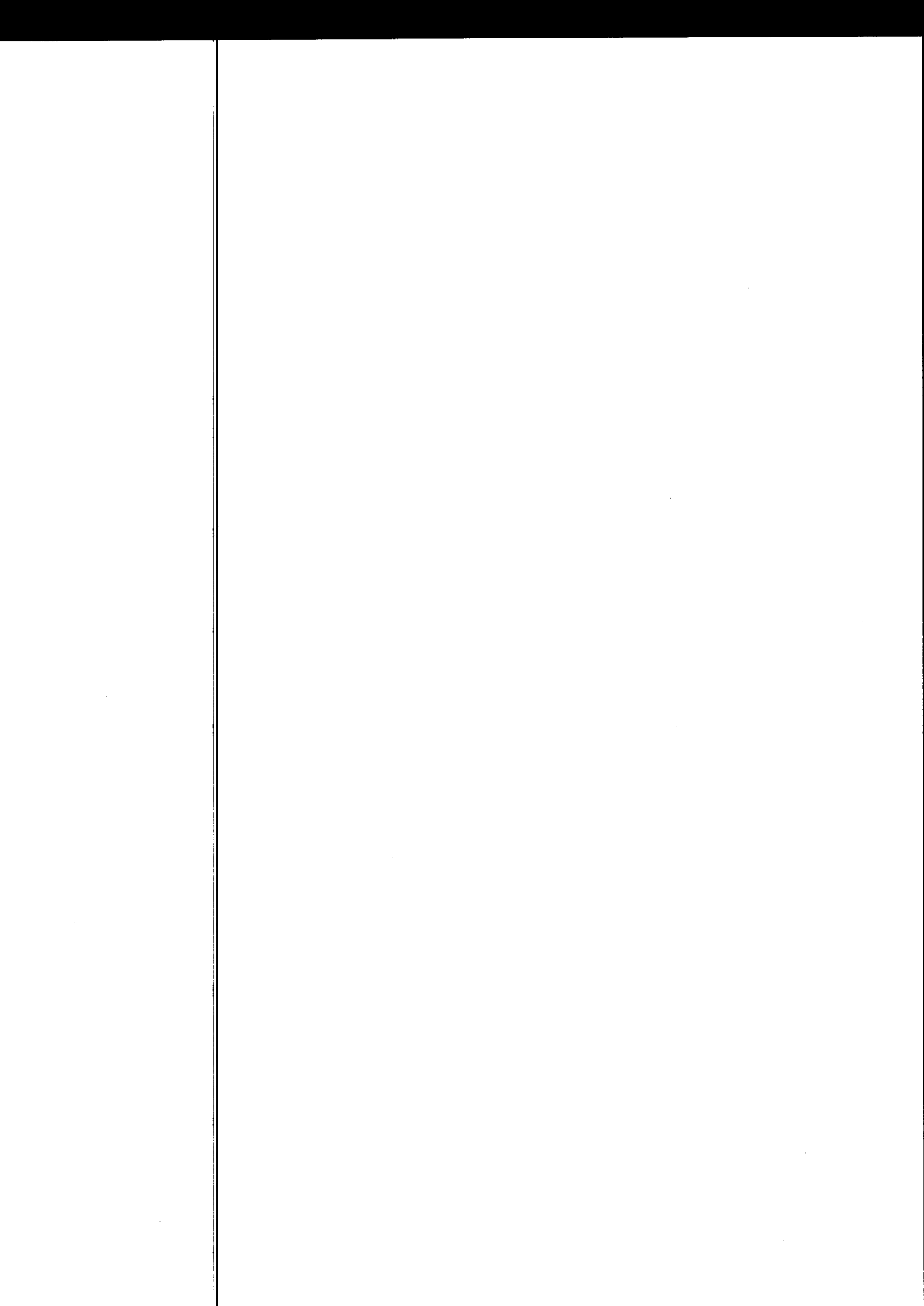
Dane te pokazują wyraźną stagnację na rynku, wynikającą m.in. ze spadającego popytu na mieszkania. Tylko w obrębie portalu Nieruchomosci-online.pl III kwartał przyniósł spadek zainteresowania lokalami o 15 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem i aż o 36 proc. w skali roku.

O zastoju cenowym można też mówić w przypadku rynku domów na sprzedaż. Spośród wszystkich miast wojewódzkich tylko w 5 odnotowano zmianę cen przekraczającą 2 proc.

Za przyczynę stabilizacji cenowej tu również należy uznać przede wszystkim malejący popyt. Jak wskazują eksperci, wynika on głównie z utrudnionego dostępu do kredytów hipotecznych, ale także z obaw nabywców o rosnące koszty utrzymania domu (m.in. podatki, opłaty za wywóz odpadów, rachunki za prąd).

W tej sytuacji trudno dziwić się malejącemu popytowi, który spadł o 22 proc. z kwartału na kwartał i o 56 proc. z roku na rok. Tu odpowiedzialne są nie tylko rosnące koszty budowy domu, ale też kurczący się zasób atrakcyjnych gruntów w granicach administracyjnych miast.

Przedmiotowa analiza rynku dotyczy domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na rynku wtórnym. Dla celów analizy zebrano transakcje sprzedaży, które miały miejsce w okresie 01.2022 r. – do dnia wyceny. Podaż nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na analizowanym obszarze stanowią budynki w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej, i szeregowej. W większości przypadków są to budynki piętrowe, nie podpiwniczone wybudowane na działkach o powierzchni od 500 do 1000 m². Na podstawie zebranych transakcji stwierdzono, że przedmiotem transakcji były zarówno domy wykończone, w wysokim standardzie, jak i domy w stanie do remontu. W większości przypadków sprzedającymi w transakcjach były osoby fizyczne.



Największy wpływ na cenę 1m² powierzchni użytkowej ma lokalizacja. Lokalizacja z dobrym dojazdem do trasy Warszawskiej.

Relatywnie drogie ceny gruntów na terenie miasta Marki zachęcają inwestorów indywidualnych z większym portfelem do budowania własnych domów.

Na terenie gminy pojawili się także developerzy. Pojedyncze transakcje sprzedaży domów jednorodzinnych są wynikiem zmiany planów rodzinnych czy sprzedaż budynków przez developerów. W analizowanym okresie nie zaobserwowano wpływu czasu na zmianę cen nieruchomości.

Studując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań jak też analizując ceny i cechy nieruchomości podobnych w rozpatrywanej okolicy ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Kształtują się one następująco:

- Lokalizacja 30%
- Stan techniczny budynku 30 %
- Wielkość działki, kształt 15%
- Wielkość powierzchni użytkowej budynku 20%
- Dodatkowa powierzchnia 5%

8. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

8.1 Analiza transakcji przyjętych do porównań

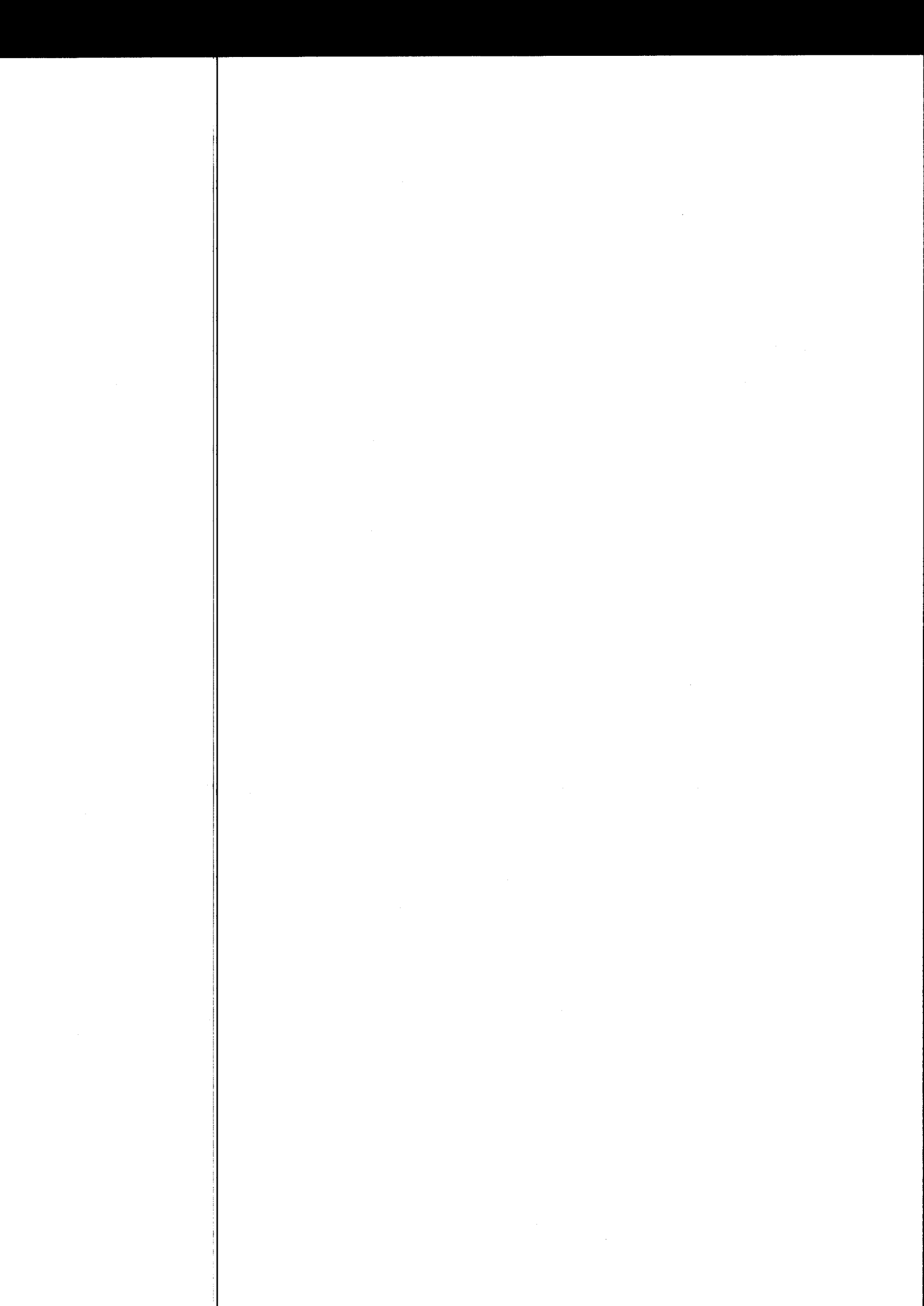
W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 14 transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych (tabela poniżej) :

Transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych

Tabela 1

Lp	Data	Rep	Ulica	Dz. ew.	Pow. dz.	pu	zł/m ²
1	31/08/2022	2615/22	Żytunia	143/9,	368	202	3465
2	10/02/2023	1199/23	Równa	198/13,	265	184	3696
3	20/04/2023	2575/23	Wspólna	253/1,	478	174	3736
4	13/09/2022	6448/22	Fabryczna	15/3,	814	168,44	4156
5	16/01/2023	268/23	Fabryczna	85/2, 84/6	678	139	4353
6	27/02/2023	850/23	Brzozowa	67	680	162	4599
7	20/10/2022	7191/22	Zajęczka	101/9,	350	130	4608
8	17/01/2022	363/22	Jutrzenki	174	1047	260	4615
9	31/05/2022	1831/22	Zachodnia	207, 279	1043	189,5	4644
10	02/03/2023	635/23	Długosza	140/1	109	100	4690





Nieruchomość gruntowa zabudowana – Marki ulica Dolna 23

11	04/01/2022	178/22	Pułaskiego	312/2,	298	150	4862
12	14/01/2022	177/22	Bandurskiego	11/10, 10/11	304	171	4971
13	18/05/2023	3863/23	Legionowa	118/37,	237	178,67	5457
14	28/06/2022	713/22	Żurawinowa	104/3,	605	144	6250
						Średnia	4579

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m² pu

$C_{min} = 3465$

Cena maksymalna zł/m² pu

$C_{max} = 6250$

Cena średnia zł/m²

$C_{śr} = 4579$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0,757$$

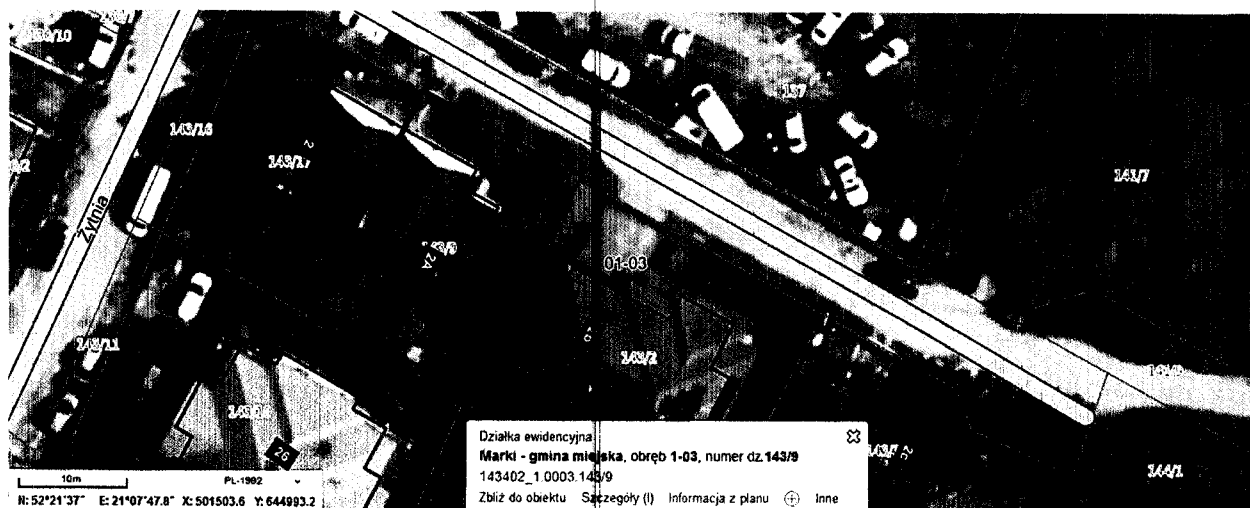
$$\frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1,365$$

C_{min}

$C_{śr}$

8.2 Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

Nieruchomość o cenie minimalnej



Data transakcji: 31/08/2022

Rep. 2615/22

Działka ewidencyjna 143/9 z obrębu 01-03 o powierzchni 368 m².

Nieruchomość zabudowana położona w Markach ulica Żytnia 2A

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana jednorodzinny,

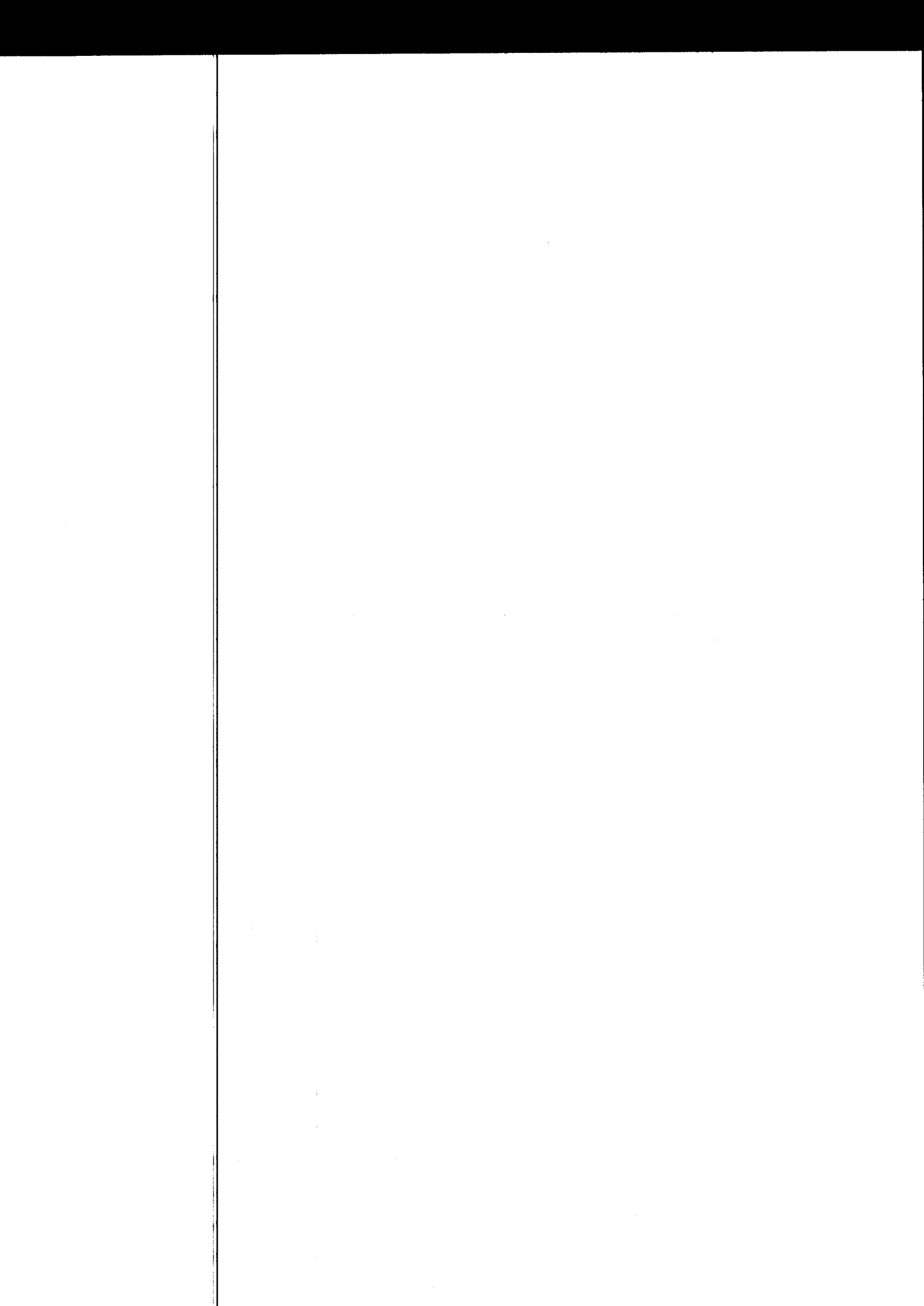
dwukondygnacyjny, murowany budynkiem mieszkalnym (w zabudowie bliźniaczej) z

2007 roku o powierzchni zabudowy 140.00 m.kw, użytkowej 202.00 m.kw. Transakcję

uzupełnia zbycie udziału wielkości 2/16 części w niezabudowanej działce nr 143/7 (o

powierzchni 760.00 m.kw.) stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową.



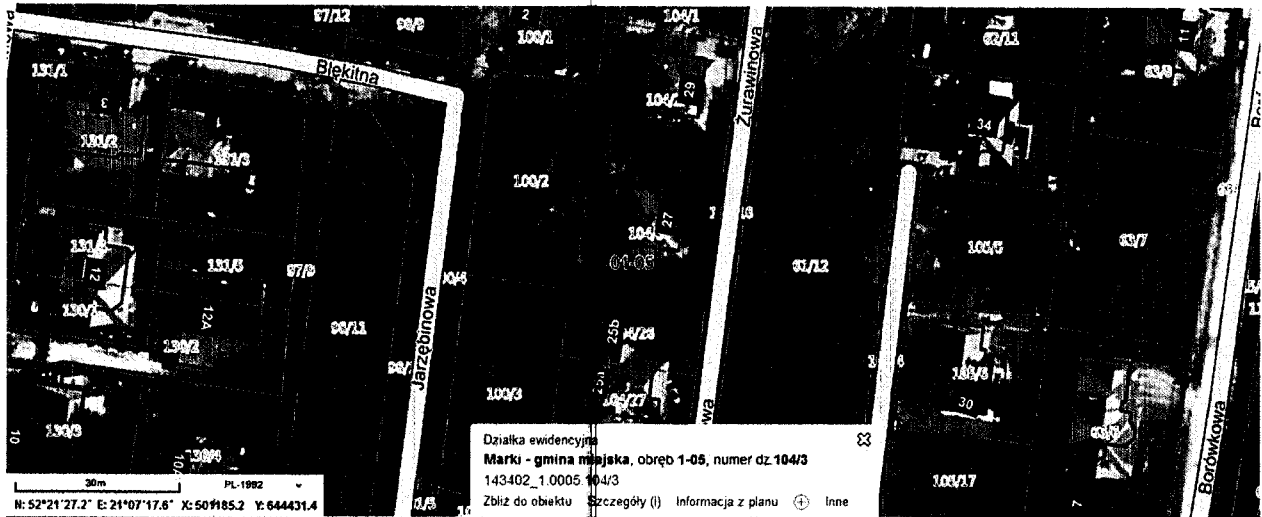


Nieruchomość gruntowa zabudowana – Marki ulica Dolna 23

Droga dojazdowa gruntowa.

Teren nieruchomości ogrodzony ogrodzeniem stałym – metalowym.

Nieruchomość o cenie maksymalnej



Data transakcji: 28/06/2022

Rep. 713/22

Nieruchomość zabudowana położona w Markach ulica Żurawinowa 27

Działka ewidencyjna 104/3 z obrębu 01-05 o powierzchni 605 m².

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana jednorodzinny, dwukondygnacyjny, murowany, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym z 2002 roku o powierzchni zabudowy 101.00 m.kw, użytkowej 144.00 m.kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Teren działki ogrodzony ogrodzeniem stałym – metalowy.

Dach – dachówka ceramiczna.

Garaż w bryle budynku.



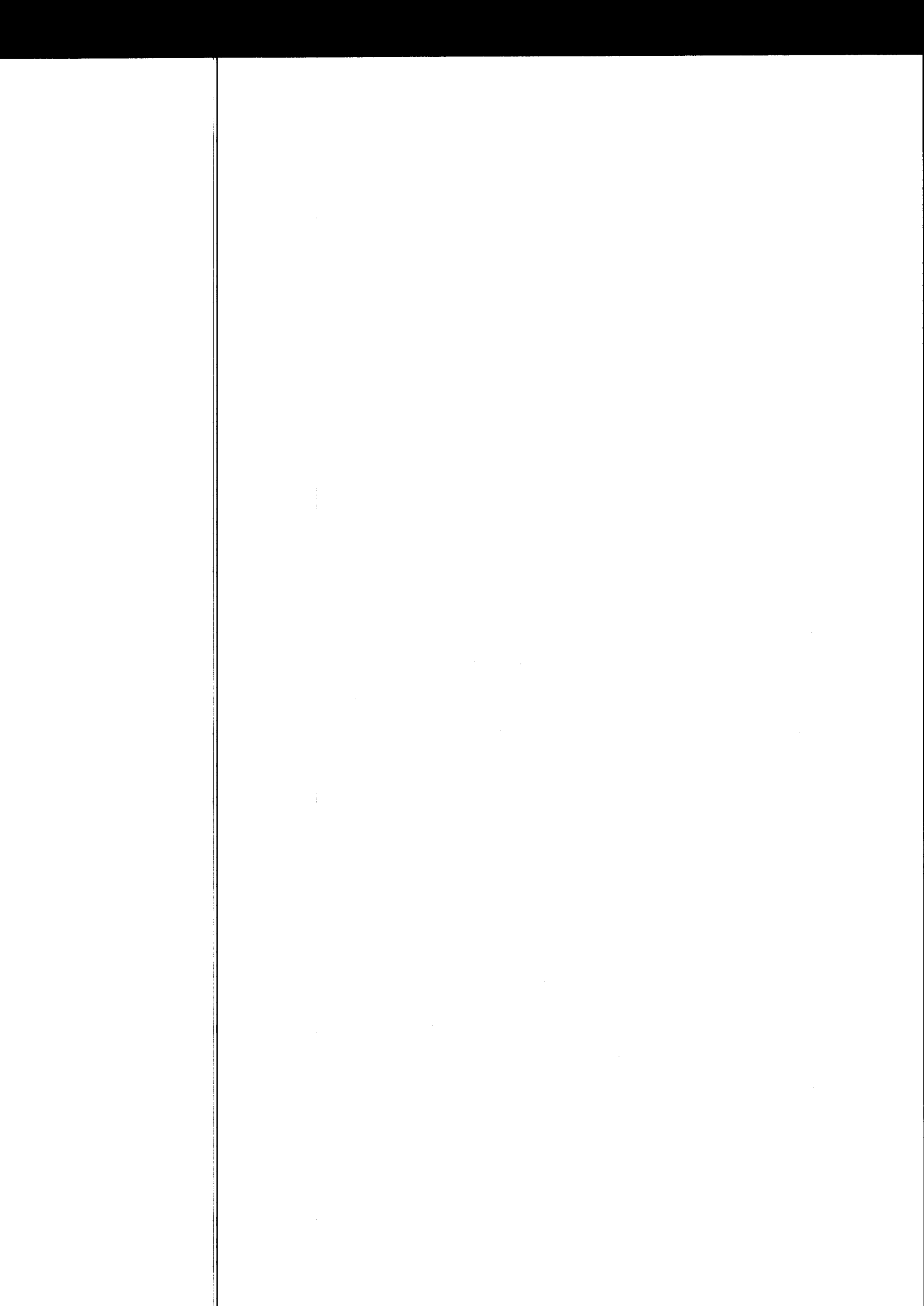
8.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Cechy nieruchomości i ich charakterystyka

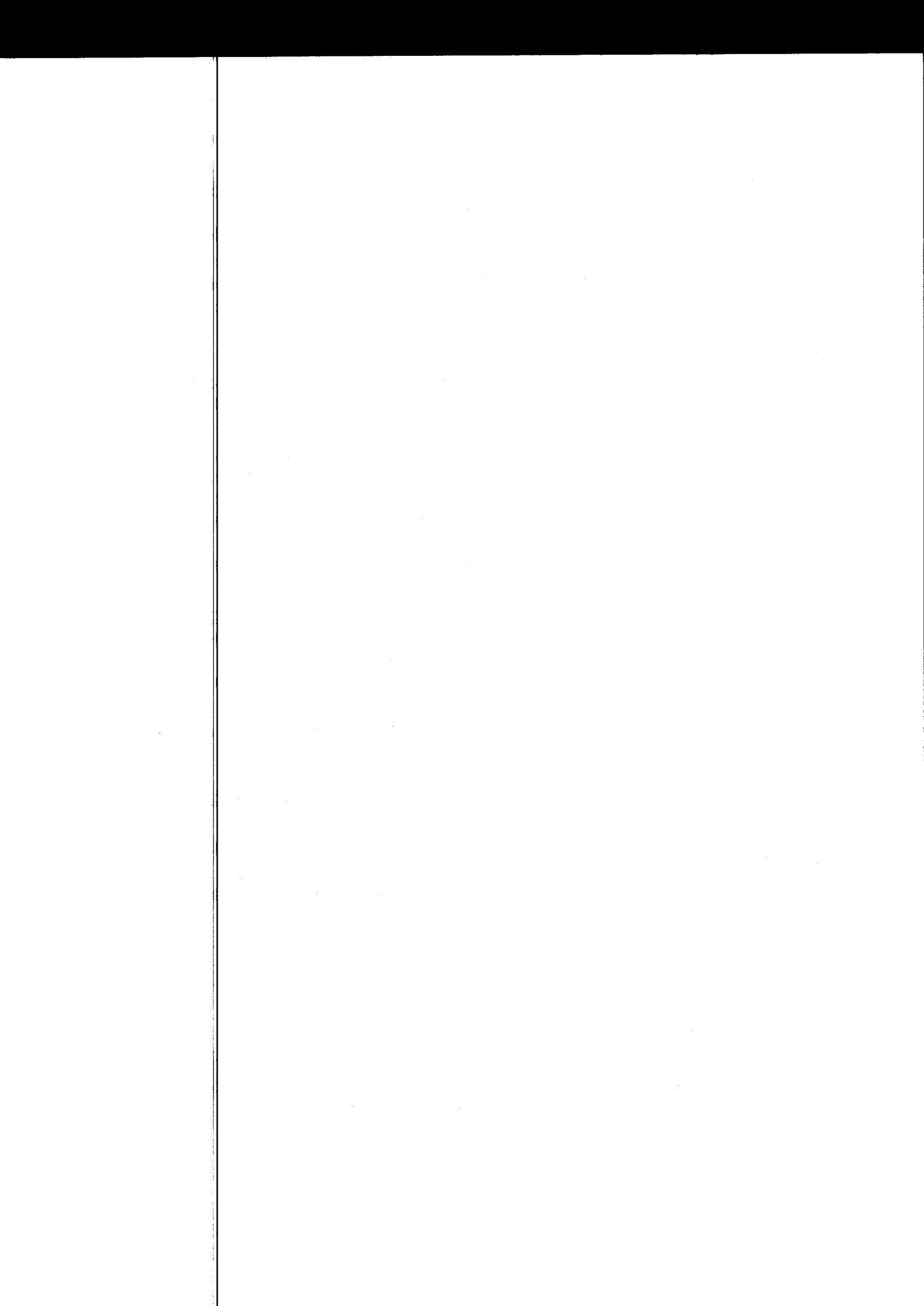
Tabela 2

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
		Centralna	Położenie w centralnej części miejscowości. Dobre połączenie komunikacyjne. Dobra dostępność do sklepów, usług - w niewielkiej odległości.



Nieruchomość gruntowa zabudowana – Marki ulica Dolna 23

1	Lokalizacja	Podmiejska	Położenie w bliskiej odległości od centrum miejscowości. Dobre połączenie komunikacyjne. W miarę dobra dostępność sklepów i usług.
		Peryferyjna	Peryferia miejscowości. Utrudniona dostępność do sklepów, usług, znacznej odległości od centrum miejscowości.
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	Bardzo dobry	Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Stopień zużycia 0-10%. Wykończenia materiałami wysokiej klasy.
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11-25% . Wykończenia materiałami standardowymi.
		Słaby	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach uzupełniających i konserwacji. Stopień zużycia 26- 50%. Wykończenia materiałami standardowymi – zużytymi.
		Zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Wymagany kompleksowy remont. Stopień zużycia ponad 50%. Elementy wykończeniowe wymagające wymiany.
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Kształt regularny , powierzchnia powyżej 600 m ² .
		Dobra	Kształt regularny , wielkość działki Poniżej 600 m ² .
4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Korzystna	do 150 m ²
		Średnio korzystna	Powyżej 150 m ²
5	Inna zabudowa	Występuje	Dodatkowe powierzchnie inna niż powierzchnia użytkowa np. piwnice, budynki gospodarcze, garaże wolnostojące
		Brak	Brak dodatkowej powierzchni



8.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{\min} i cenie maksymalnej C_{\max}

Tabela 3

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{\min}	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{\max}
1	Lokalizacja	Peryferyjna	Pośrednia	Centralna
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	Słaby	Dobry	Bardzo dobry
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
5	Inna zabudowa	Występuje	Brak	Występuje

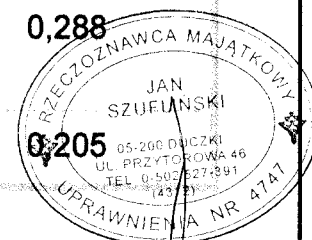
8.5 Obliczenie wartości

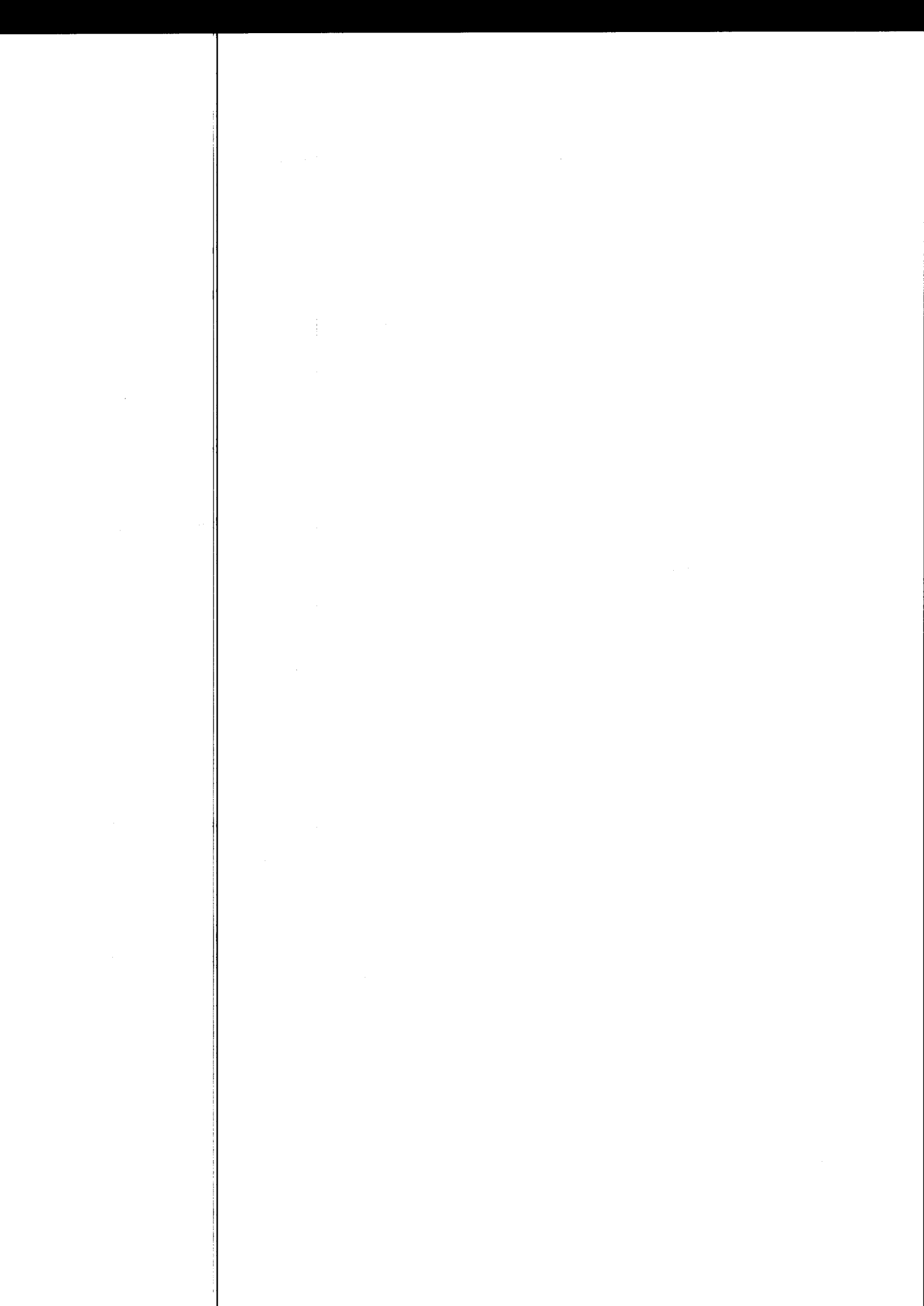
Tabela poniżej przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, obliczone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Obliczenia współczynników korygujących

Tabela 4

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U_i
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	30	0,227	0,409	0,227
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	30	0,227	0,409	0,288
3	Wielkość działki	15	0,114	0,205	0,205





4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	20	0,151	0,273	0,151
5	Otoczenie i sąsiedztwo	5	0,038	0,069	0,069
	Razem	100	0,757	1,365	0,940

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości wyniesie:

$$W_r = 4579 \text{ zł/m}^2 * 0,940 = 4\,304,3 \text{ zł/m}^2$$

Stąd aktualna wartość nieruchomości wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

W_r – wartość 1m²/powierzchni użytkowej budynków

P_u – powierzchnia użytkowa budynku

$$W_n = 169,2 \text{ m}^2 * 4304,3 \text{ zł/m}^2 = 728\,287,6 \text{ zł}$$

Przyjęto: 728 288 zł

Słownie: siedemset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem złotych

9,0 Obliczenie wartości rynkowej gruntu

Dla potrzeb wyceny określono:

Rodzaj rynku - rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Obszar - rejon badania obejmuje Marki

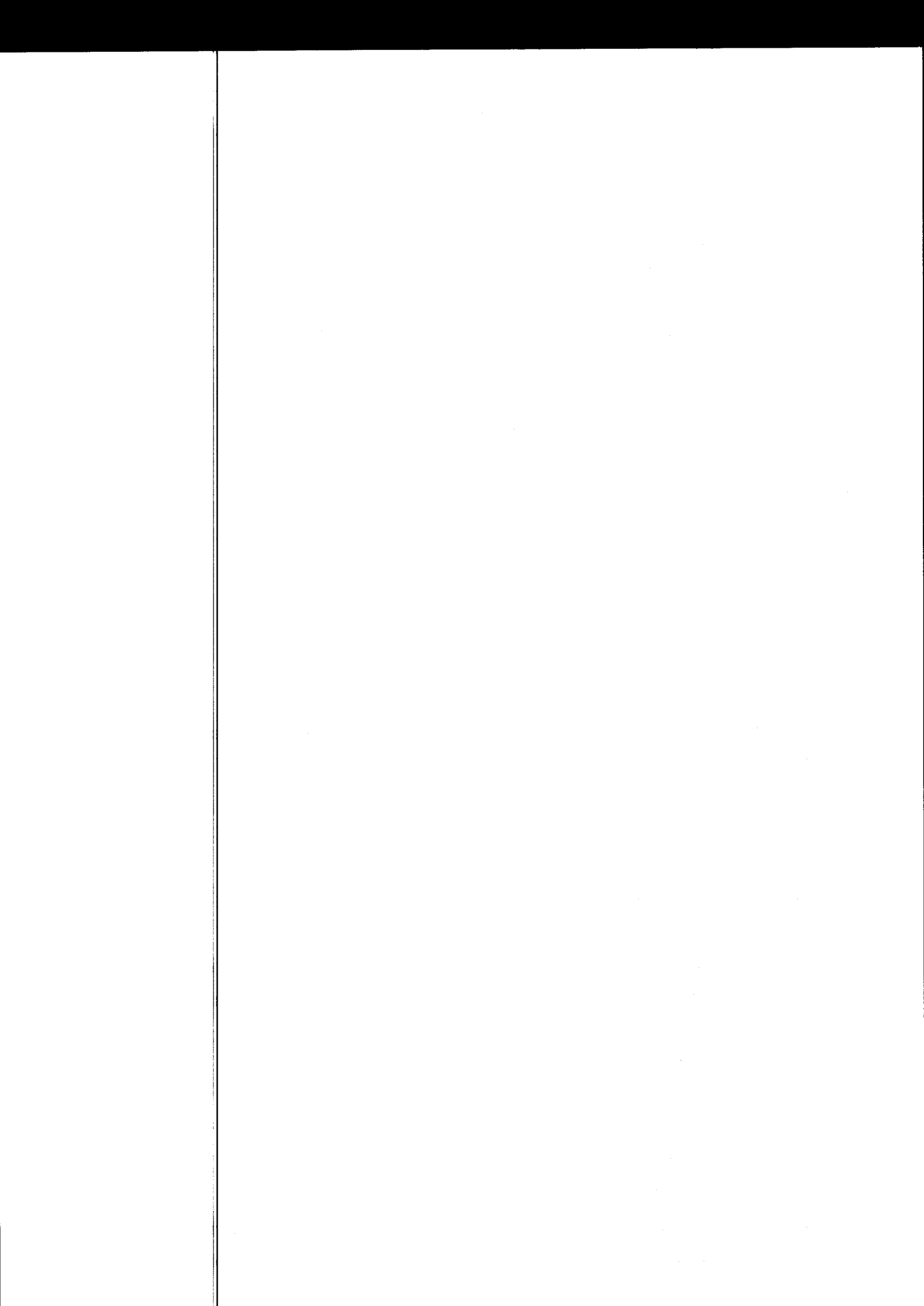
Okres badania cen: od 2022 r. do dnia wyceny

Szukając gruntu pod wybrany projekt domu, warto zorientować się, od czego zależy jego cena. Specjaliści rynku nieruchomości wymieniają przede wszystkim:

- lokalizację działki,
- wielkość gruntu,
- obecność infrastruktury,
- otoczenie,
- zagospodarowanie terenu,
- warunki gruntowe.

Kupno działki powinno nastąpić zanim wybierze się określony projekt domu. Taka decyzja jest w wielu przypadkach najkorzystniejsza, bowiem inwestor będzie znał już





ewentualne ograniczenia zawarte np. w "Miejscowym planie zabudowania przestrzeni".

Lokalizacja a wartość gruntu - ceny działek budowlanych w 2018 i 2019 r.

Jednym z podstawowych parametrów wpływających na koszt zakupu działki jest jej umiejscowienie. Już wybór regionu, w którym chce się zamieszkać, warunkuje kwestie finansowe. Decyzja dotycząca zakupu gruntu w mieście czy poza terenem silnie zabudowanym ma również ogromne znaczenie.

Otoczenie a wartość działki

Na cenę działki wpływają również sąsiadujące budynki i charakter okolicy. Jeśli znajdujące się obok posesje składają się z zadbanej domków jednorodzinnych, wówczas wartość gruntu na pewno nie będzie wyjątkowo niska. Sytuacja zmieni się, gdy w okolicy znajduje się warsztat samochodowy, który generuje hałasy, a na wsiach - większe gospodarstwa rolne, np. hodowle kur, negatywnie wpływające na czystość powietrza itd.

Warto zajrzeć także do wspomnianego planu zagospodarowania terenu - z tego dokumentu można się dowiedzieć o planowanych inwestycjach. Świadomość wizji mieszkania koło galerii handlowej, która ma powstać za kilka lat, prawdopodobnie zniechęci część inwestorów.

Nie należy pomijać także ważnego czynnika, jakim jest ukształtowanie terenu.

Obowiązkiem kupującego jest sprawdzenie odległości działki od zbiornika wodnego i oszacowanie możliwości wystąpienia powodzi, a co za tym idzie - zalania gruntu.

Cena działki a infrastruktura

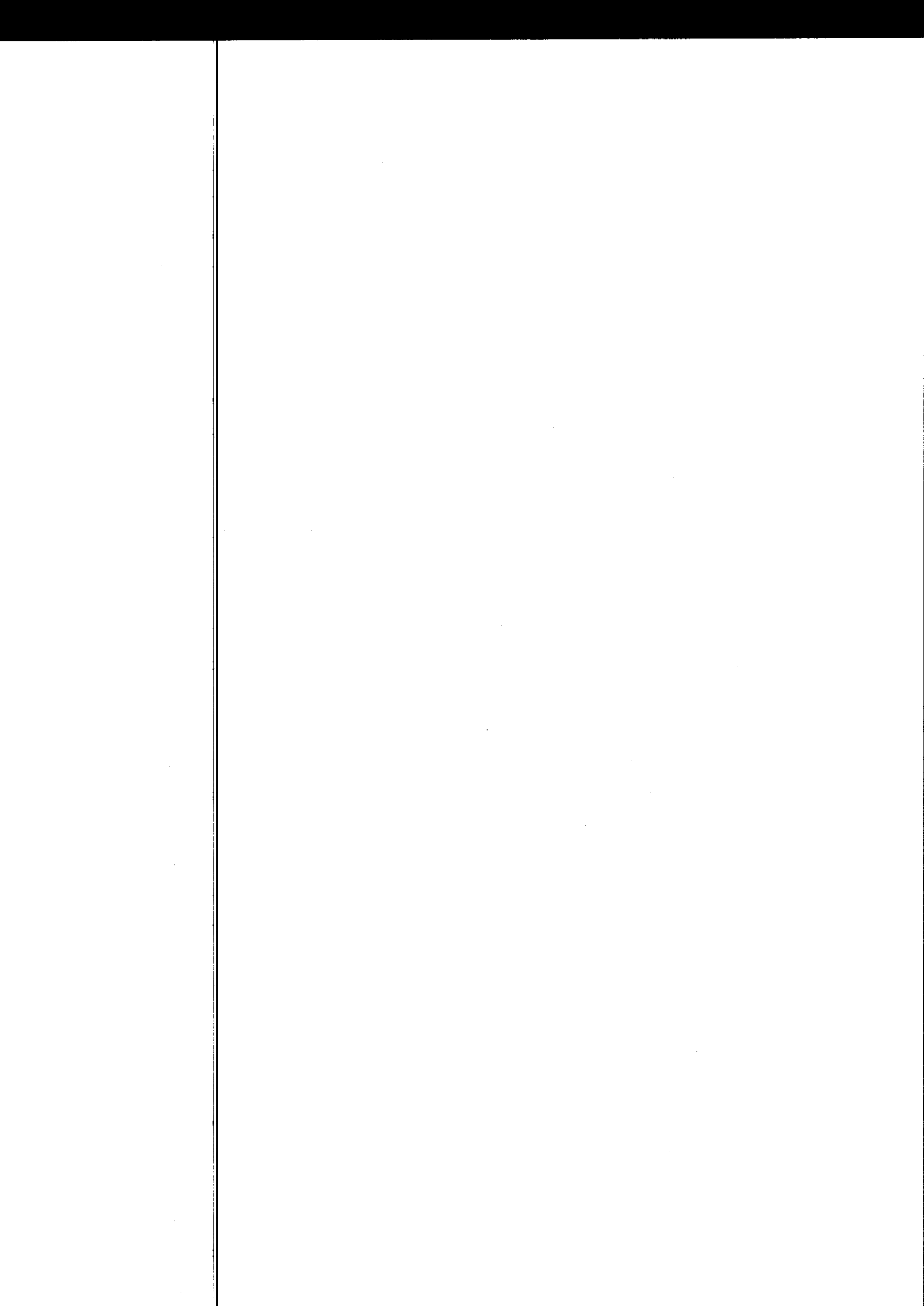
Na koszty zakupu gruntu wpływa w dużej mierze również obecność bezpośredniej drogi dojazdowej. Cena wzrasta w zależności od stanu technicznego tej drogi - w tym wypadku ocenia się takie cechy, jak stopień zużycia nawierzchni, obecność chodnika oraz jakość oświetlenia.

W przypadku gdy do posesji prowadzi droga wewnętrzna, kupujący działkę powinien sprawdzić, czy:

- będzie w części posiadaczem tej drogi,
- będzie jedynie mógł daną drogą przejechać (służebność przejazdu).

Oczywiście pierwsza opcja powoduje wzrost ceny działki. Warto pamiętać także, że jeżeli kupuje się grunt w dużym mieście, to jej wartość znacząco podnosi bliskość przystanku komunikacji.

Co jeszcze decyduje o cenie działki? Z pewnością jej uzbrojenie, czyli doprowadzenie wody, gazu i prądu. Samodzielne wykonanie tych czynności to nie tylko dodatkowy



wydatek pieniędzy i energii, ale także - ewentualne trudności. Niektóre działki, oddalone dość znacznie od linii zasilających, mogą sprawiać kłopoty przy podłączaniu.

Jak to zwykle wiosną, klienci indywidualni podejmują decyzje o budowie domów i rozglądają się za gruntami. Należy się spodziewać, że wraz z poprawą pogody ceny działek budowlanych będą rosły, zwłaszcza że budownictwo jednorodzinne jest bardzo rozpędzone.

Wiele wskazuje na to, że w tym sezonie ceny działek mogą wyraźnie pójść do góry. Inwestorzy indywidualni budują sporo. Dane GUS wskazują na rosnącą podaż w tym segmencie. Co prawda aktualnie firmy deweloperskie wyprzedziły pod tym względem indywidualnych inwestorów, co jest sytuacją nietypową, bowiem zawsze więcej budowali oni, ale niezależnie od tego wyniki są znacznie lepsze niż rok wcześniej.

Ceny jednego m² działek wahały się od 400 – do 700 zł/m².

Ceny są zróżnicowane w zależności od miejscowości i lokalizacji szczegółowej w danej miejscowości. W bazie cen transakcyjnych odrzucono transakcje mające charakter nierynkowy.

Rynek działek budowlanych na terenie miejscowości Marki jest dobrze rozwinięty.

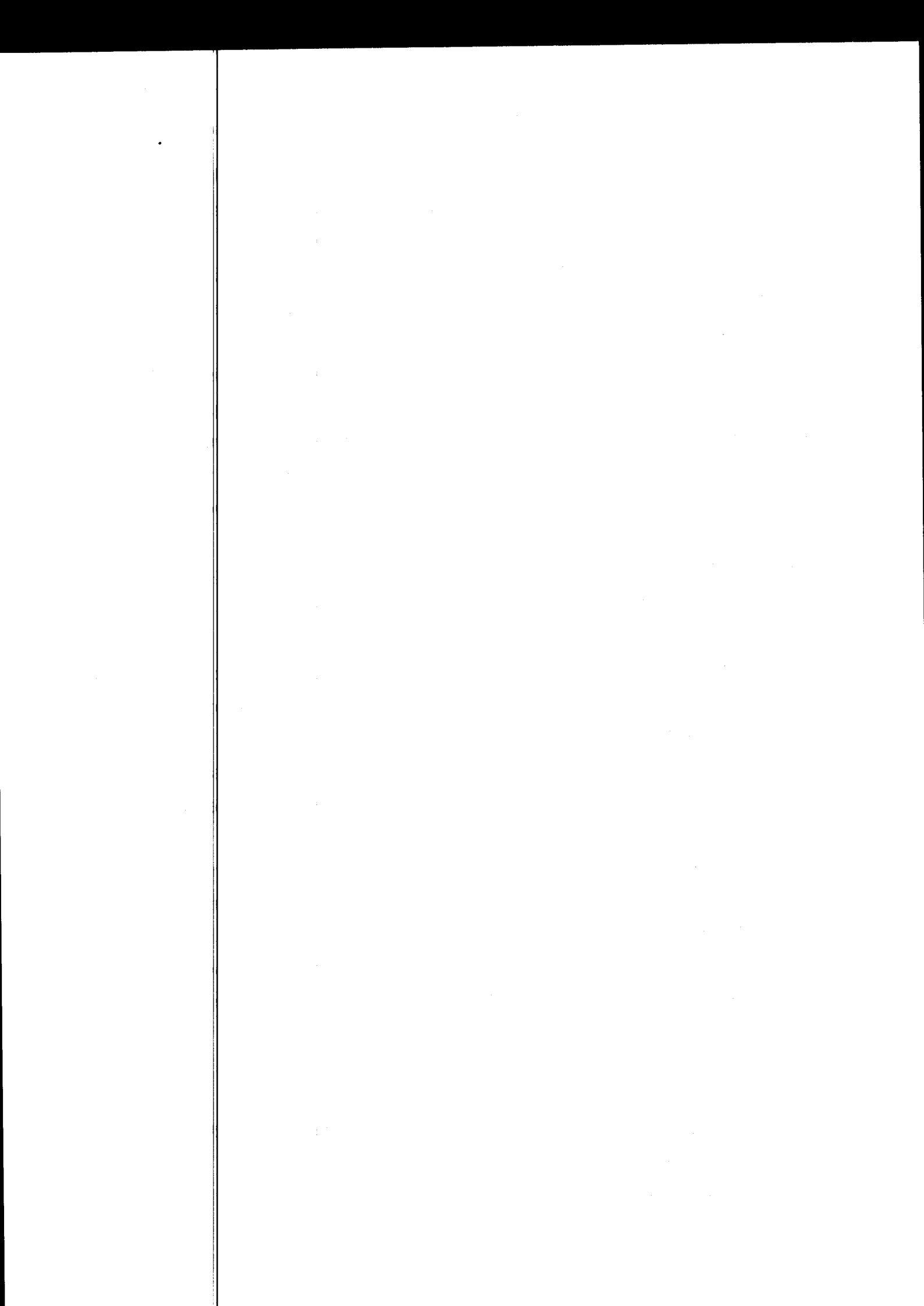
W analizowanym okresie odnotowano tu 12 transakcji działkami niezabudowanymi z najbliższego obszaru szacowanej nieruchomości.

Związane jest to z atrakcyjnością potencjalnego zamieszkania w tej miejscowości.

Sąsiedztwo Warszawy, obwodnica Marek powodują atrakcyjność dla potencjalnego inwestora.

Na podstawie badań i analiz rynku lokalnego stwierdzono że ceny nieruchomości gruntowych w okresie badania rynku utrzymywały się na stałym poziomie. Studiując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań jak też analizując ceny i cechy rynkowe nieruchomości podobnych ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające ich wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych :

- | | |
|--|-------------|
| ➤ Lokalizacja ogólna | 40 % |
| ➤ Otoczenie i sąsiedztwo | 15 % |
| ➤ Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej | 20 % |
| ➤ Wielkość działki | 25 % |



9.1 Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 12 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.

Wykaz transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tabela 5

Lp	Data	Rep	Dz. ew.	Obręb	Pow.	zł/m ²
1	14/03/2023	1340/23	12/10	01-03	611	386
2	17/07/2023	5486/23	87	01-13	1667	419
3	01/03/2022	1407/22	53/1	01-13	2171	419
4	29/03/2022	2691/22	46/3,	01-05,	1274	500
5	19/07/2023	4912/23	118/6,	01-03,	1100	512
6	07/03/2023	1118/23	6/3,	01-13,	2000	525
7	01/08/2023	4612/23	119, 97/15	01-13	1800	570
8	29/09/2022	6171/22	118/6,	01-03,	1100	582
9	25/08/2023	5612/23	166	01-06	2500	586
10	21/06/2023	5844/23	152	01-04,	766	591
11	22/07/2022	3586/22	31/1,	01-05,	1210	599
12	27/04/2023	3135/23	41/6,	01-04,	1880	630
Średnia						527

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m² pu

$C_{min} = 386$

Cena maksymalna zł/m² pu

$C_{max} = 630$

Cena średnia zł/m²

$C_{śr} = 527$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0,732 \quad \frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1,195$$

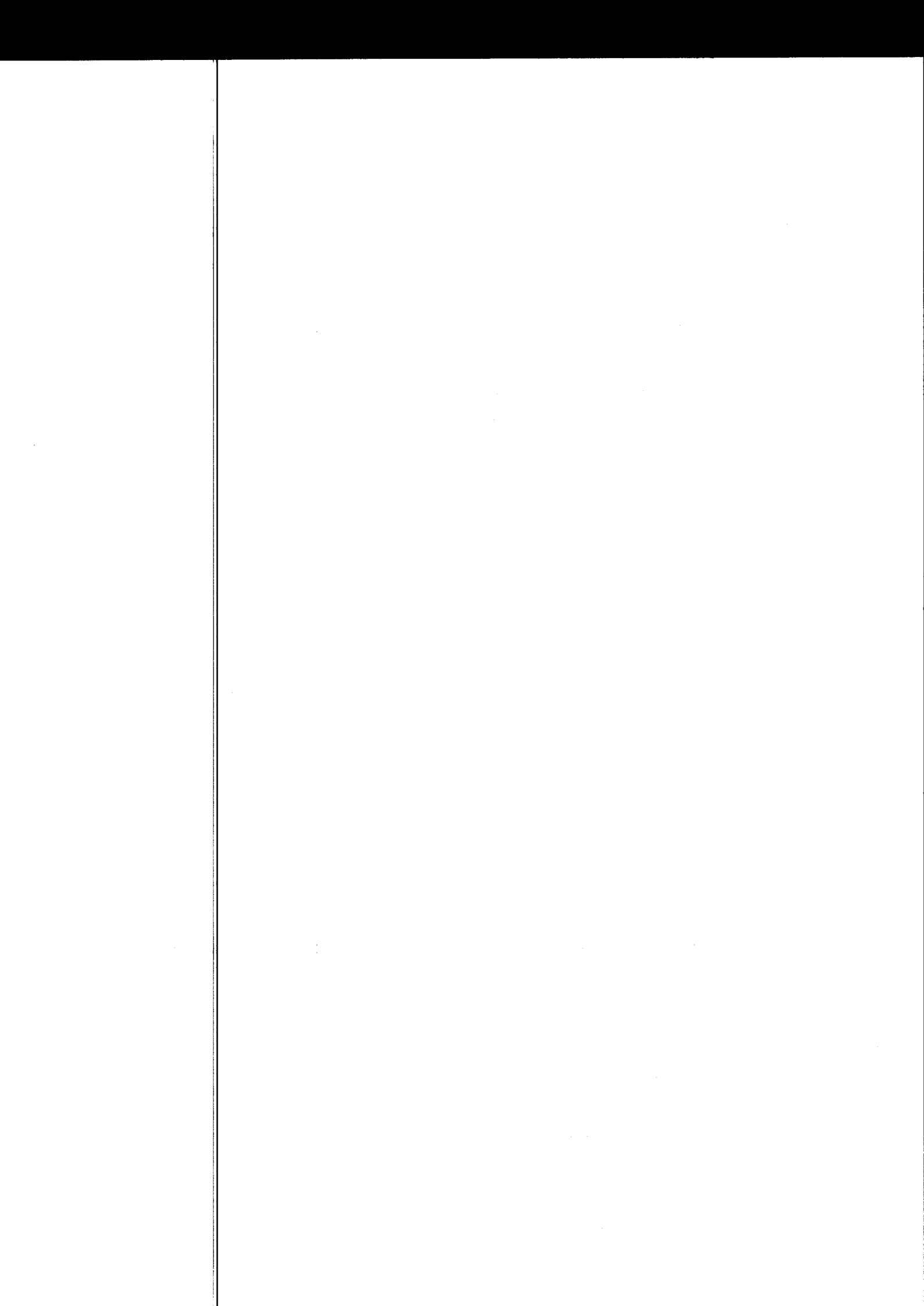
$C_{śr}$

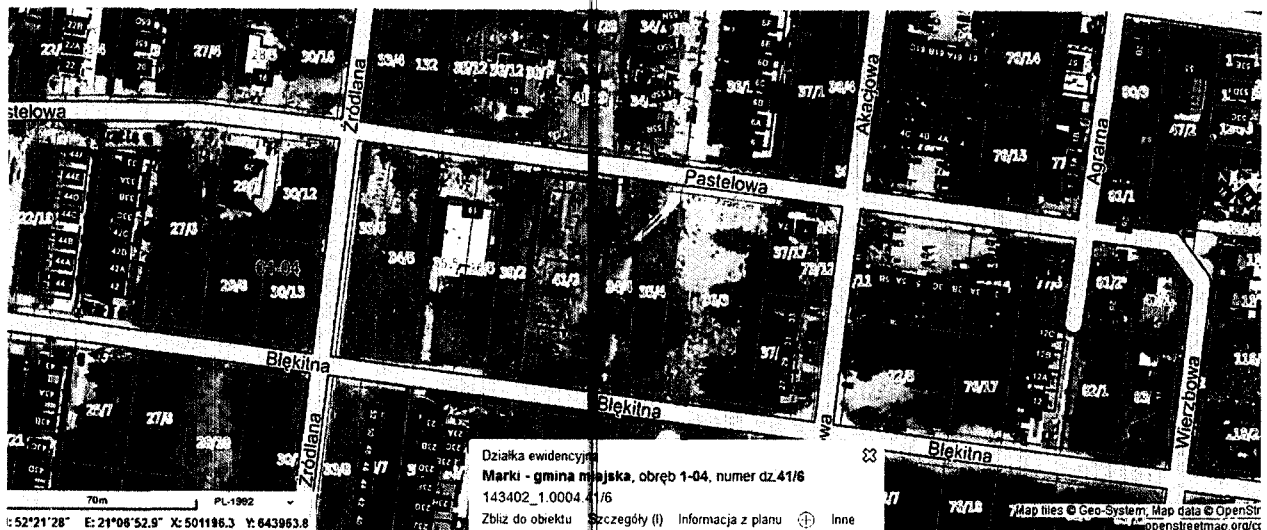
$C_{śr}$

9.2 Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

9.2.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej







Data transakcji: 27/04/2023

Rep. 3135/23

Lokalizacja: Marki ul. Błękitna/Pastelowa

Nr. Dz. ew. 41/6

Obręb: 01-04

Powierzchnia: 1880 m².

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i położona na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (29MU). Dla działki nr 41/6 w listopadzie 2019 roku udzielono pozwolenia na budowę pięciu jednorodzinnych, dwulokalowych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi.

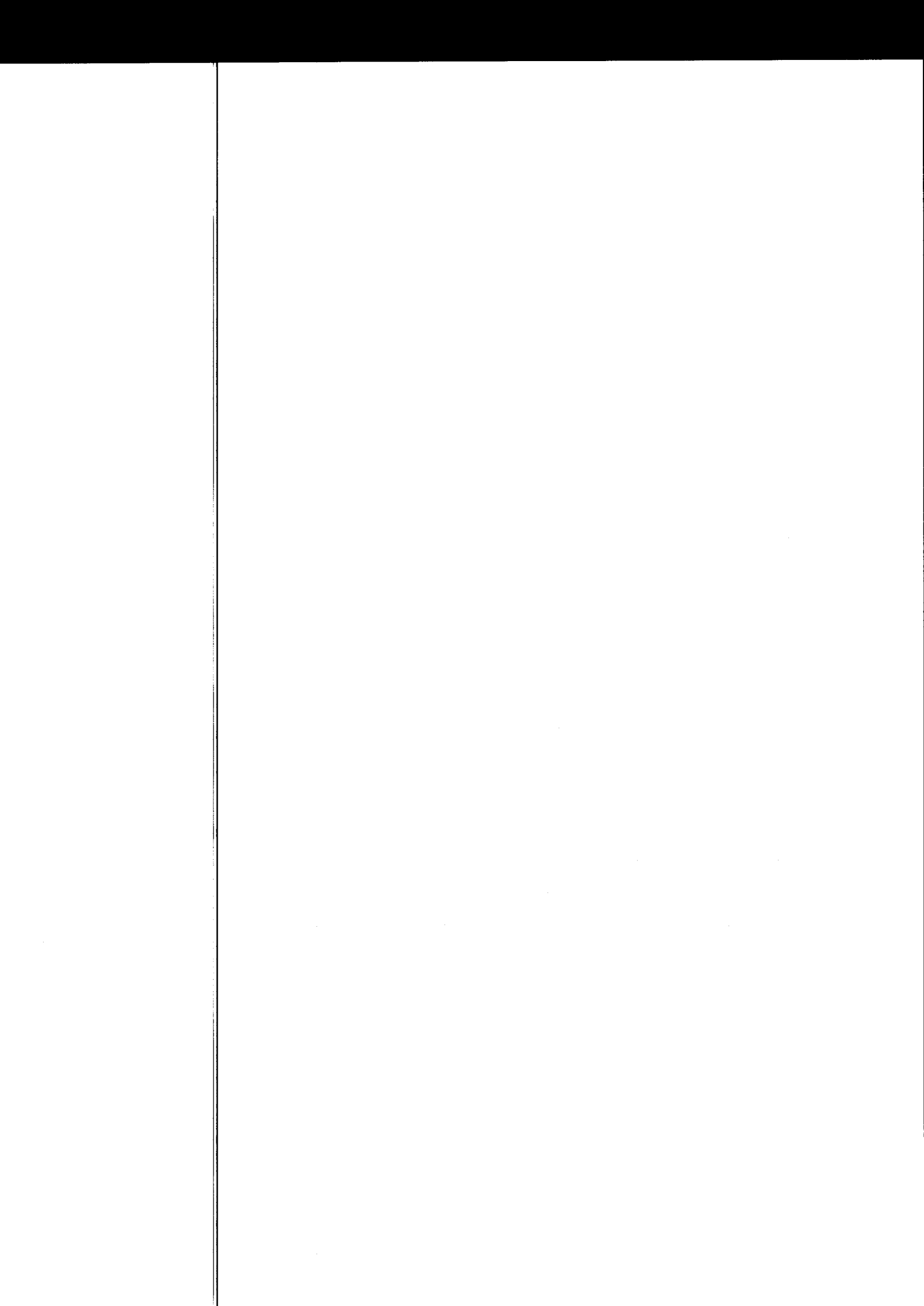
Dostępne media: energia elektryczna, gaz z sieci, woda z wodociągu.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek przedszkola.



9.2.2 Nieruchomość o cenie minimalnej





Data transakcji: 14/03/2023

Rep. 1340/23

Lokalizacja: Marki ulica Długa

Nr. Dz. ew. 12/10

Obręb: 01-03

Powierzchnia: 611 m².

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i położona na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (17 MU), w strefach – występowania utrudnionych warunków gruntowo-wodnych oraz zurbanizowanej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Transakcję uzupełnia zbycie udziału wielkości 24/100 części we współwłasności niezabudowanej działki nr 12/5 (o powierzchni 336.00 m.kw.) stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową.

Dostępne media: przy działce – energia elektryczna.

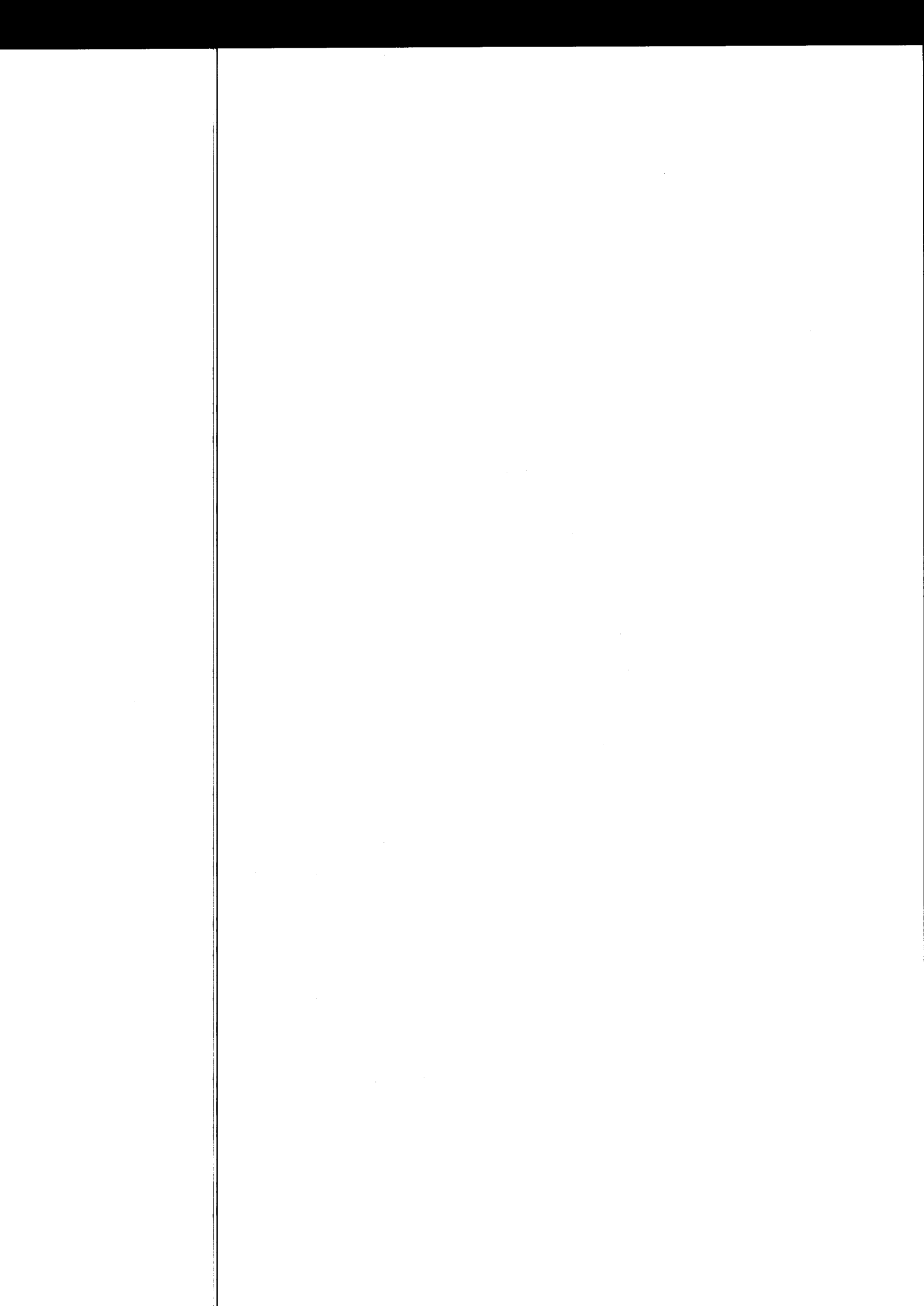
Strefa miasta słabo zurbanizowana.

9.3 Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .

Tabela 6

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie	Centralne	Przy głównych ulicach miejscowości, z dobrym dostępem do komunikacji i dróg wojewódzkich bądź krajowych. Dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych .
		Pośrednie	Przy uliczkach bocznych. Dobry wyjazd do głównych ciągów komunikacyjnych i do dróg wojewódzkich lub krajowych. Niewielkie oddalenie od ciągów handlowych
		Peryferyjne	Znaczne oddalenie od głównych dróg przebiegających przez miejscowość. Odległość około 1 km od centrum miejscowości.
		Bardzo dobre	Tereny zielone , okolica bezpieczna , brak uciążliwego sąsiedztwa





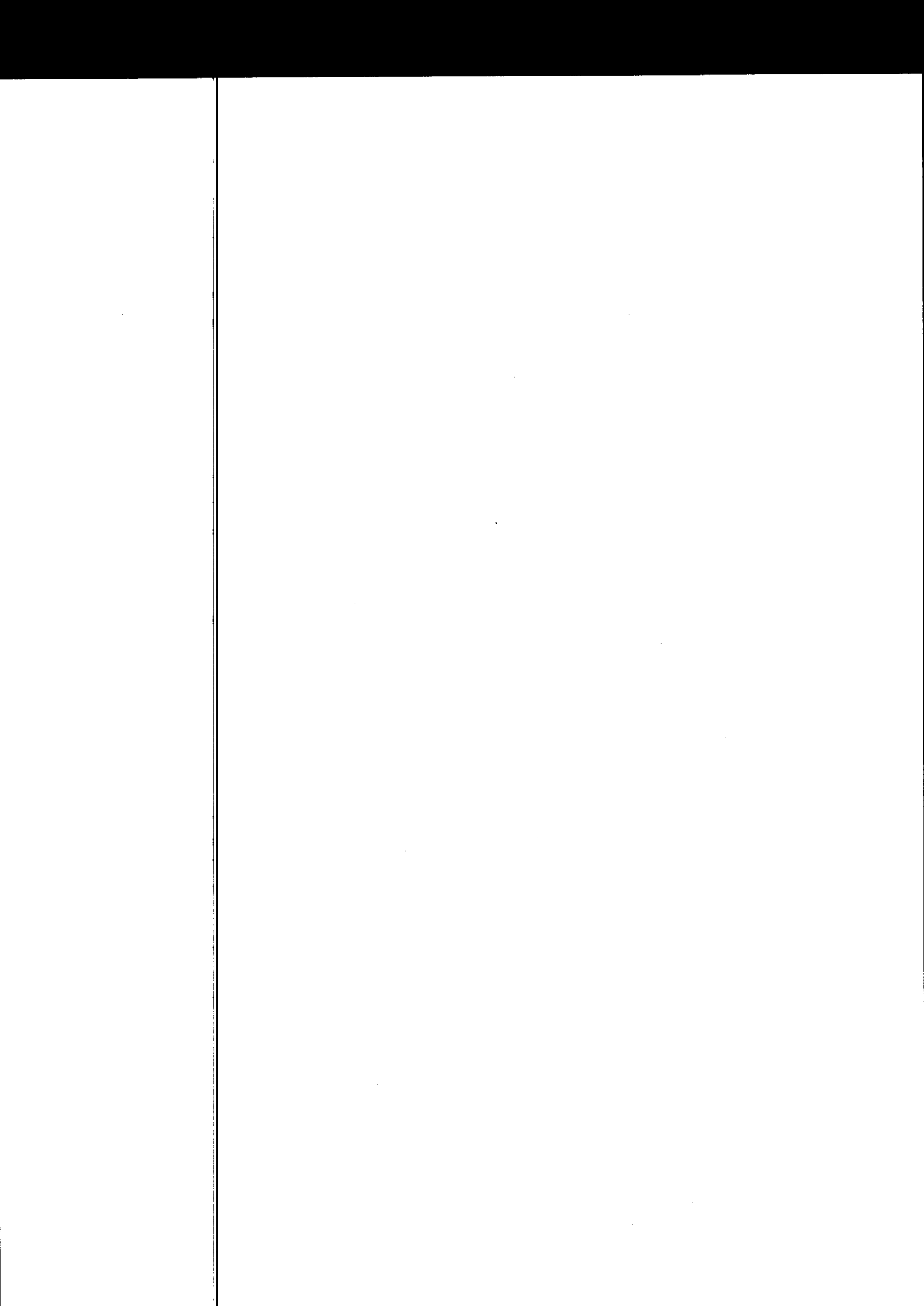
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Dobre	Okolica średnio zadbane . bez sąsiedztwa uciążliwego. Okolica słabo zurbanizowana.
		Słabe	Uciążliwe sąsiedztwo ciągu komunikacyjnego, szkoły, przemysłu, handlu itp.
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Powierzchnia do 1000 m ²
		Dobra	Powierzchnia ponad 1000 m ²
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Dobry	Możliwość podłączenia wody , prądu , gazu , kanalizacji . Media w ulicy
		Średni	Możliwość podłączenia prądu i wody Media w ulicy .
		Słaby	Brak ogrodzenia. Możliwość podłączenia prądu. Brak innych mediów.

9.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} .

Tabela 3

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}
1	Położenie	Peryferyjna	Pośrednie	Centralne
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	Dobre	Bardzo dobre
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Dobry	Słaby	Dobry





9.5 Obliczenie wartości

Tabela poniżej przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny, obliczone wartości współczynników korygujących i ich sumę.

Obliczenia współczynników korygujących Tabela 4

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U_i
			Dolny	Górny	
1	Położenie	40	0,293	0,478	0,293
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	0,110	0,179	0,179
3	Wielkość działki	25	0,183	0,299	0,299
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	20	0,146	0,239	0,239
Razem		100	0,732	1,195	1,010

Wartość rynkowa 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości wyniesie:

$$W_r = 527 \text{ zł/m}^2 * 1,010 = 532,3 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość nieruchomości wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

W_r – wartość 1m²/ powierzchni działki

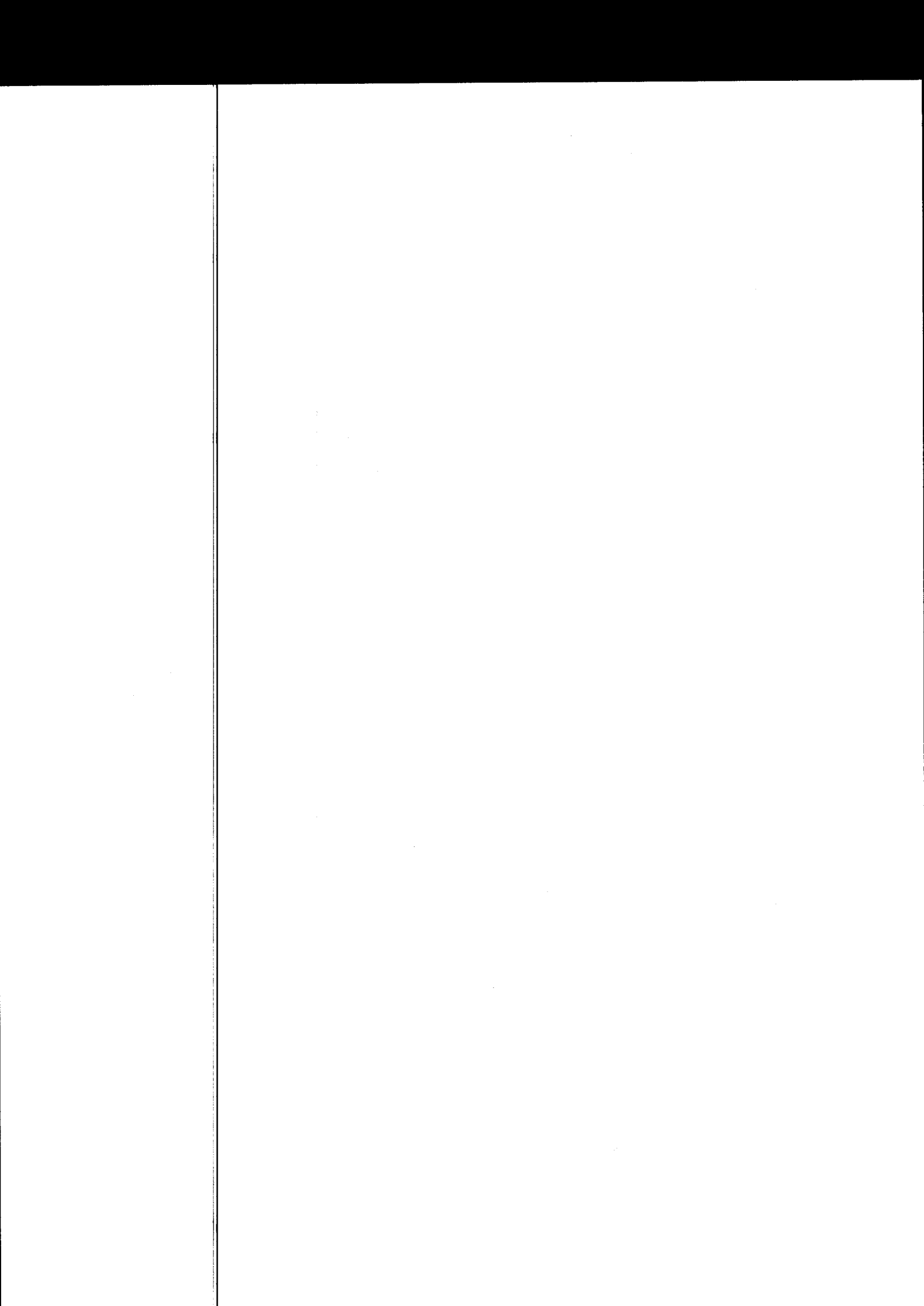
P_u – powierzchnia działki

$$W_n = 660 \text{ m}^2 * 532,3 \text{ zł/m}^2 = 351 \text{ 318 zł}$$

Przyjęto: 351 318 zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta osiemnaście złotych





Zestawienie wartości

- Wartość rynkowa nieruchomości: 728 288 zł
- Wartość rynkowa gruntu: 351 318 zł
- Wartość rynkowa budynku: 376 970 zł

9. Wynik końcowy wyceny

Obliczone wartości nieruchomości zarówno odzwierciedlają stan rynku na dzień wyceny. Oszacowane wartości mieszczą się w przedziale cenowym określonym dla tego rodzaju transakcji.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1-Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z przepisami obowiązującego prawa i standardami zawodowymi PFSRM.

2- Opinia nie może być wykorzystany do innych celów niż określony w operacie, nie może być kopiowany i udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.

3-Niniejsza opinia nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

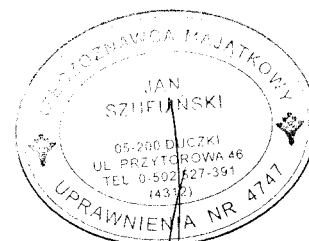
4- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu opinii których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.

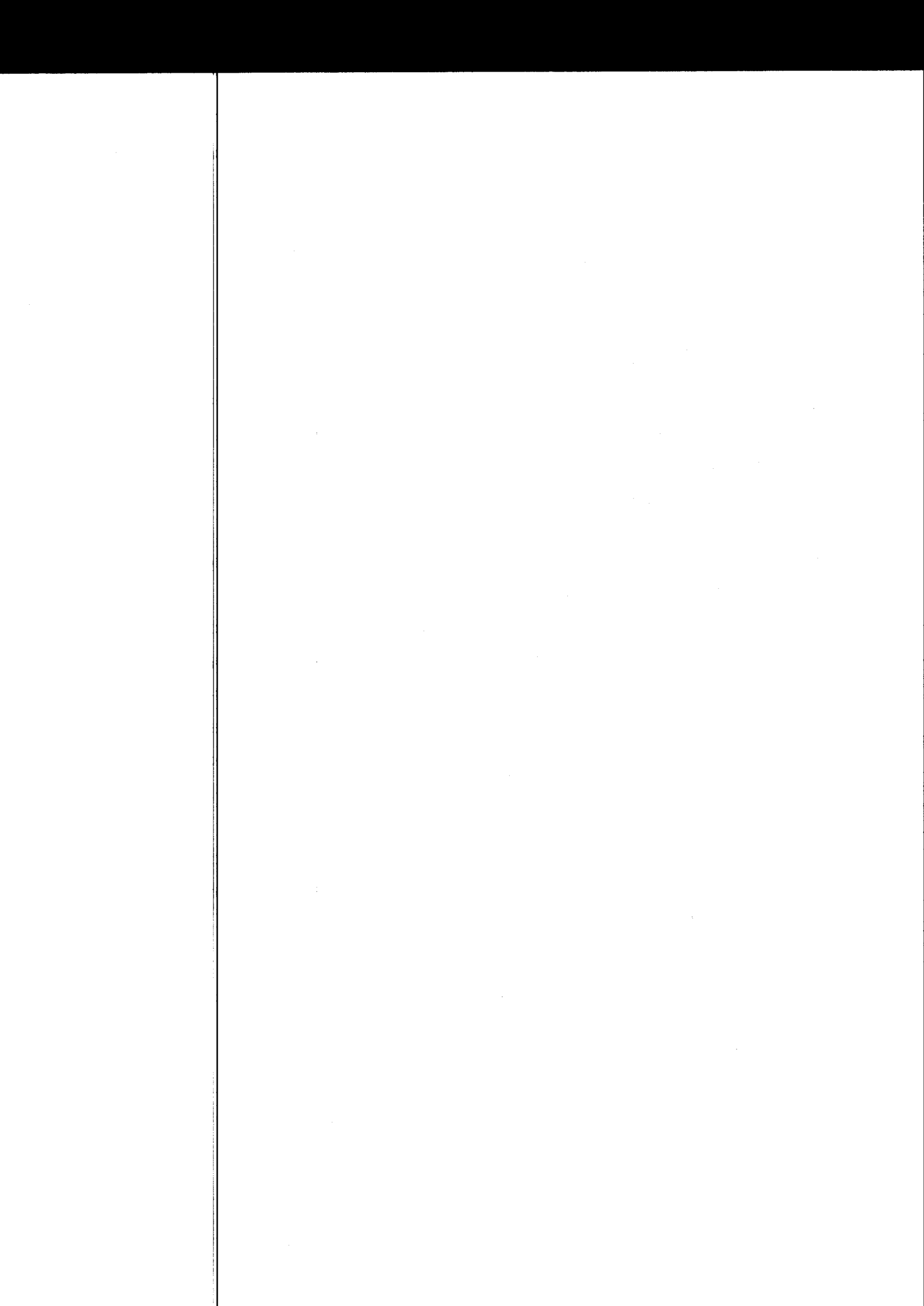
6-Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jest powierzchnią przybliżoną .

7- Założenia do wykonania opinii zostały uzgodnione z Zamawiającym i zostały przez niego zaakceptowane.

12. ZAŁĄCZNIKI:

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis z księgi wieczystej
3. Decyzja nr 1173/95 o warunkach zabudowy
4. Plan zagospodarowania działki
5. Rzut parteru
6. Rzut poddasza
7. Przekrój budynku
8. Rzuty elewacji



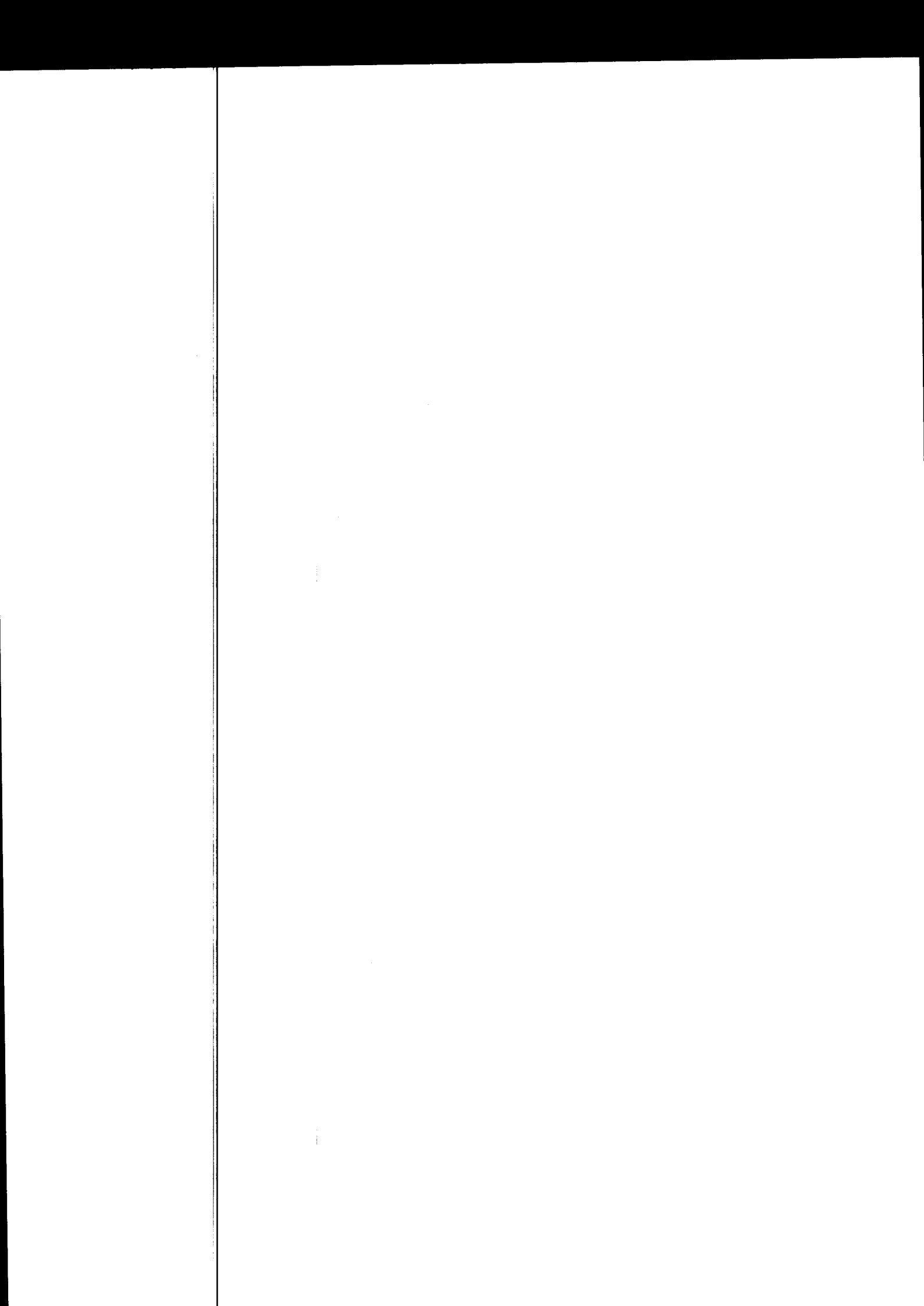


Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna



Widok nieruchomości

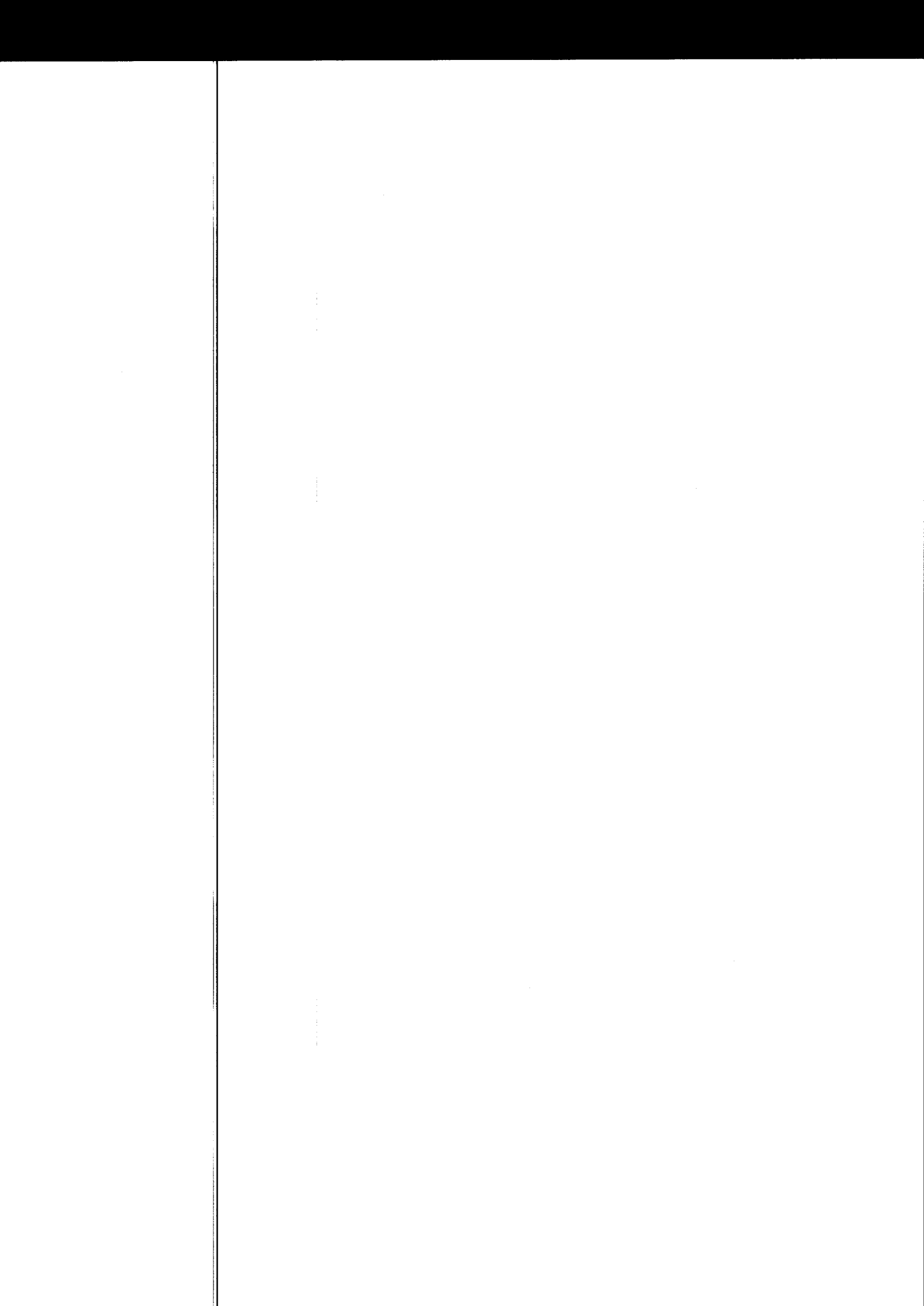


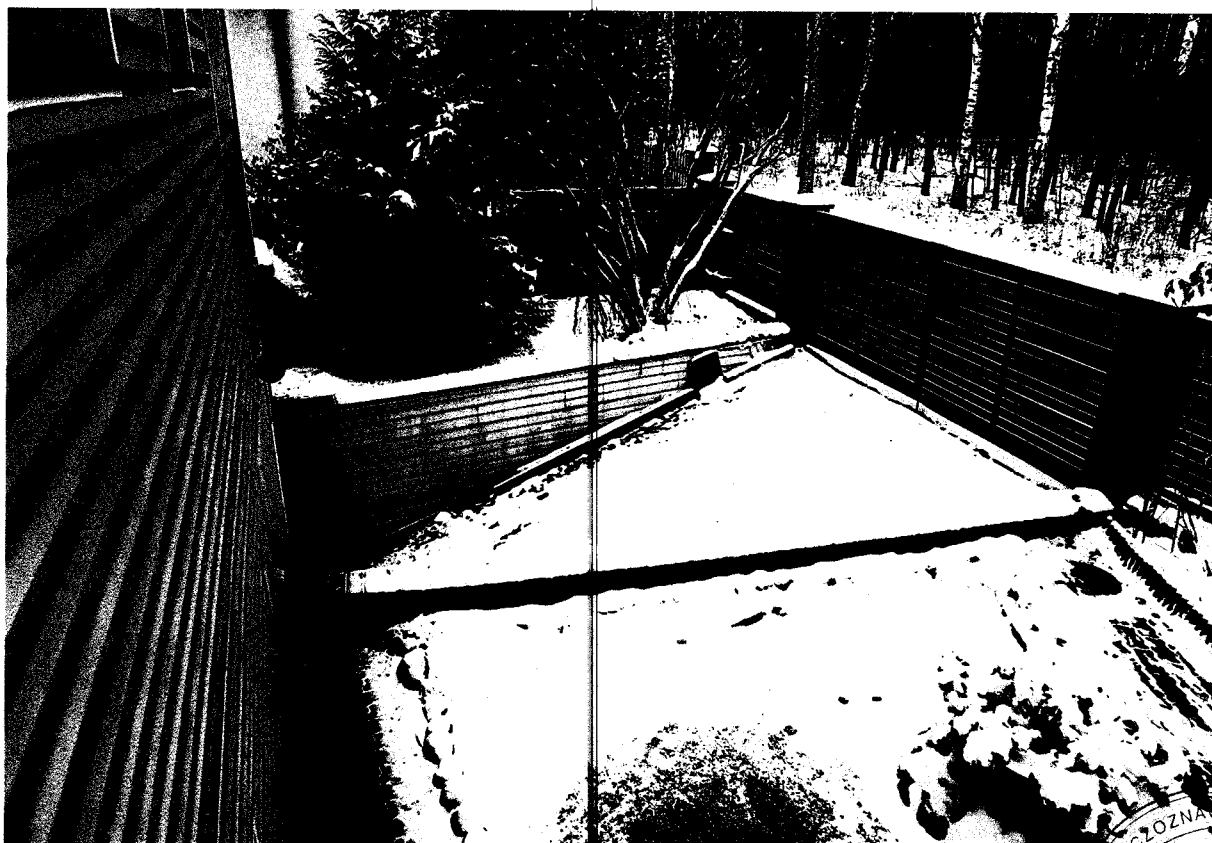




Widok nieruchomości

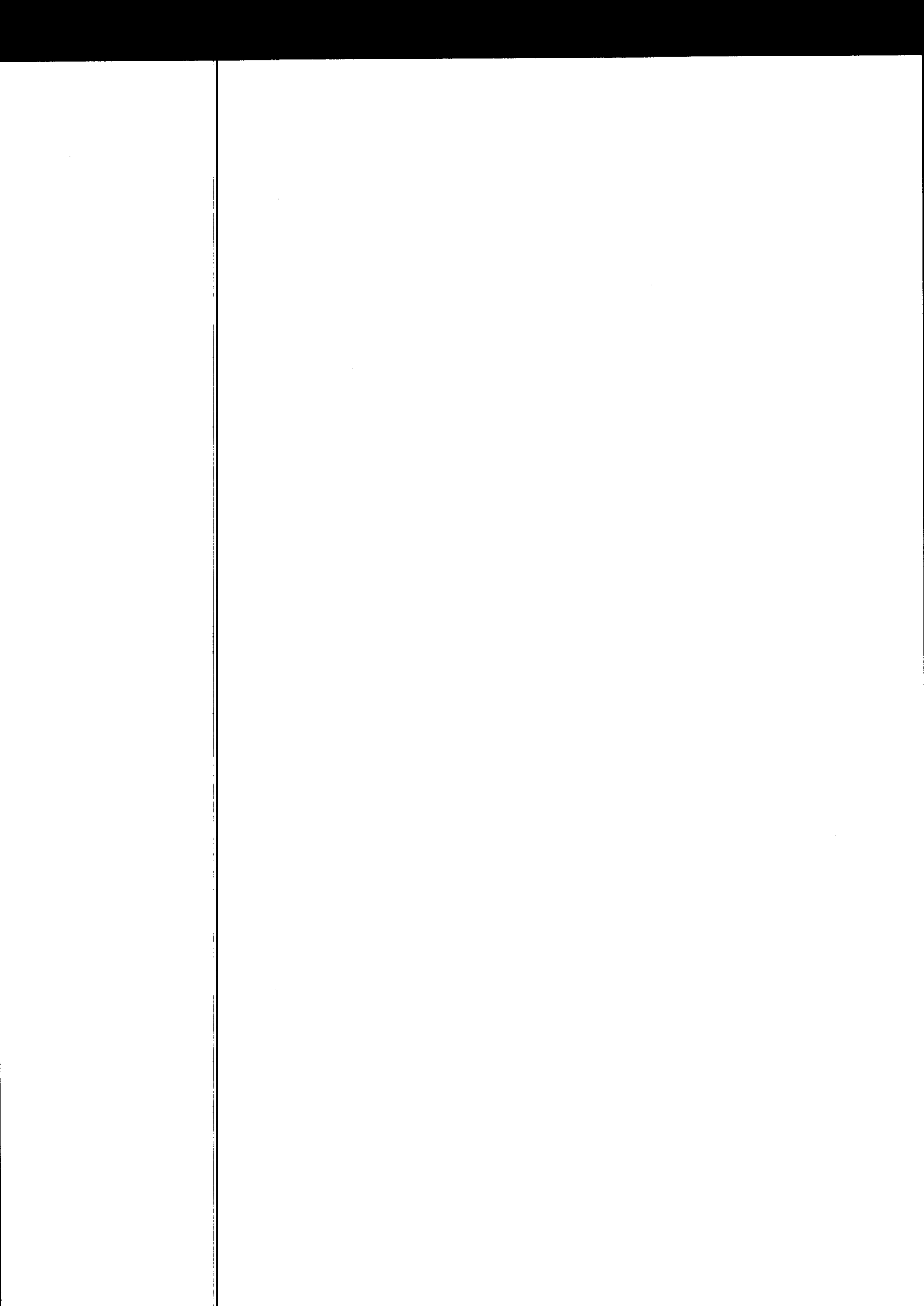






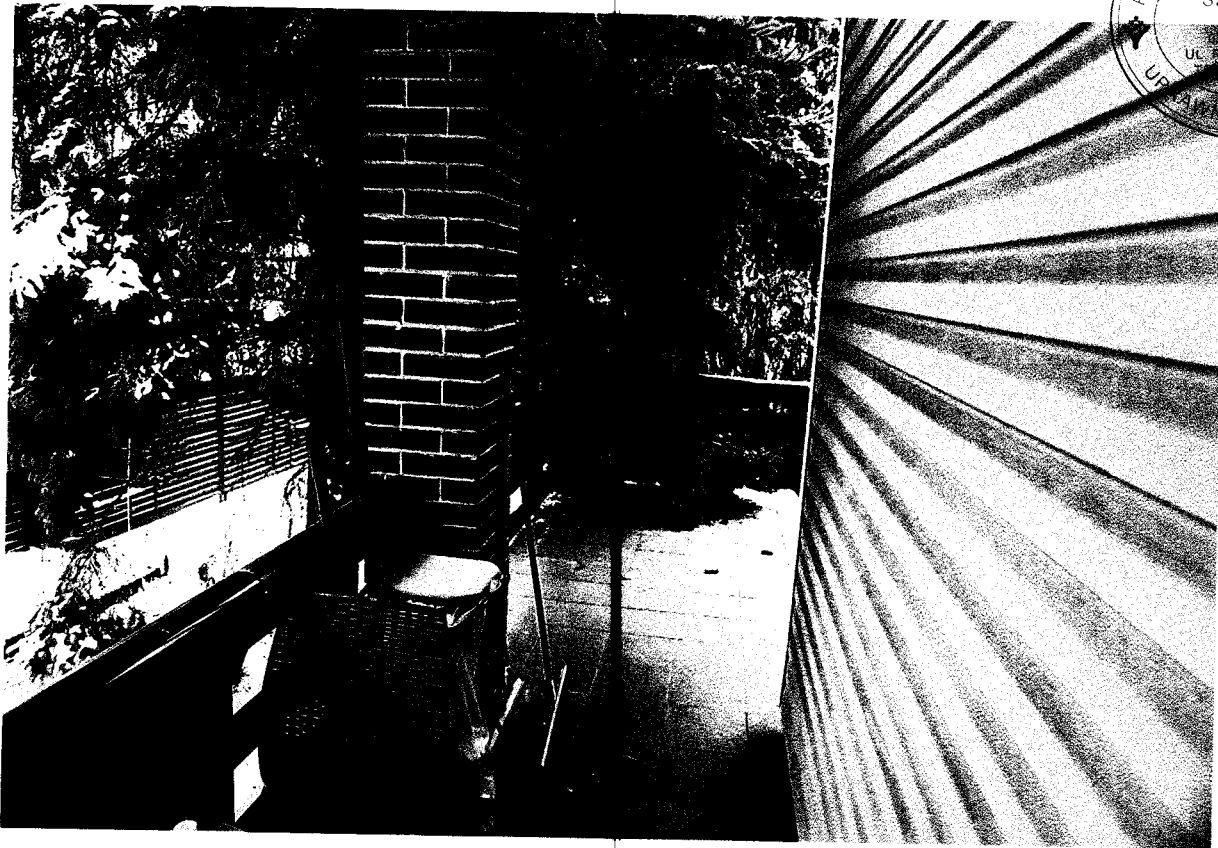
Widok nieruchomości

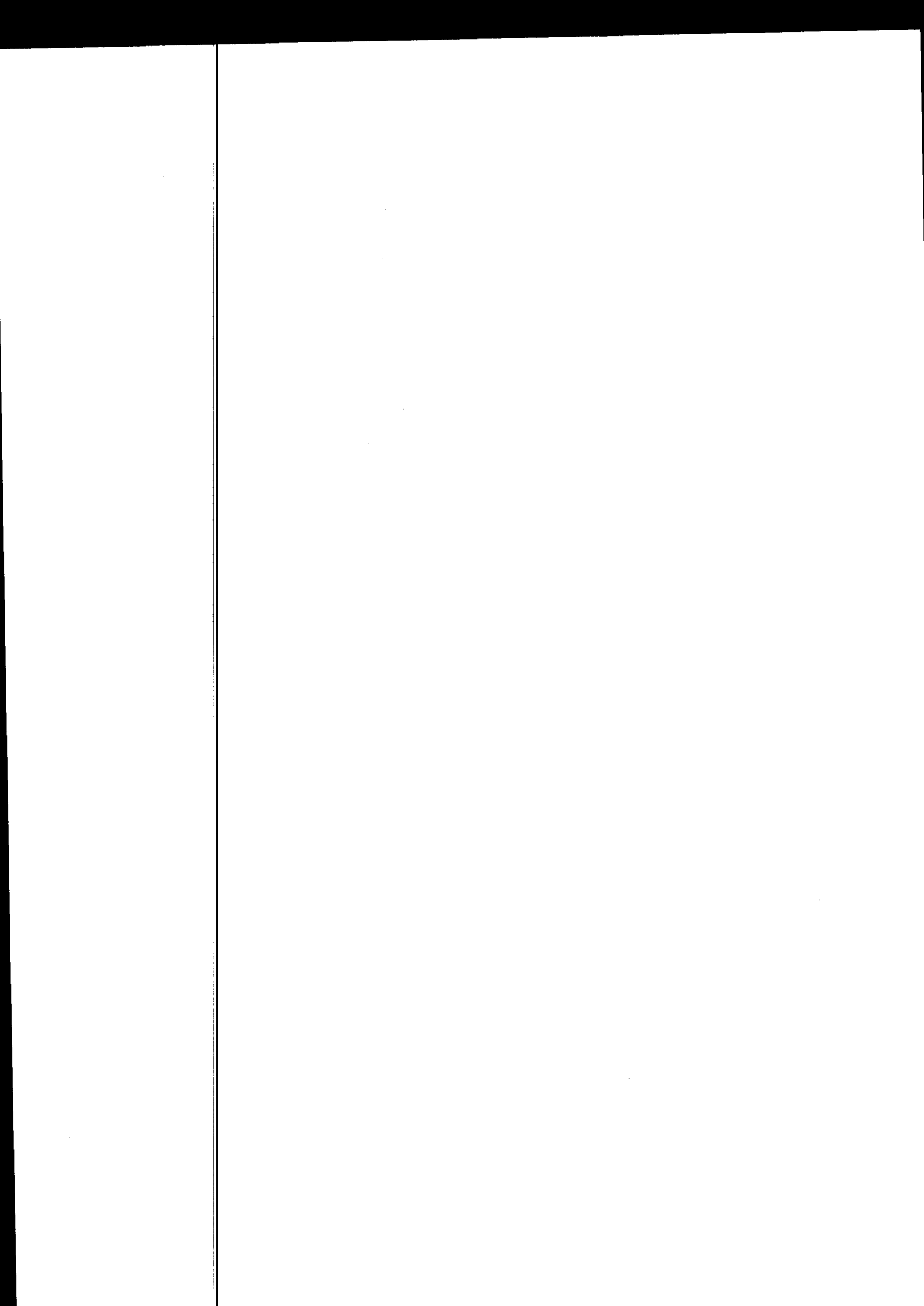






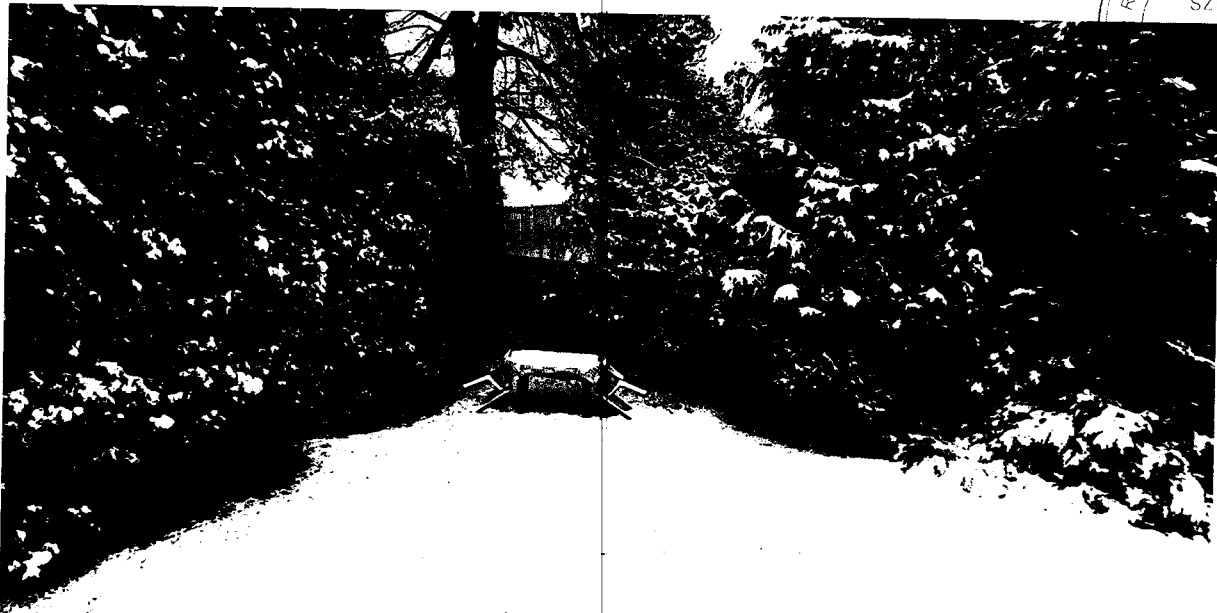
Widok nieruchomości



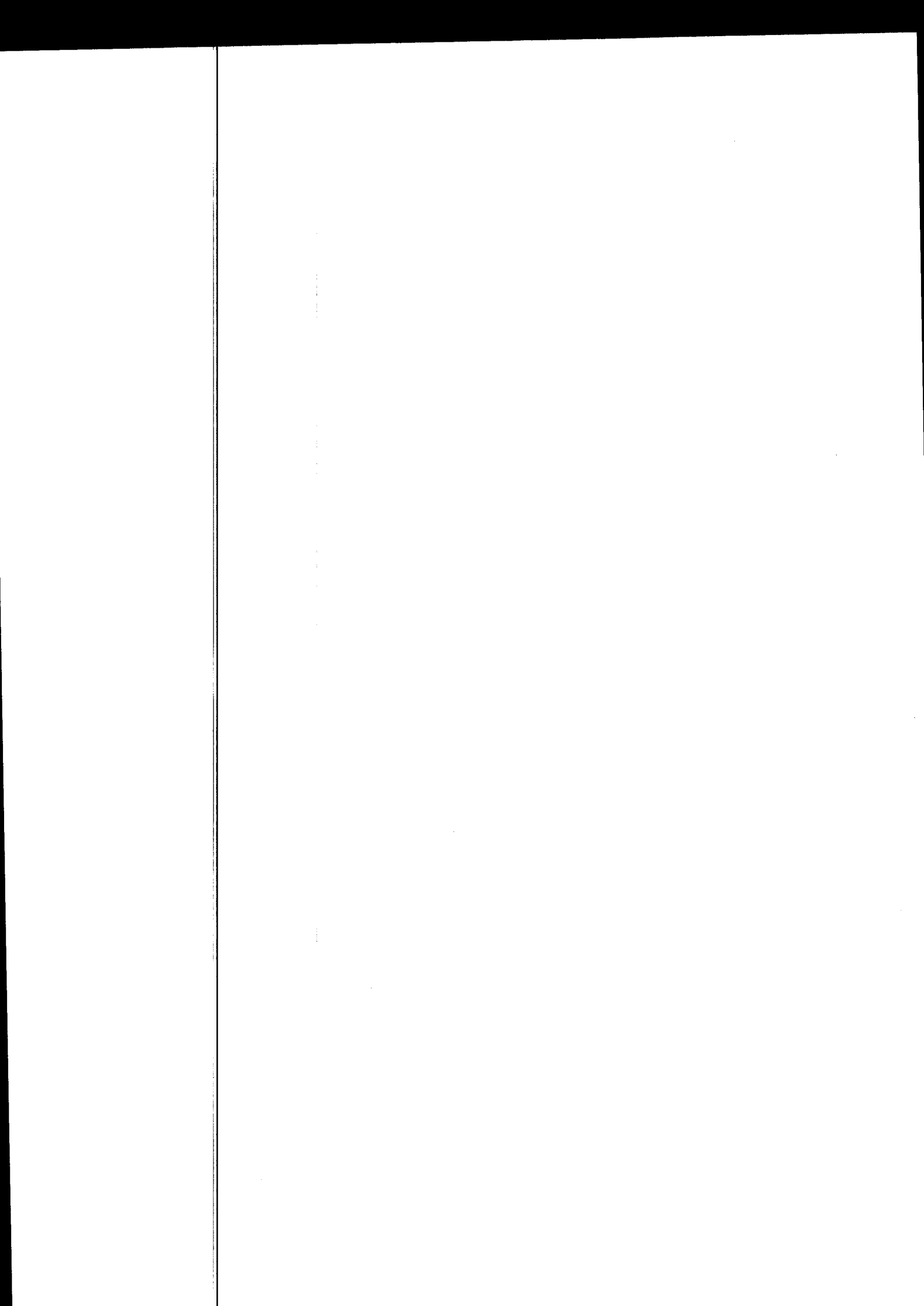


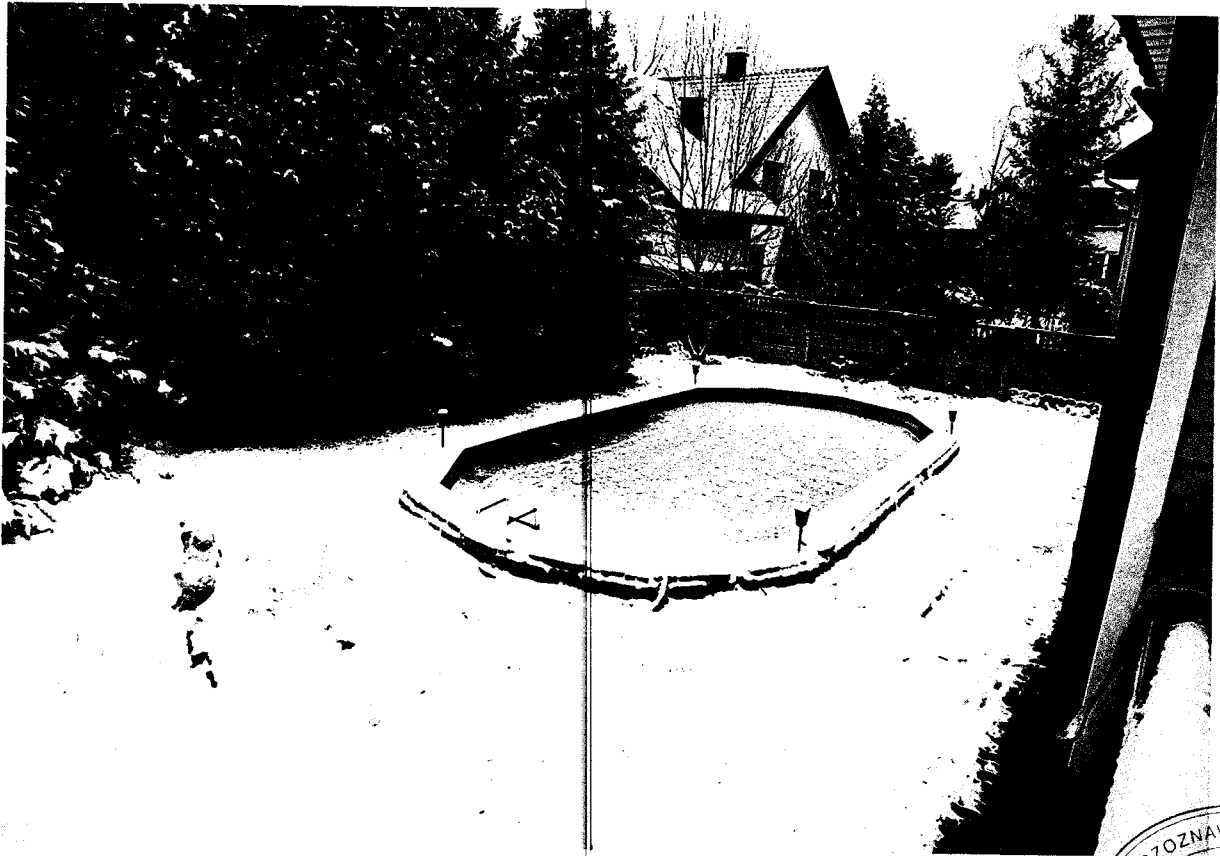


Widok nieruchomości

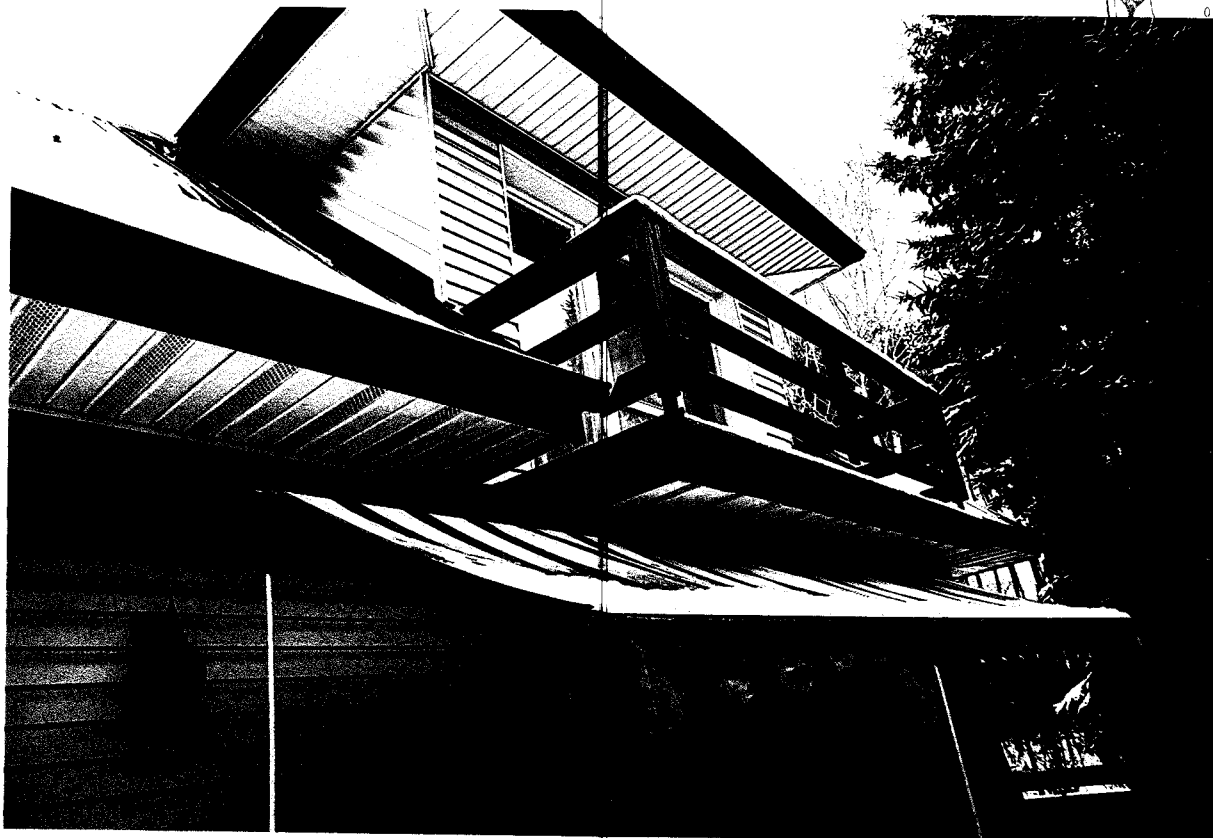
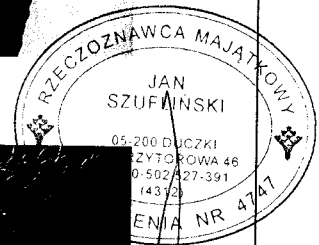


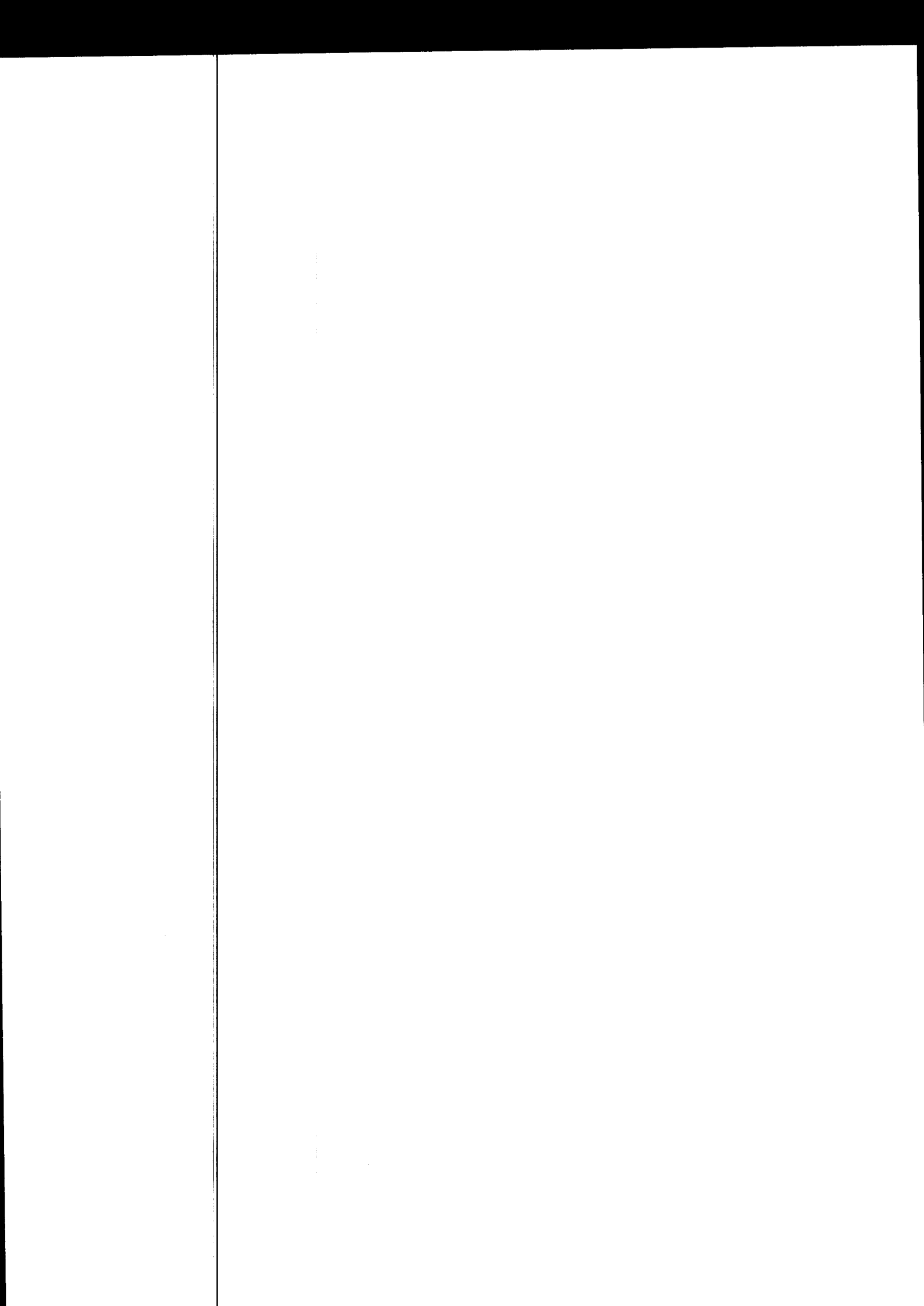
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN
SZUFIŃSKI
200 DĄCZKI
ZYTOROWA 46
0-502 527-391
(4314)
BIURO
BIENIA NR 4747

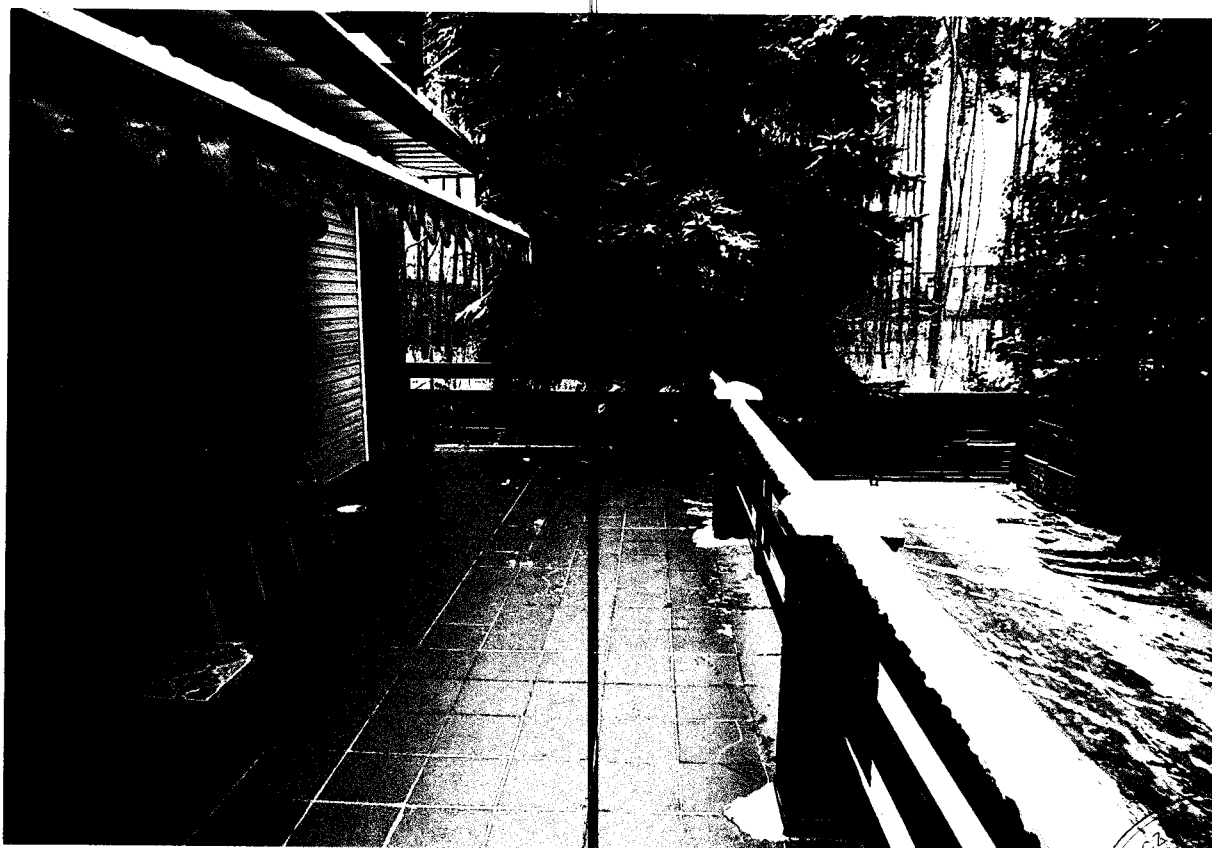




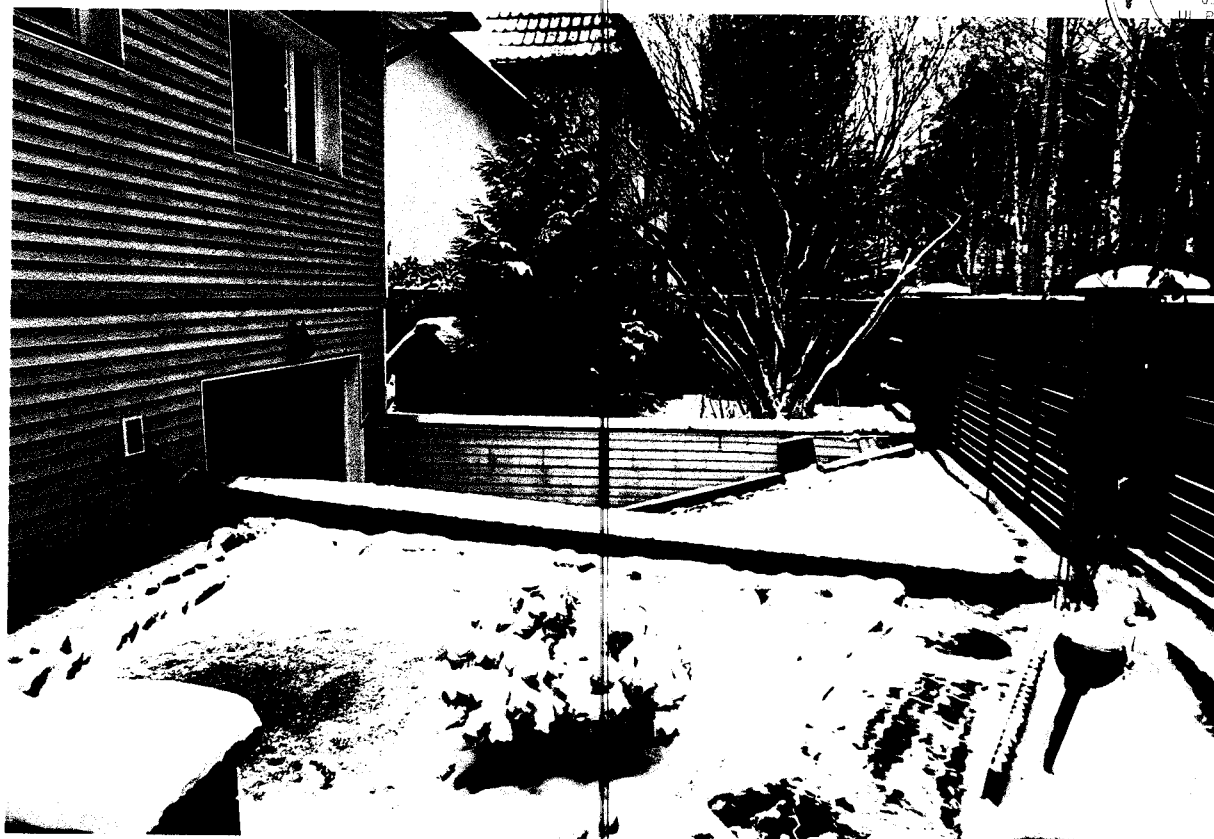
Widok nieruchomości



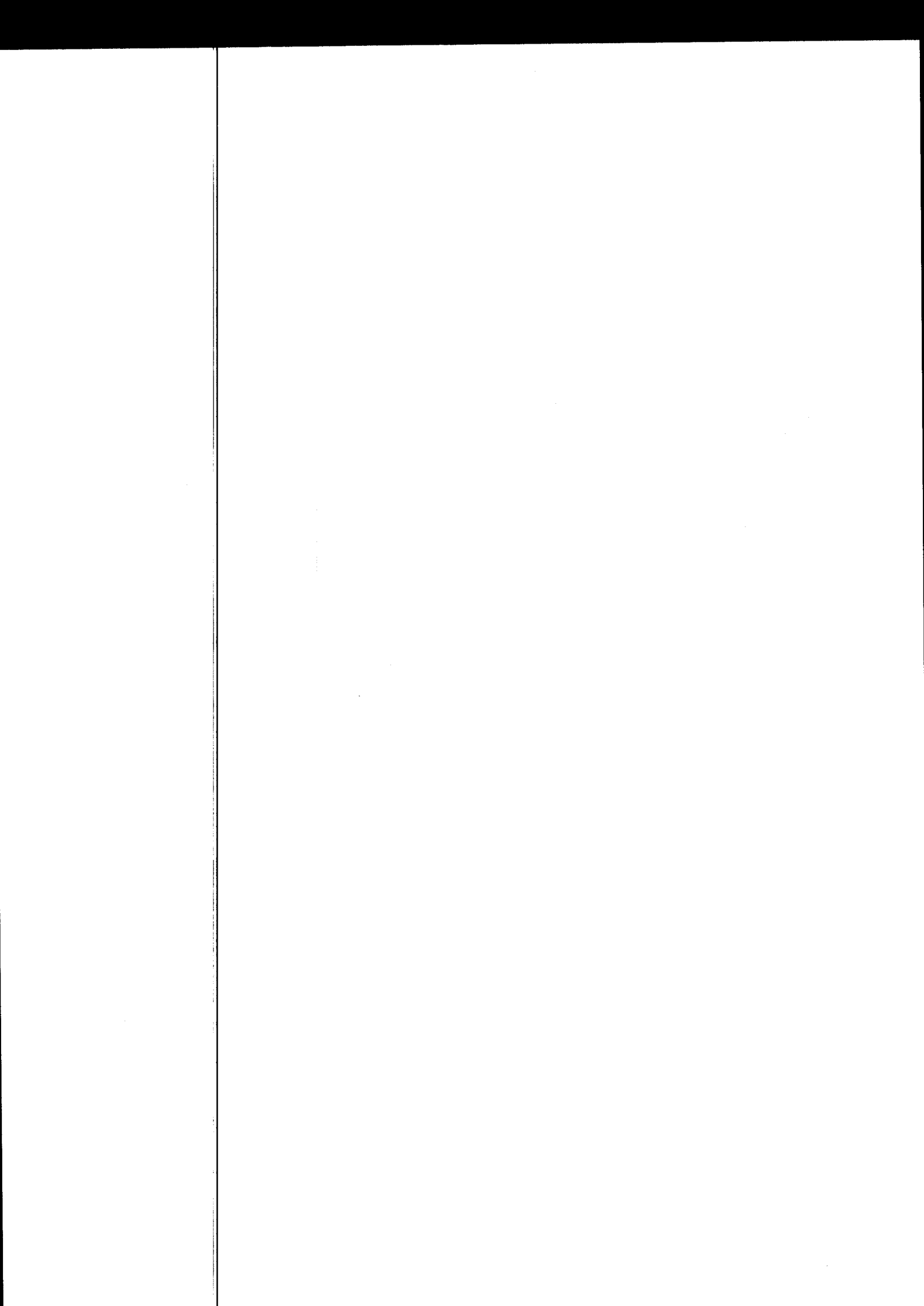




Widok nieruchomości

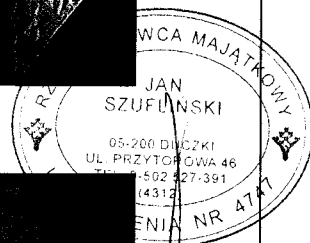
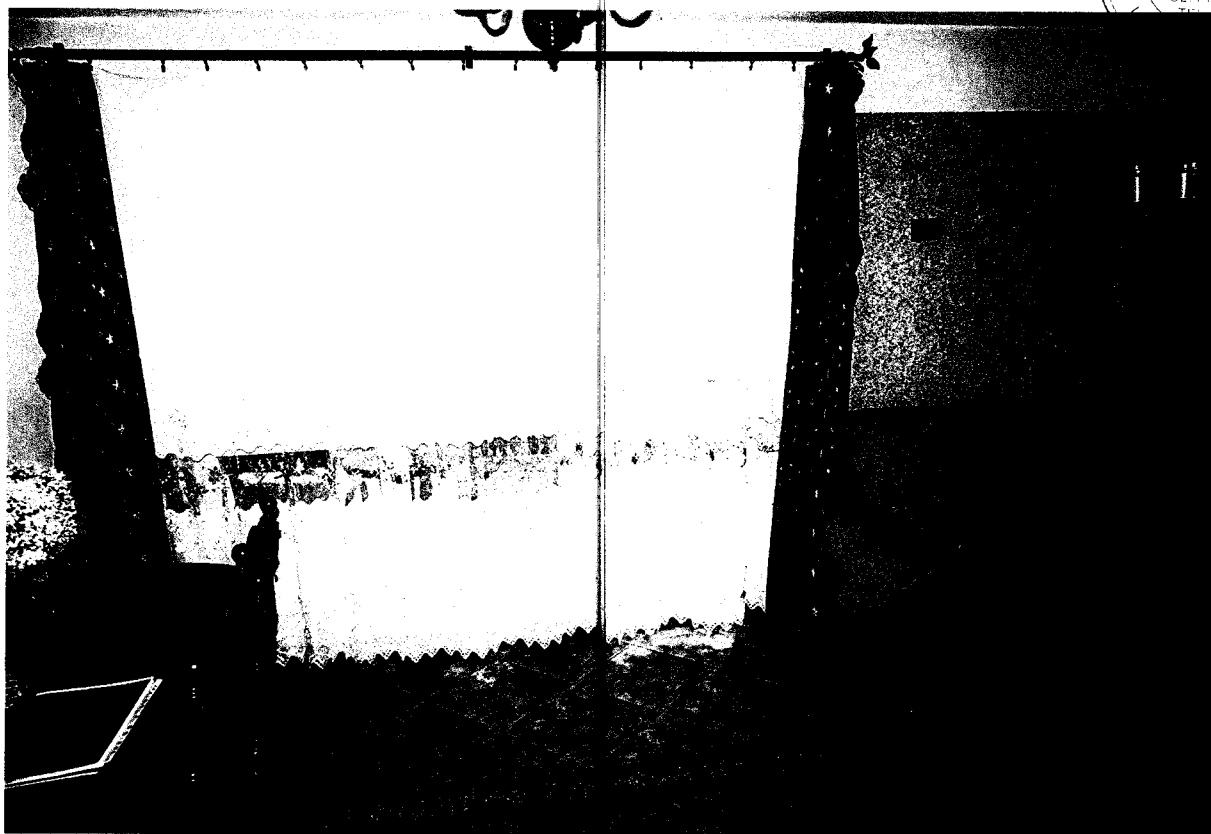


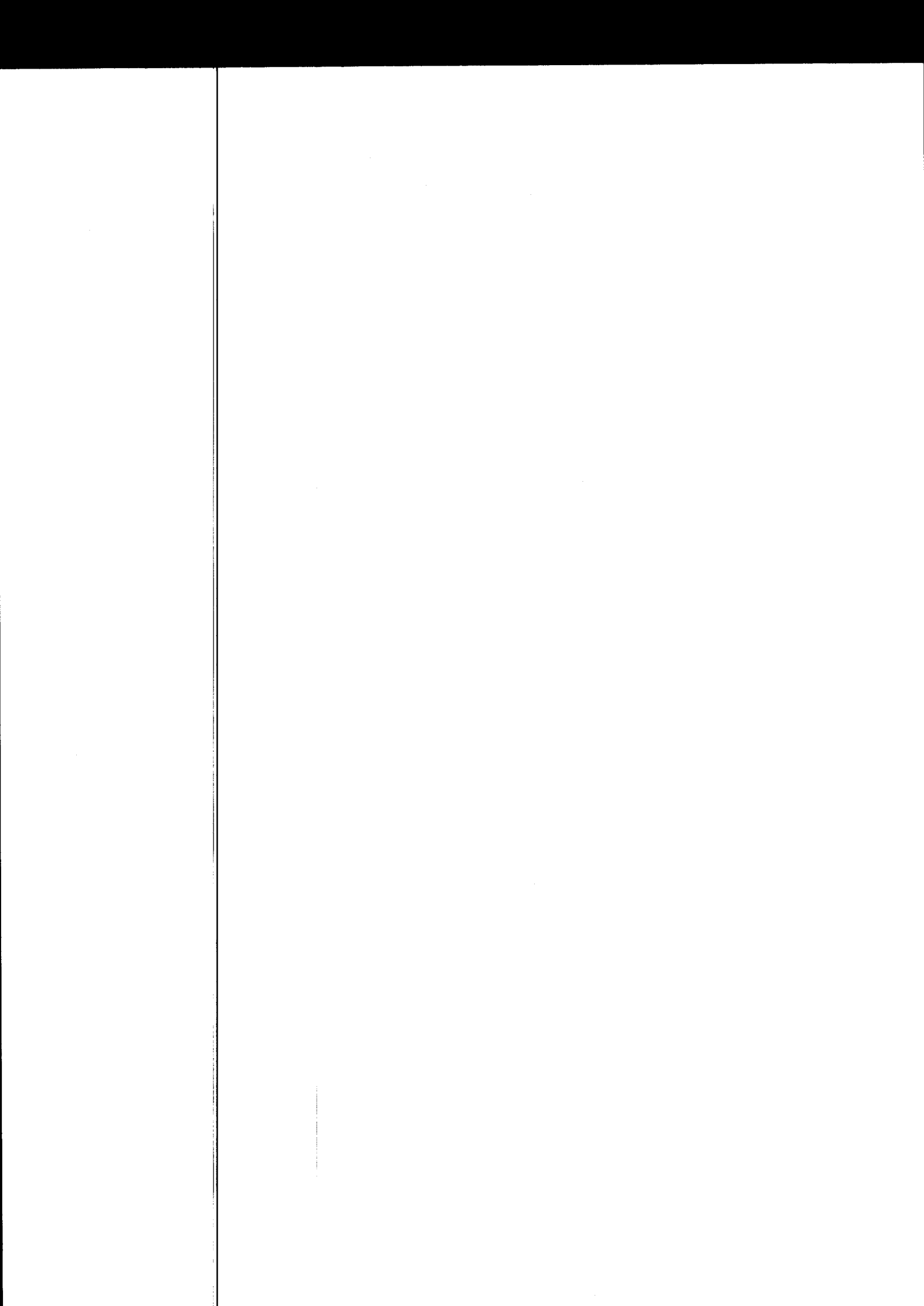
RZECZNIK WCA MAJĄTKOWY
JAN
SZUFIŃSKI
05-200 DUCZKI
UL. PRZYTOROWA 45
0-562 527-391
(43 13)
REZERWA NR 4747





Pomieszczenia w budynku – parter

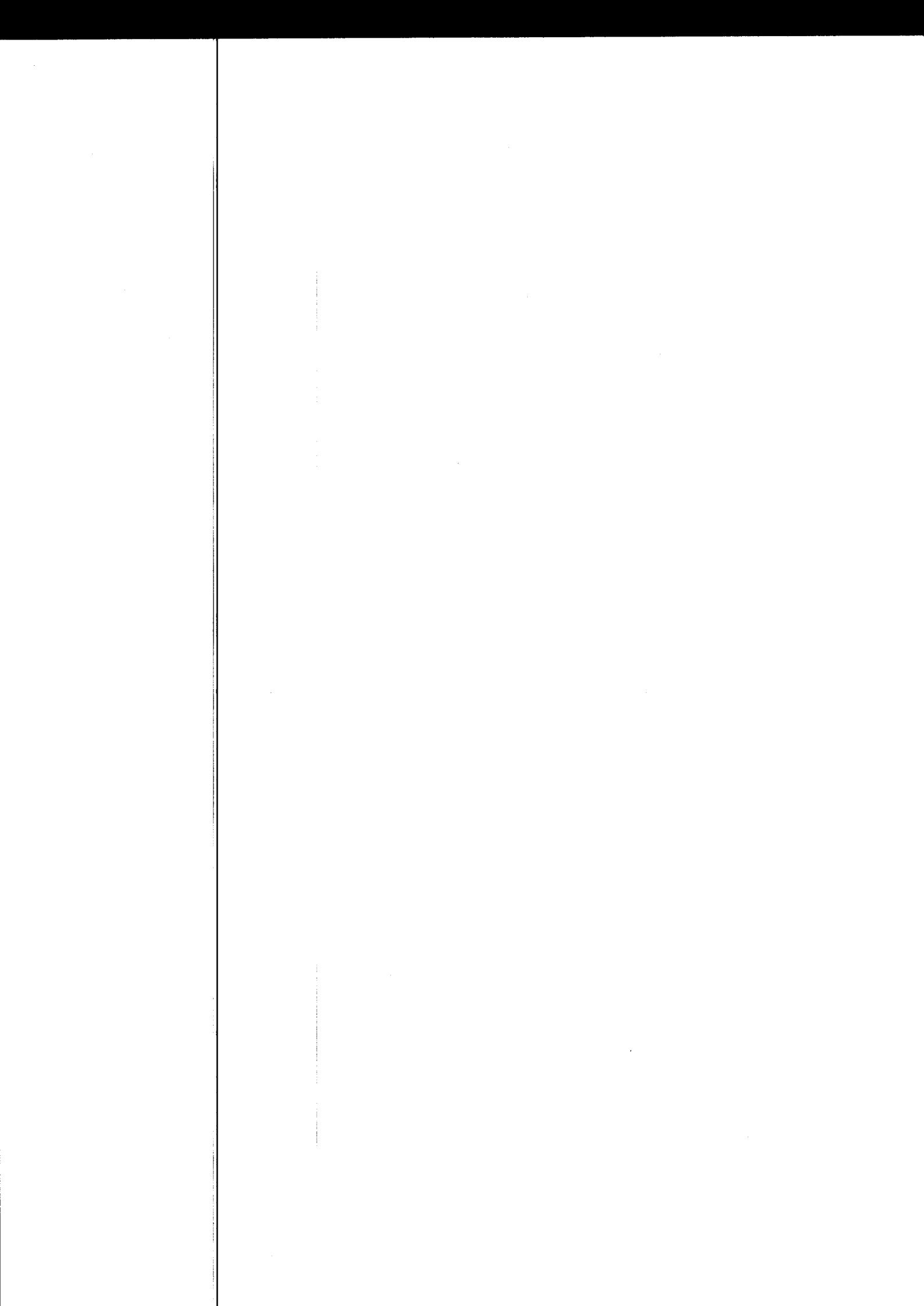


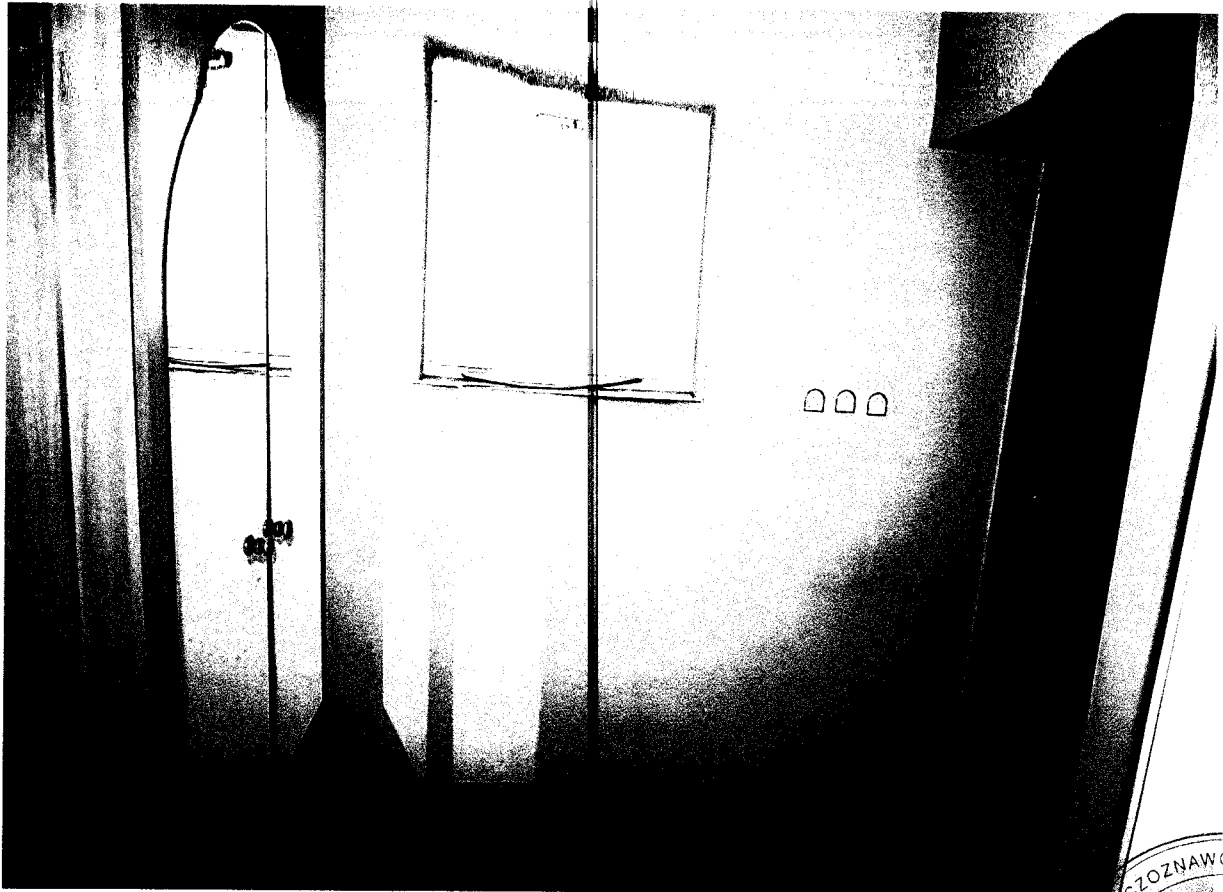




Pomieszczenia w budynku - parter

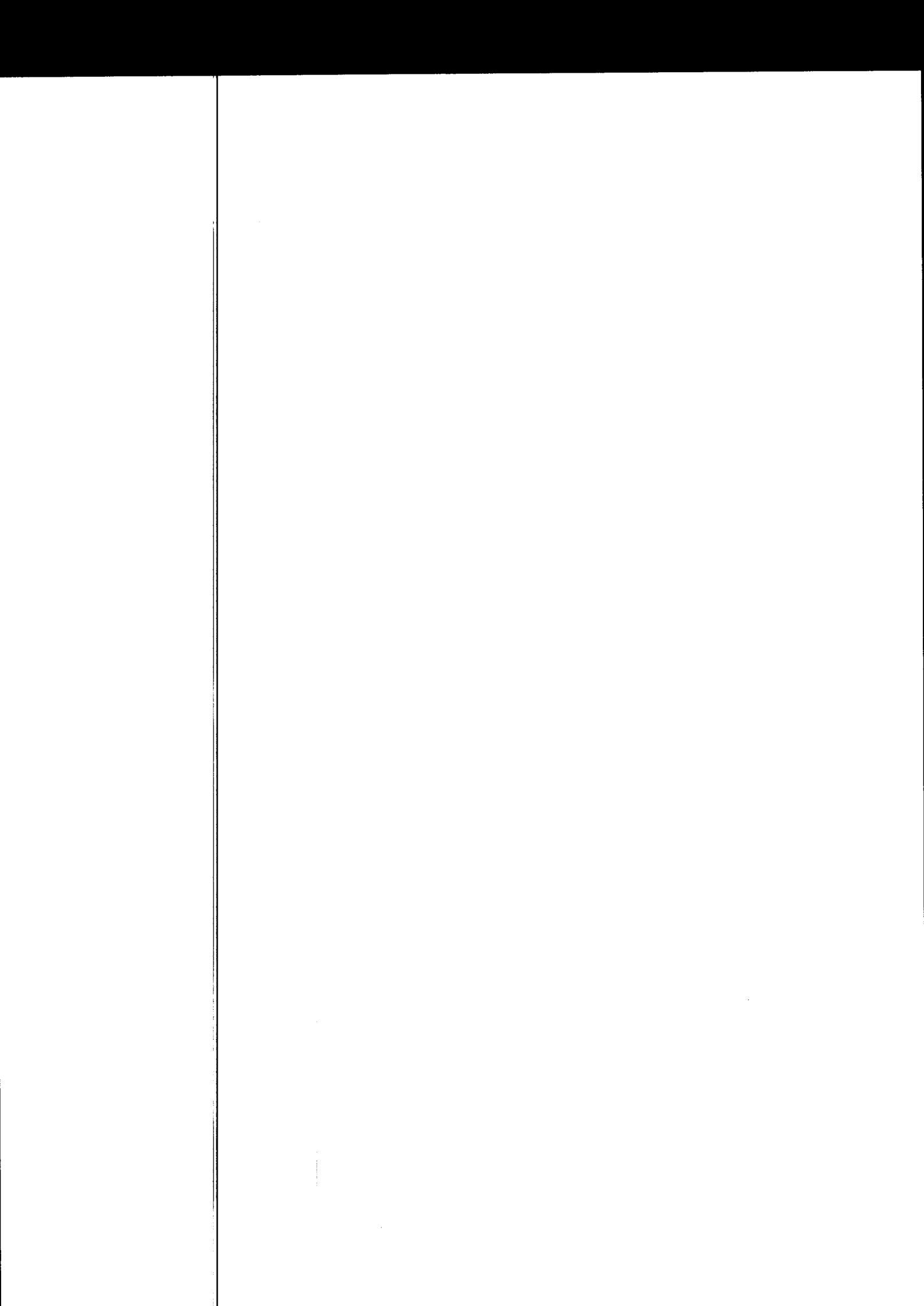


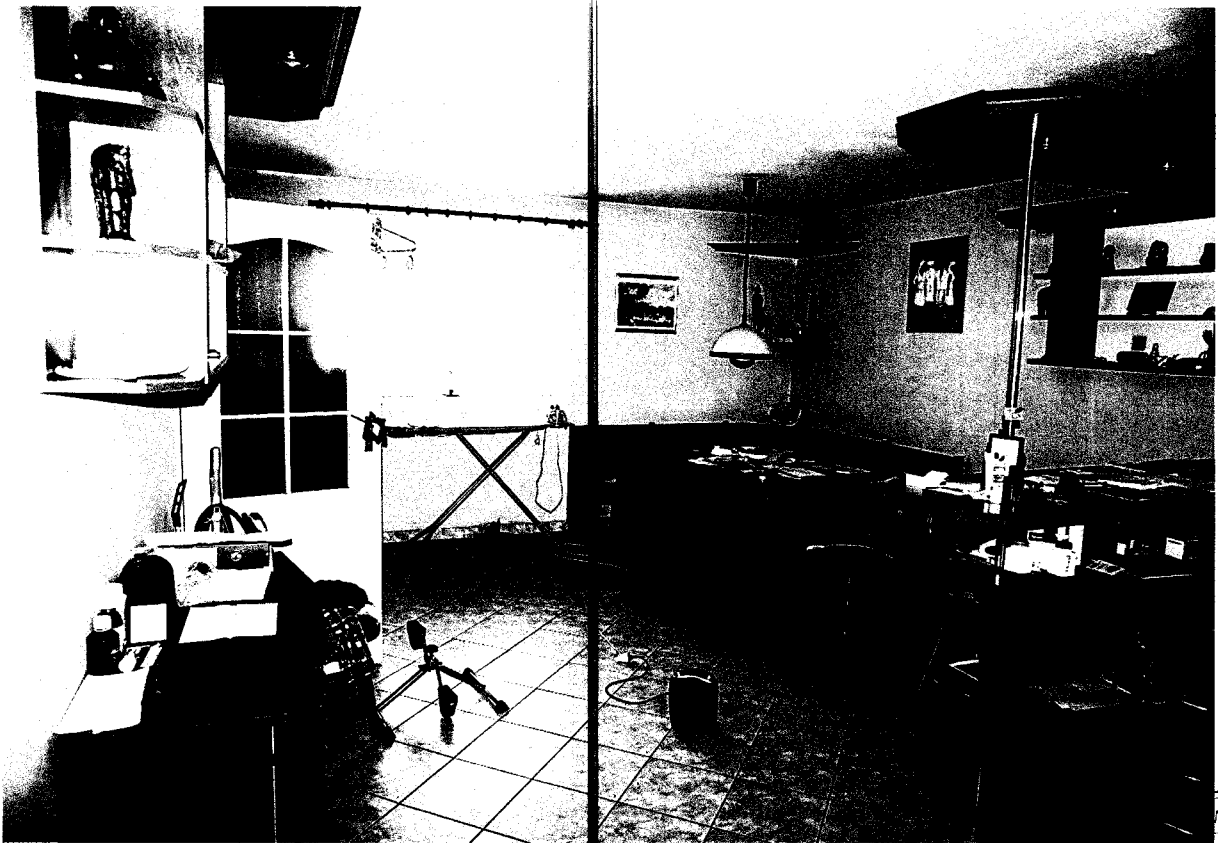




Pomieszczenia w budynku - parter



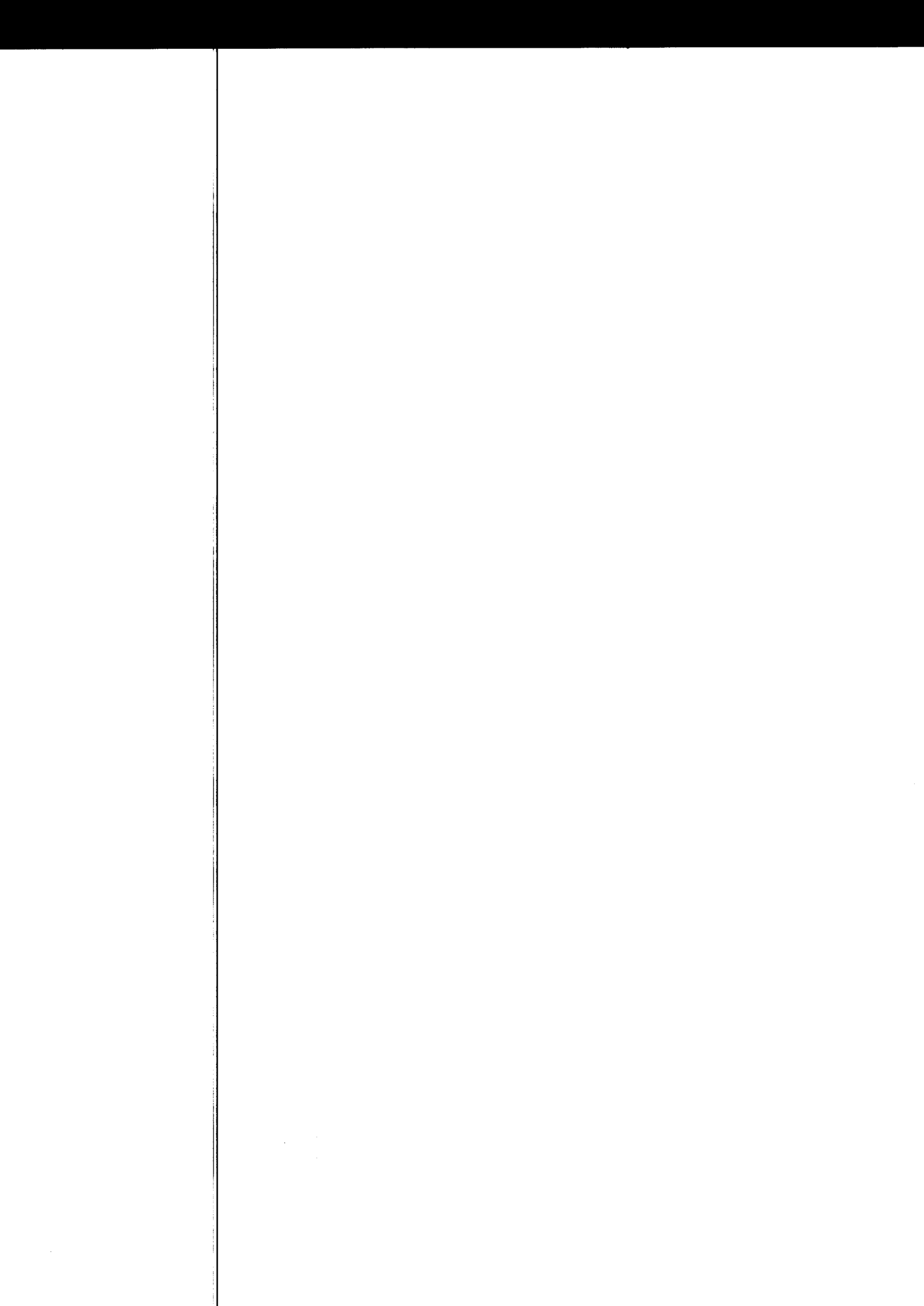




Pomieszczenia w budynku – parter

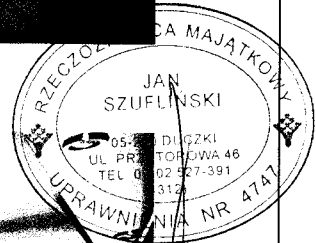


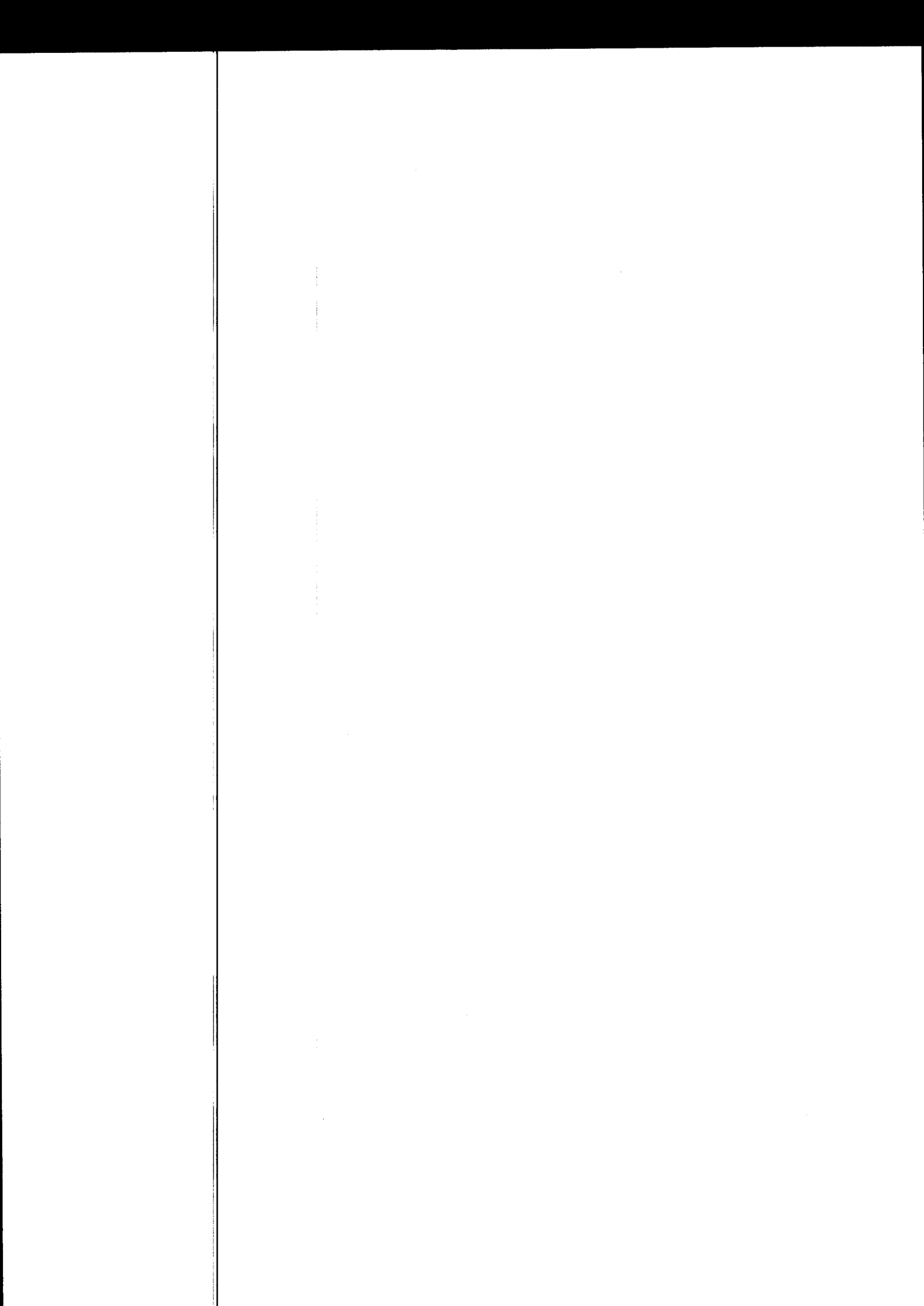
RZECZNIKA MAJĄTKOWY
JAN SZUFLANSKI
05-200 DĄBZKI
UL. SZYTOŁOWA 46
TEL. 502 527-391
(4312)
URZĄDZENIA NR 4747





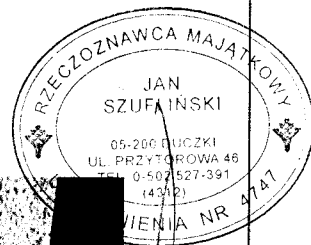
Pomieszczenia w budynku – parter

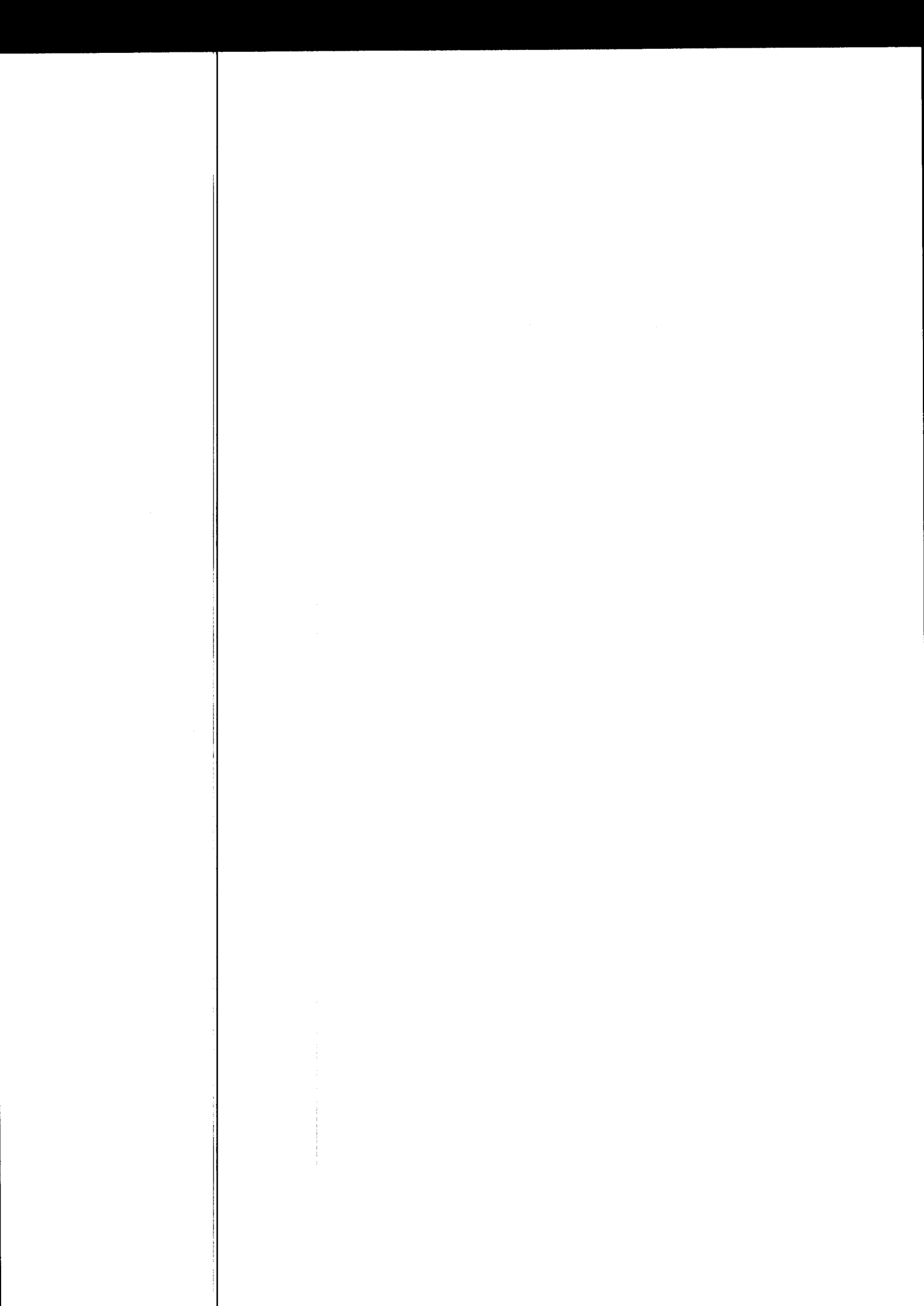






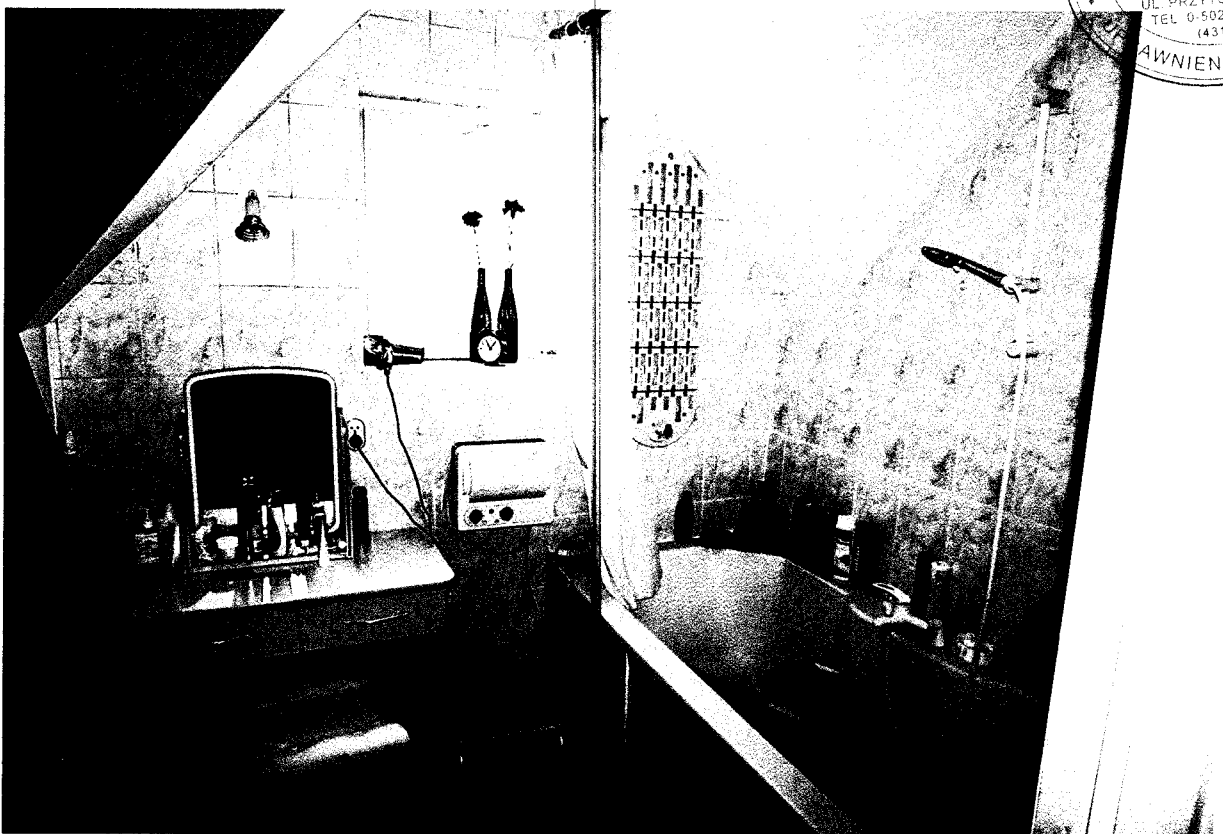
Pomieszczenia w budynku – parter

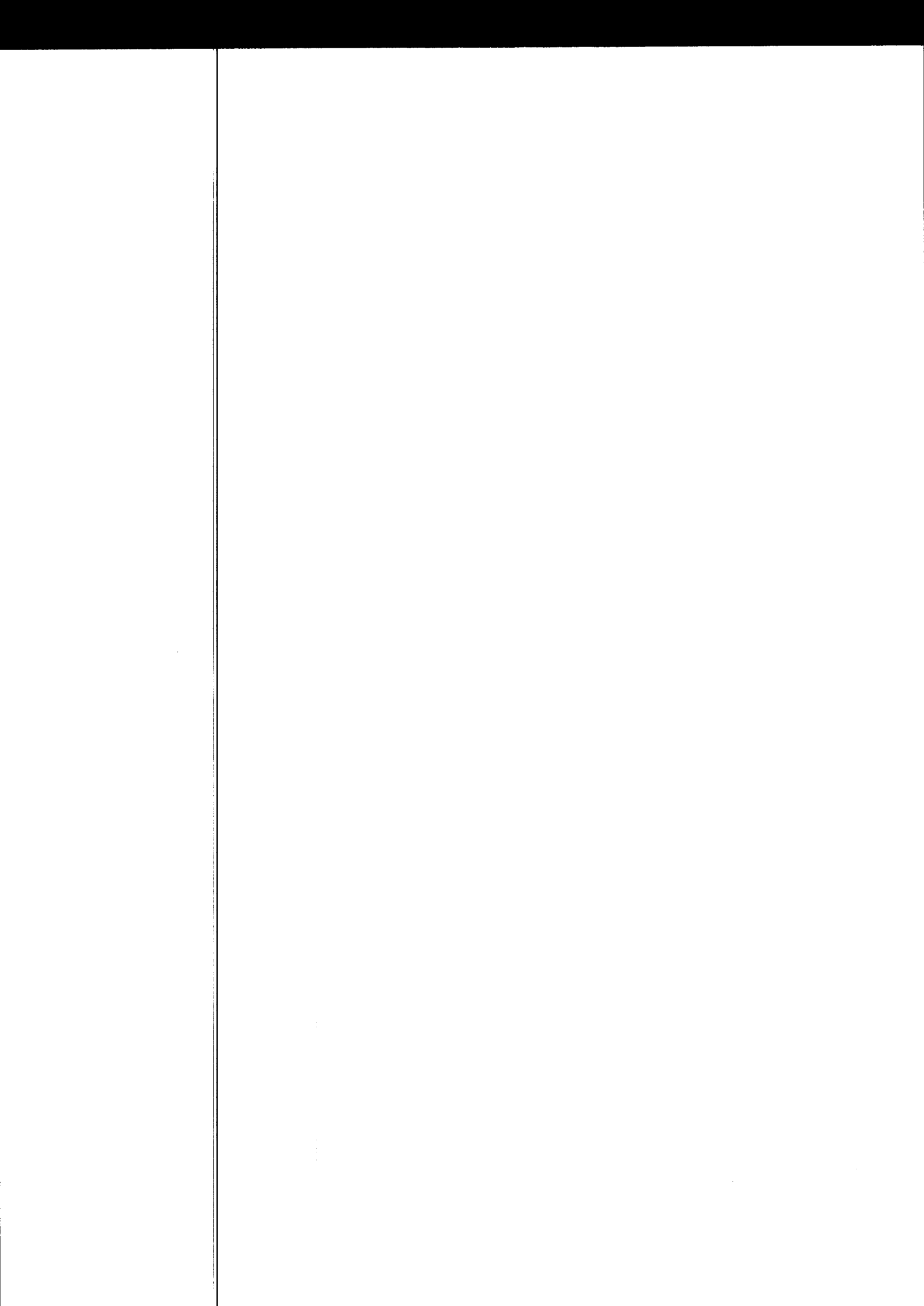






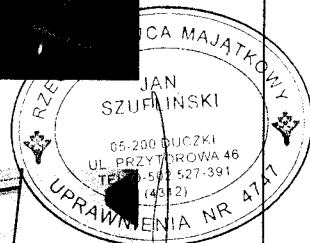
Pomieszczenia w budynku – poddasze

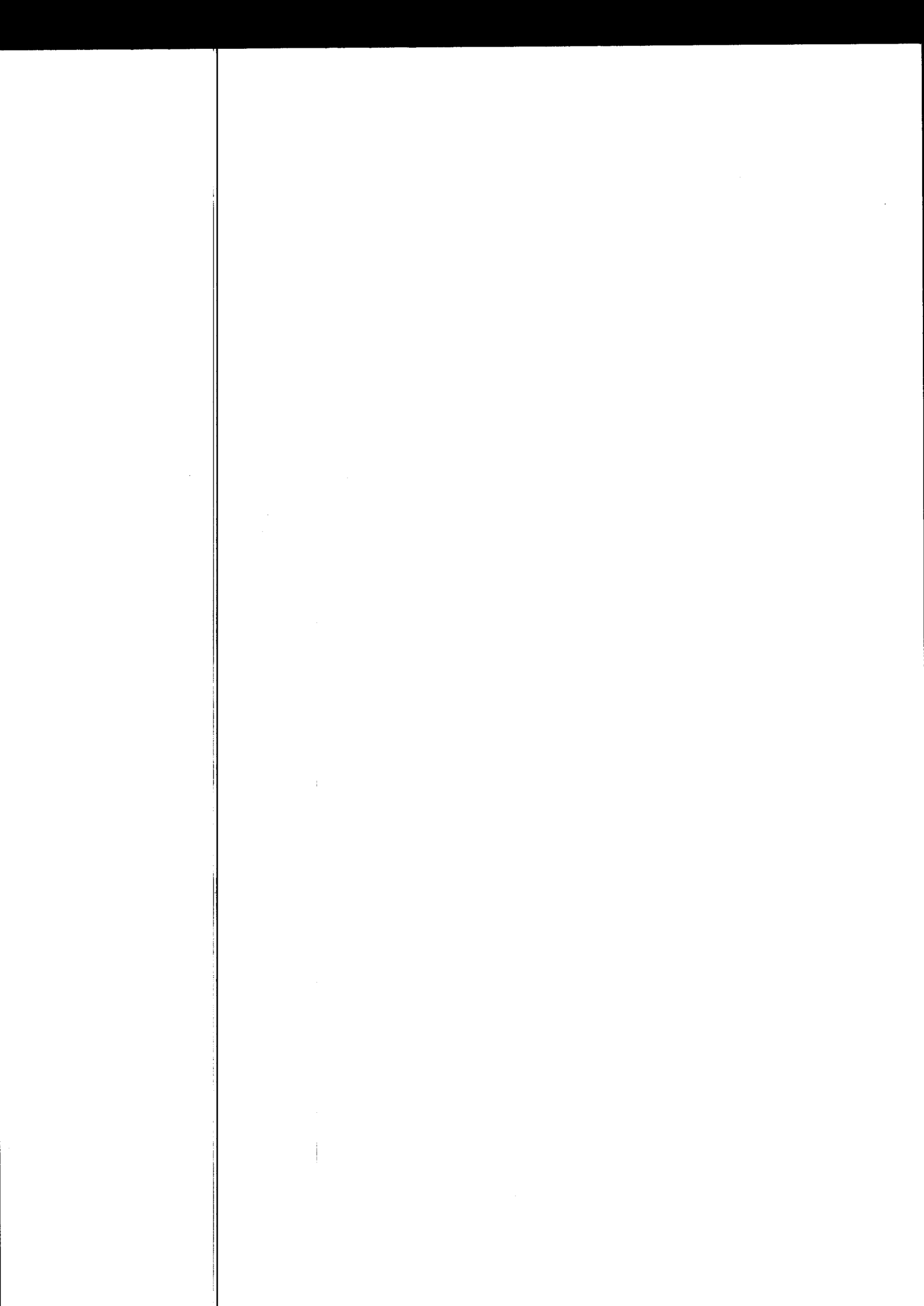






Pomieszczenia w budynku – poddasze

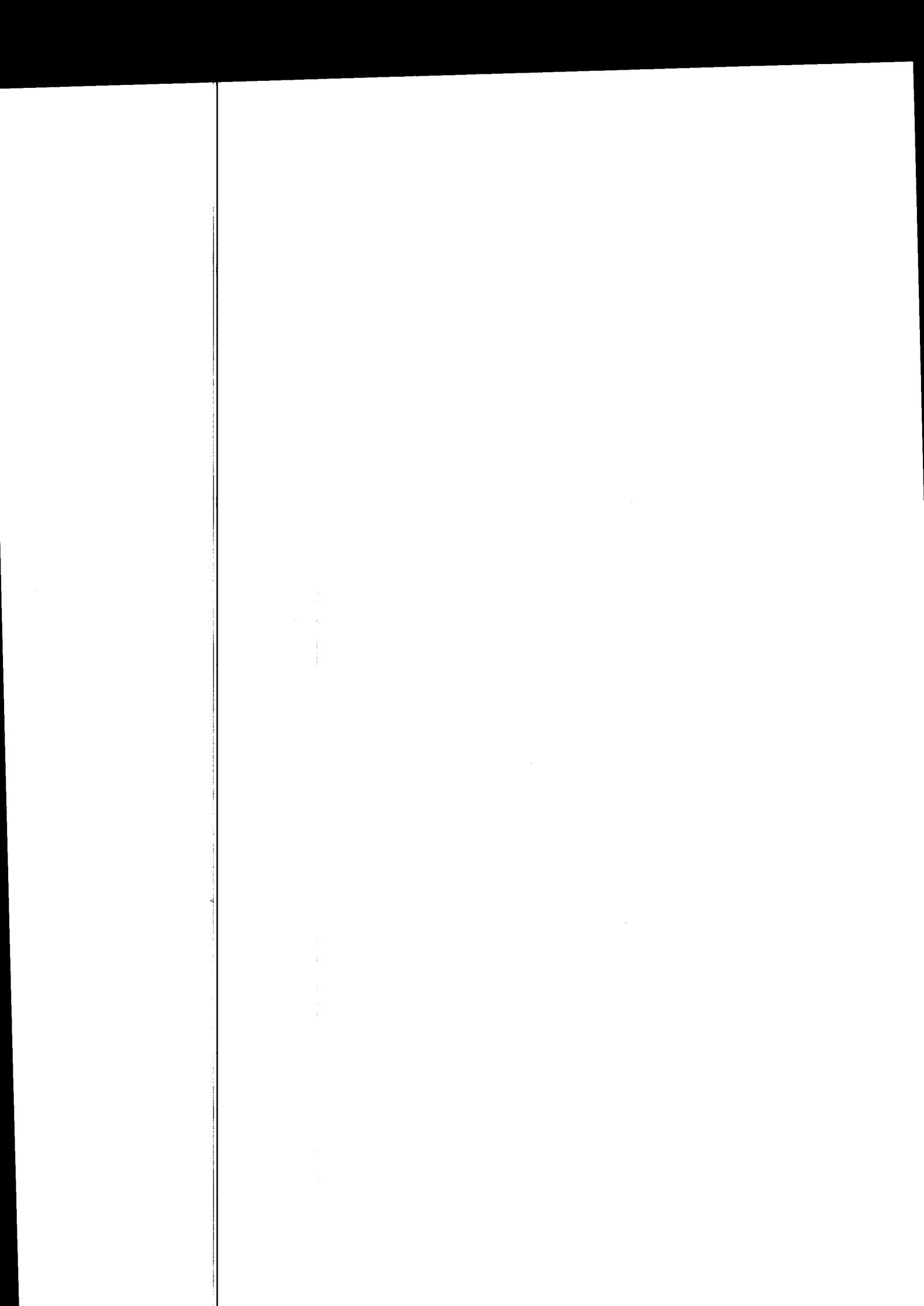


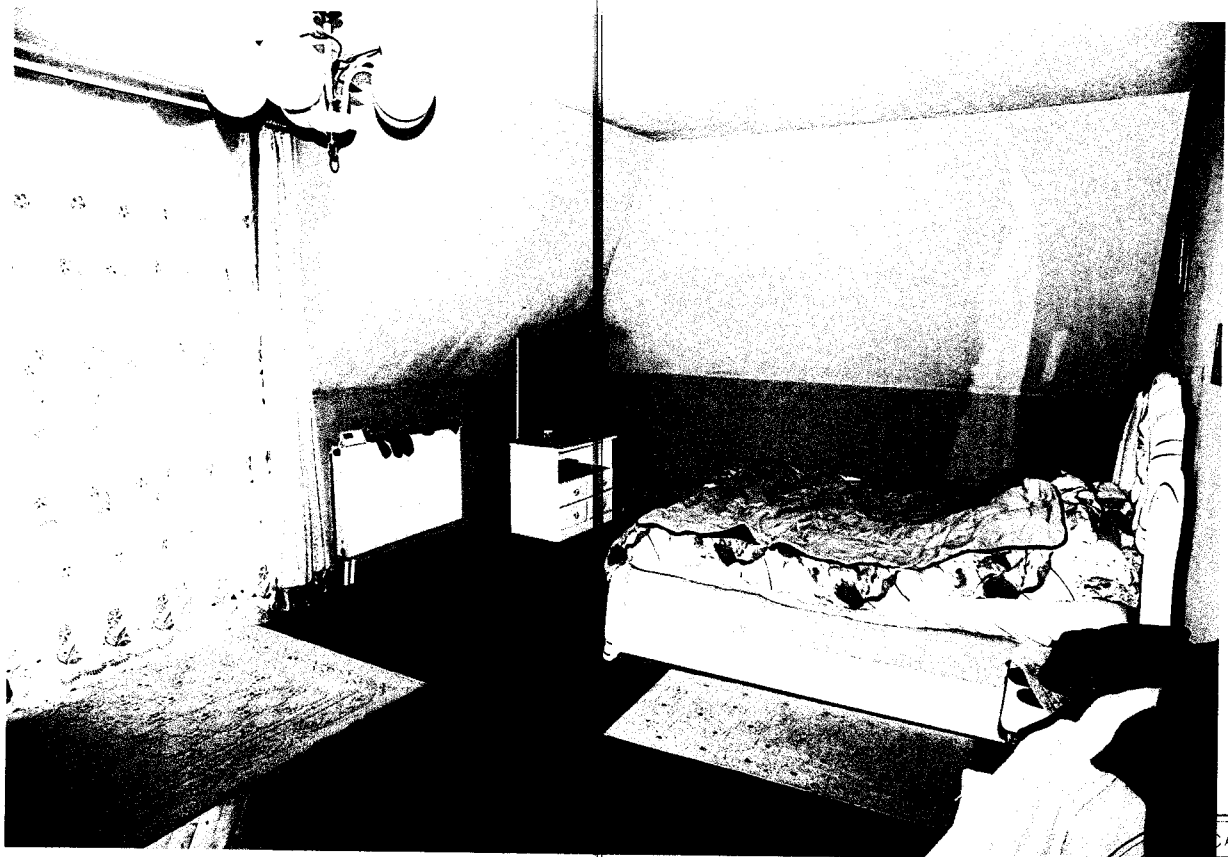




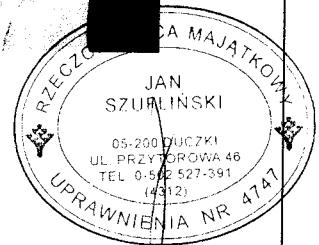
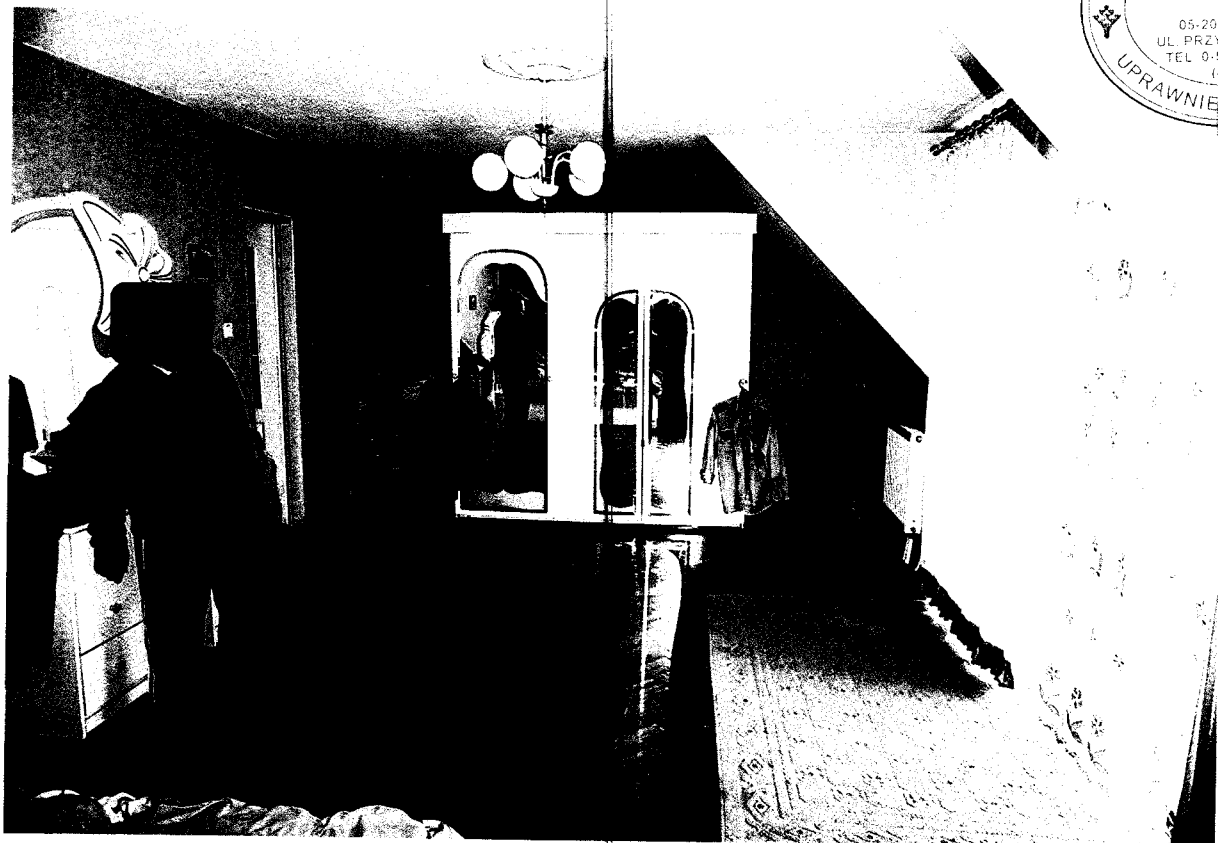
Pomieszczenia w budynku – poddasze

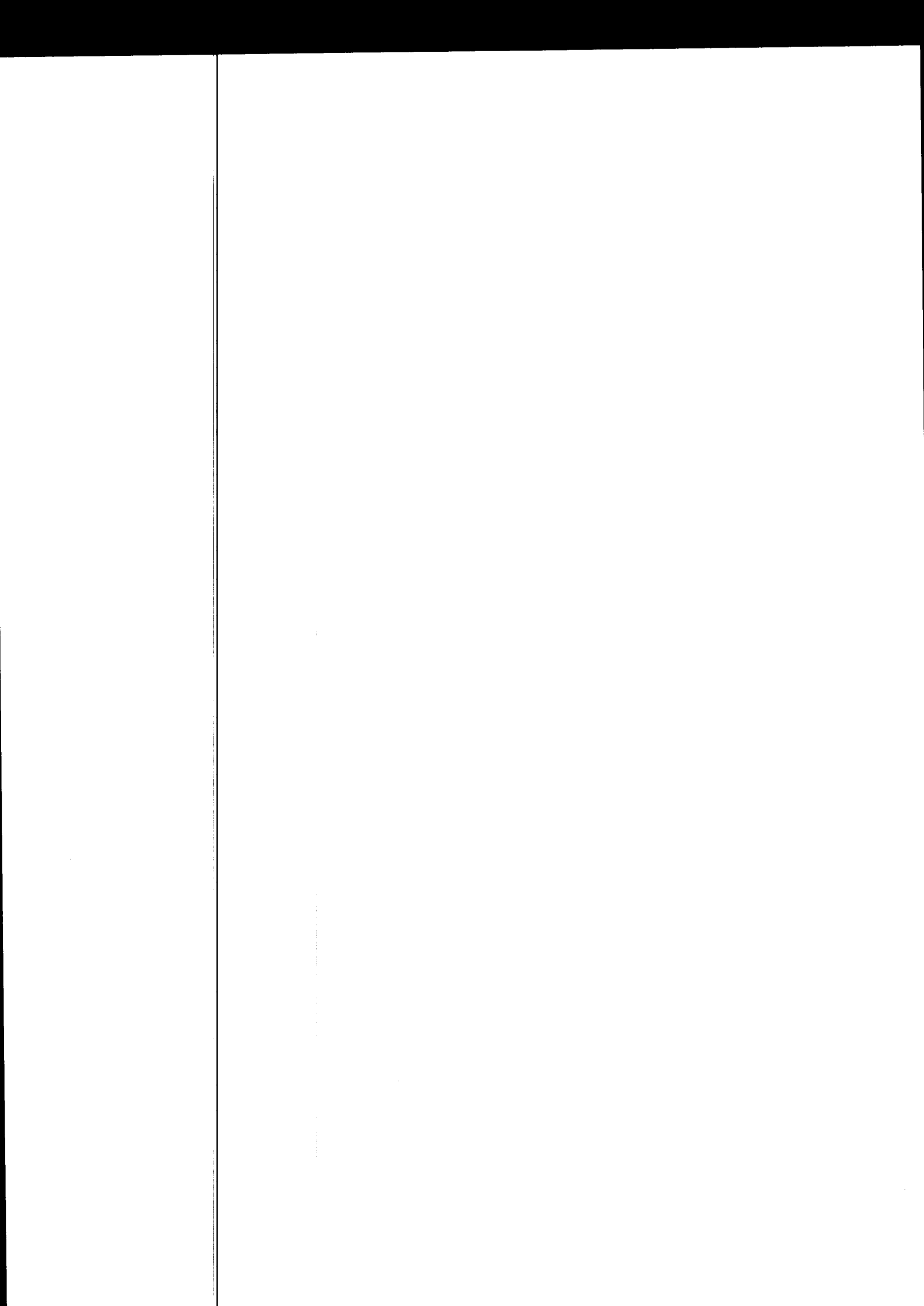






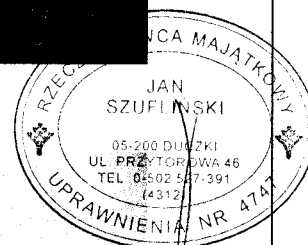
Pomieszczenia w budynku – poddasze

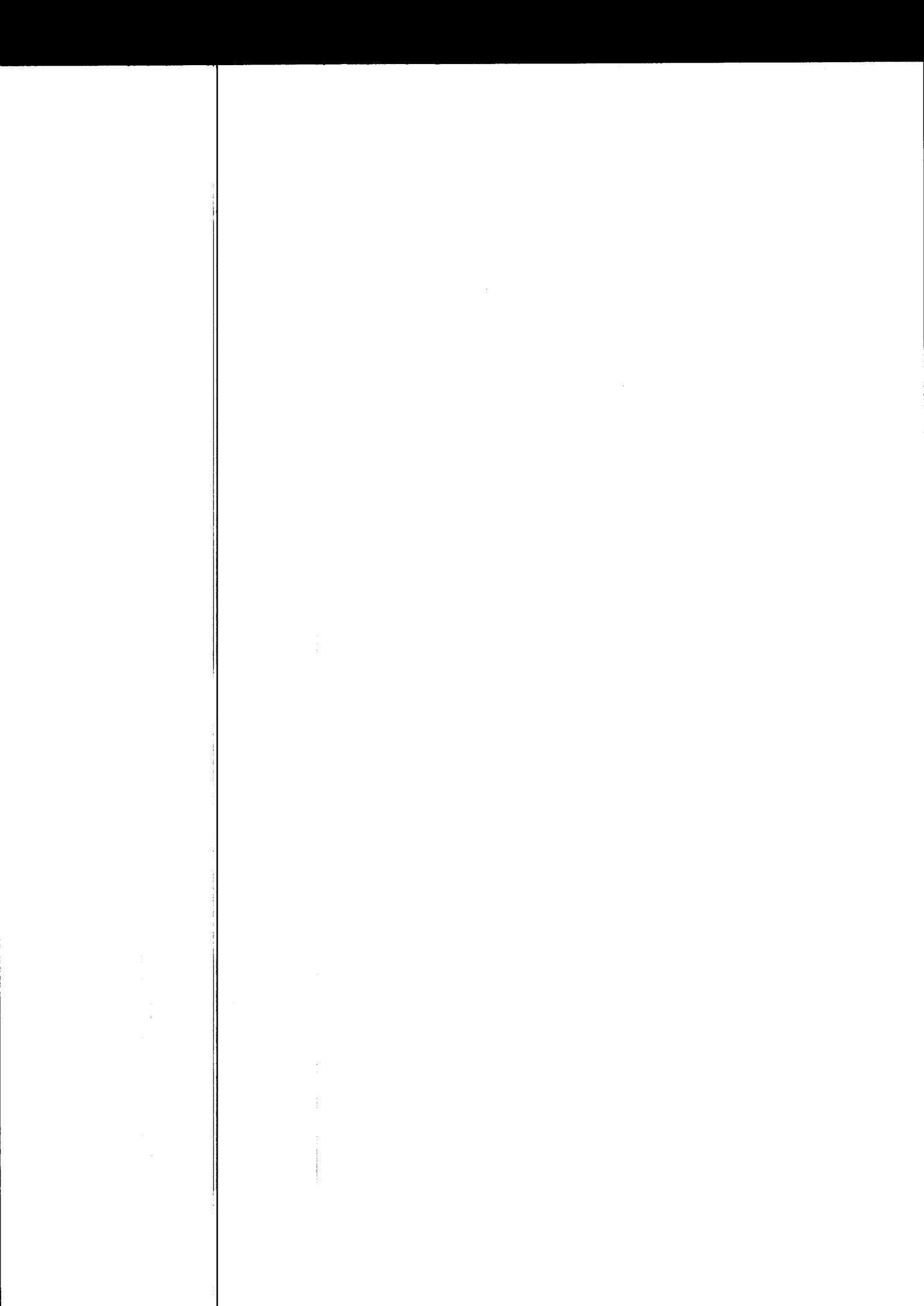


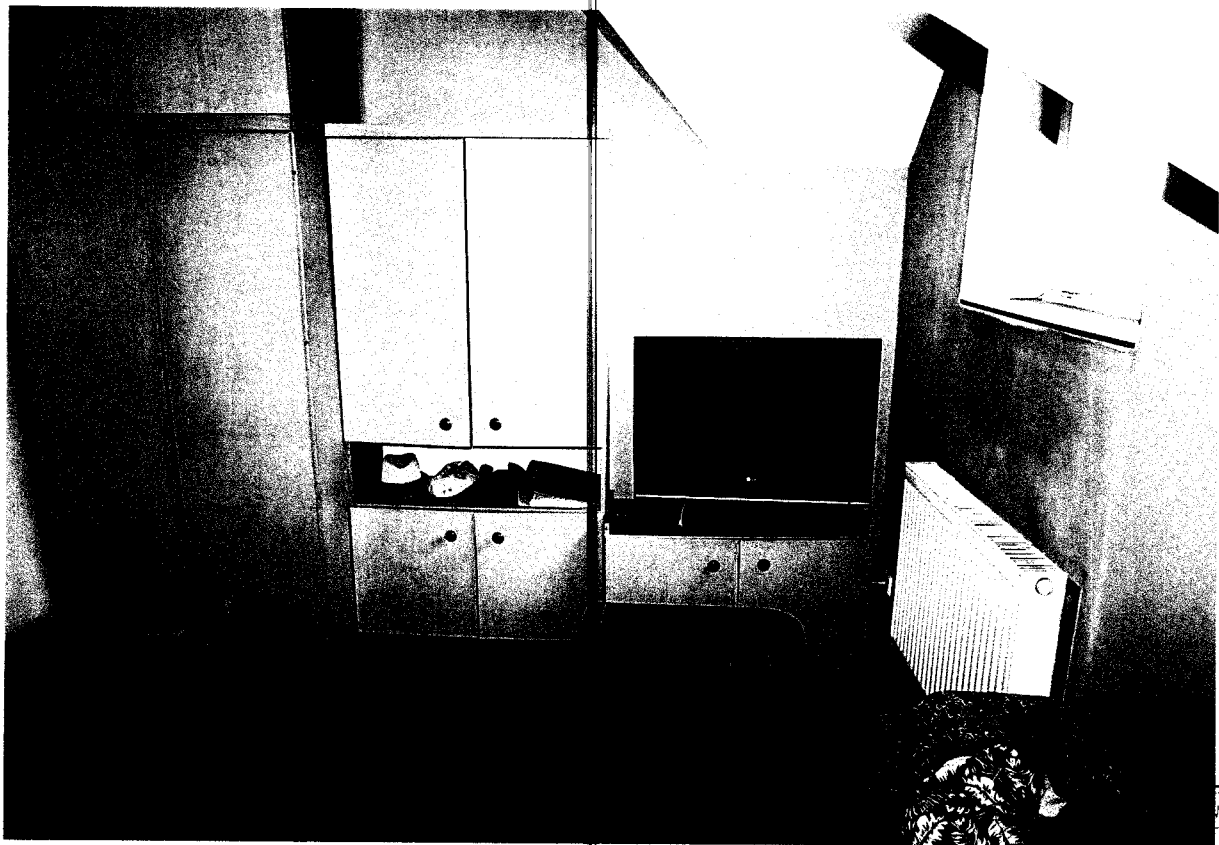




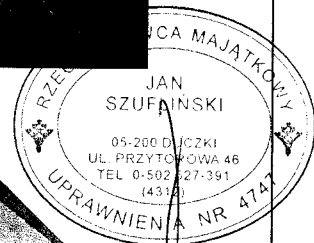
Pomieszczenia w budynku – poddasze

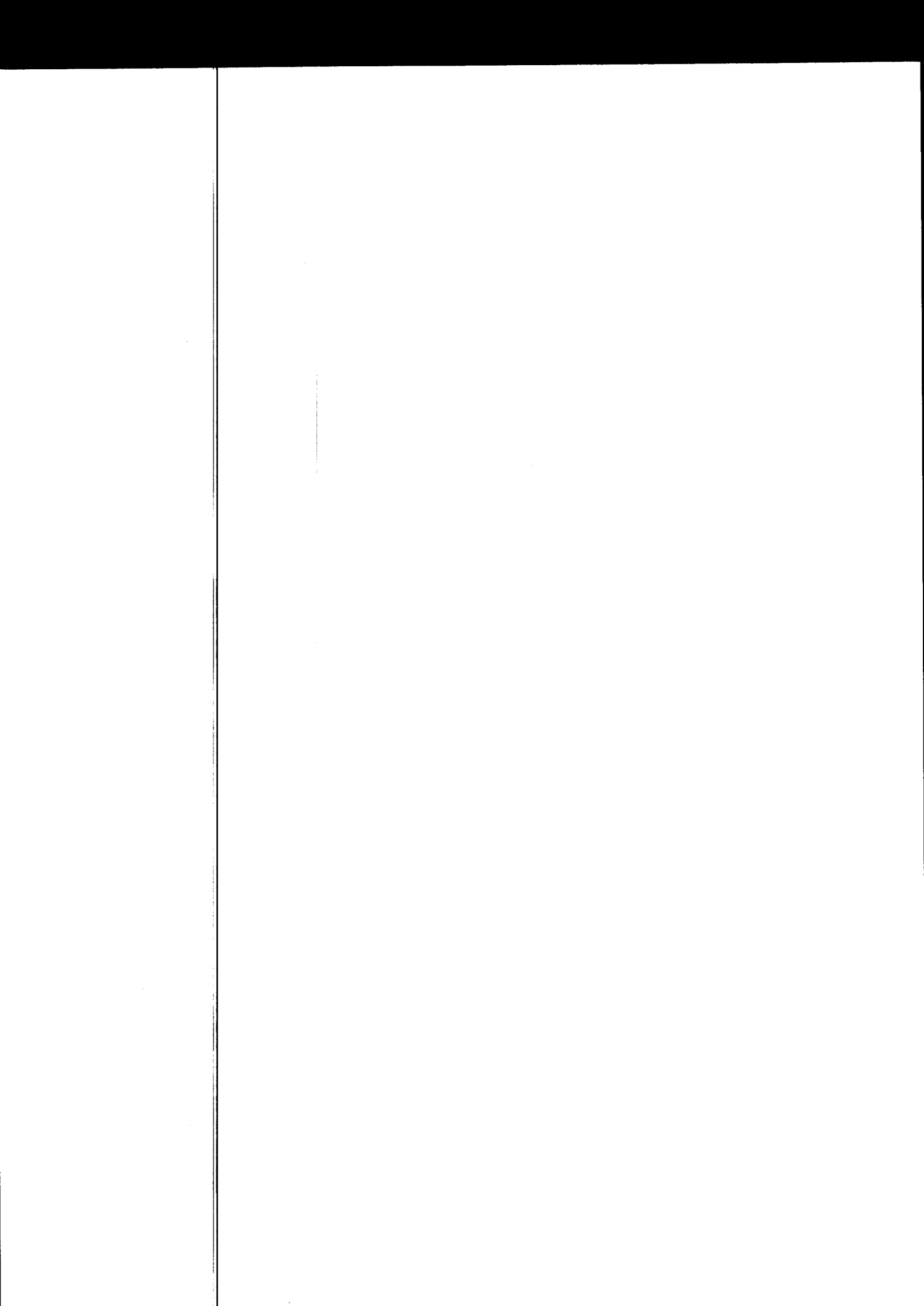






Pomieszczenia w budynku – poddasze

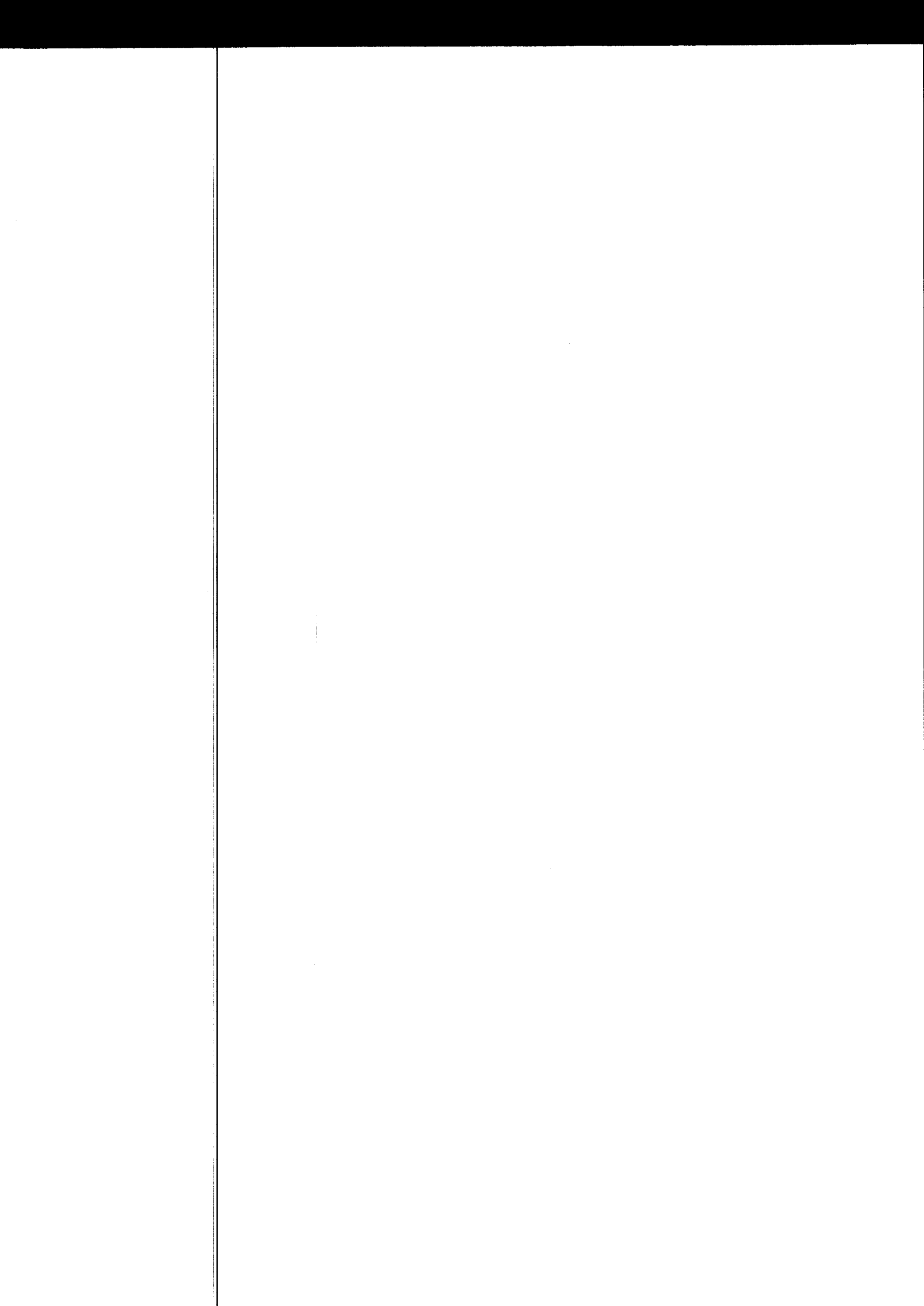






Pomieszczenia w budynku – poddasze



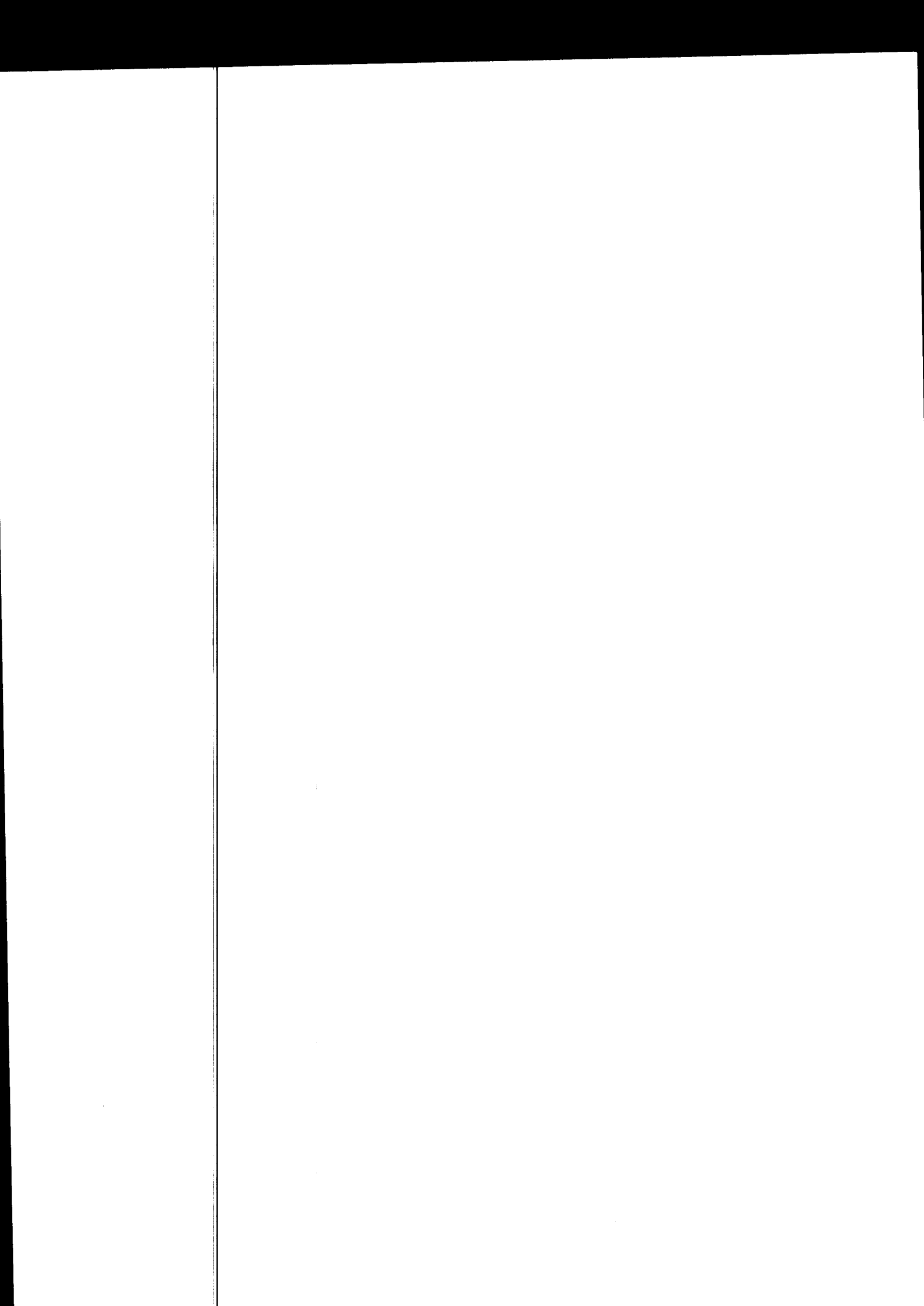




Pomieszczenia w budynku – poddasze

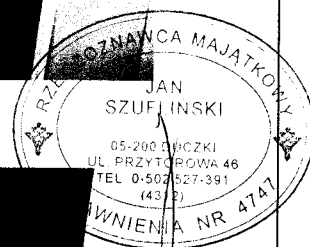


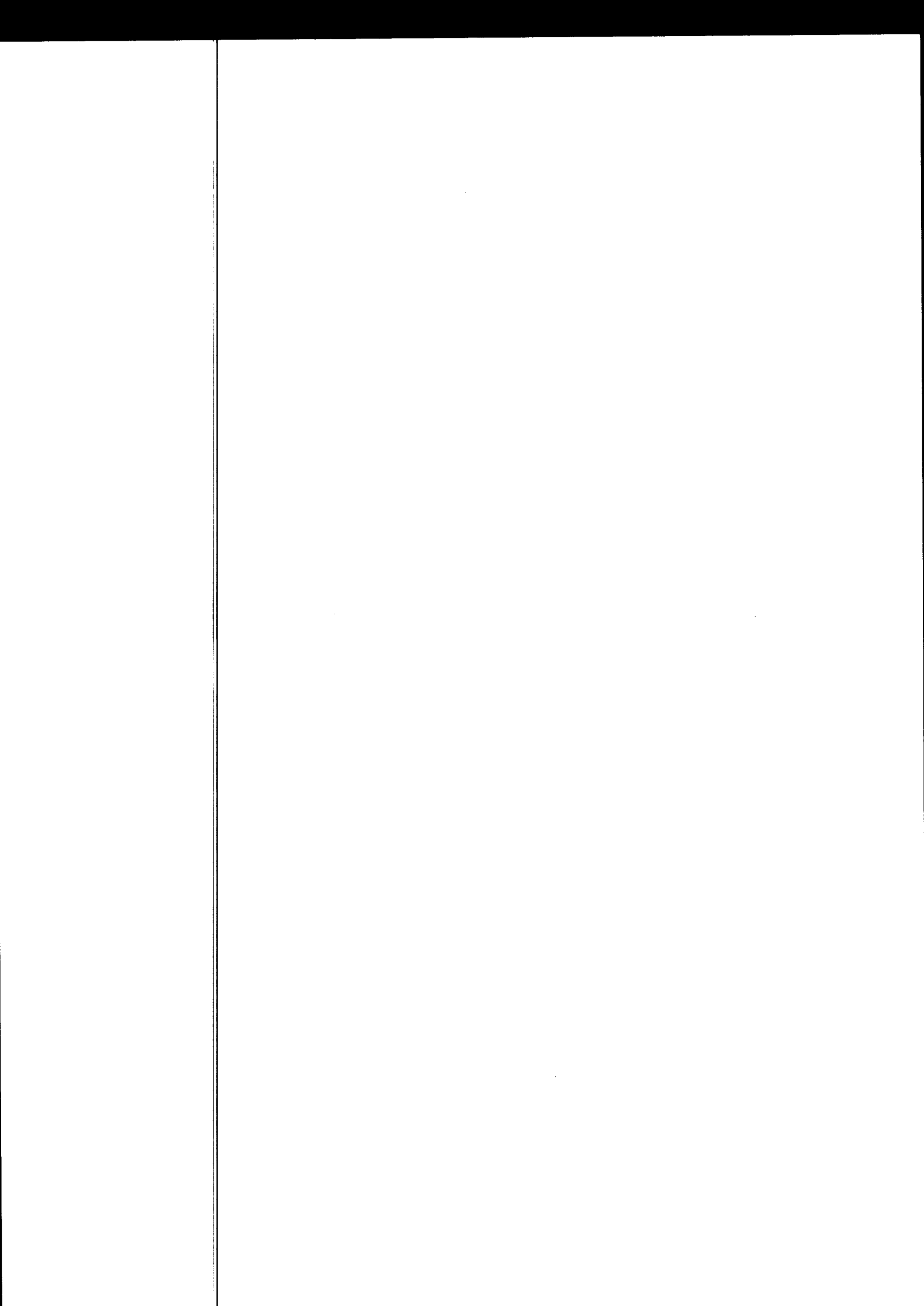
RZECZNIK
AWCA MAJATKOWY
JAN
SZUFINSKI
05-200 DANCZKI
BYTOWSKA 46
502 527-391
43 92
ENIA NR 47





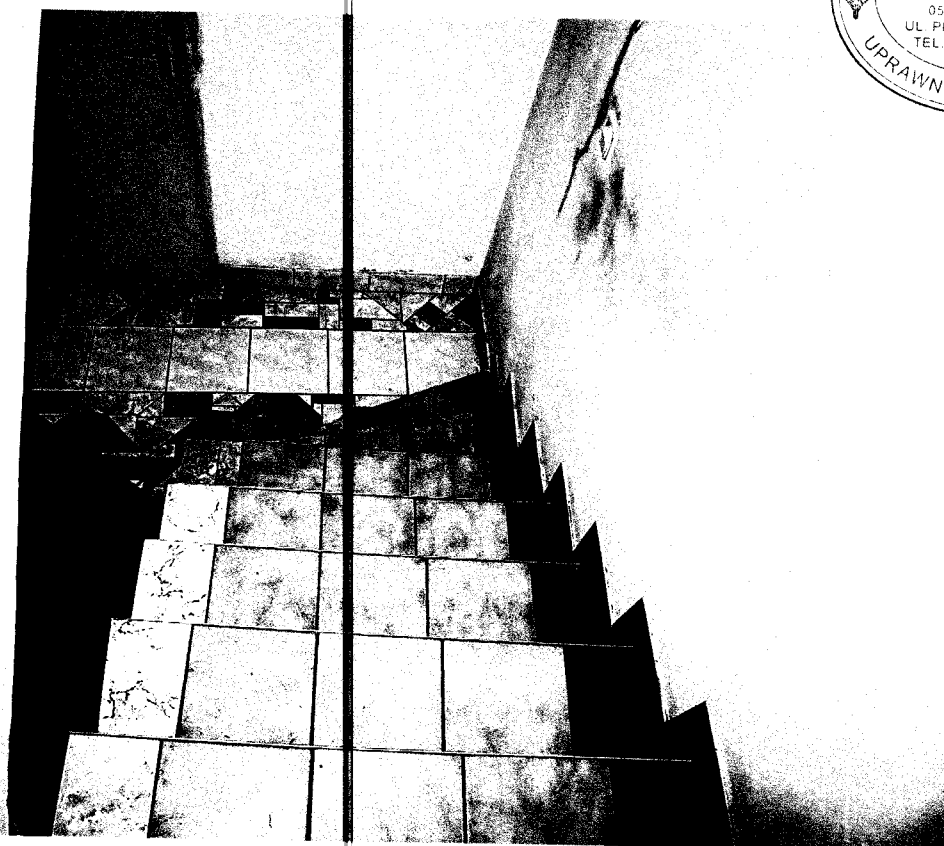
Pomieszczenia w budynku – poddasze

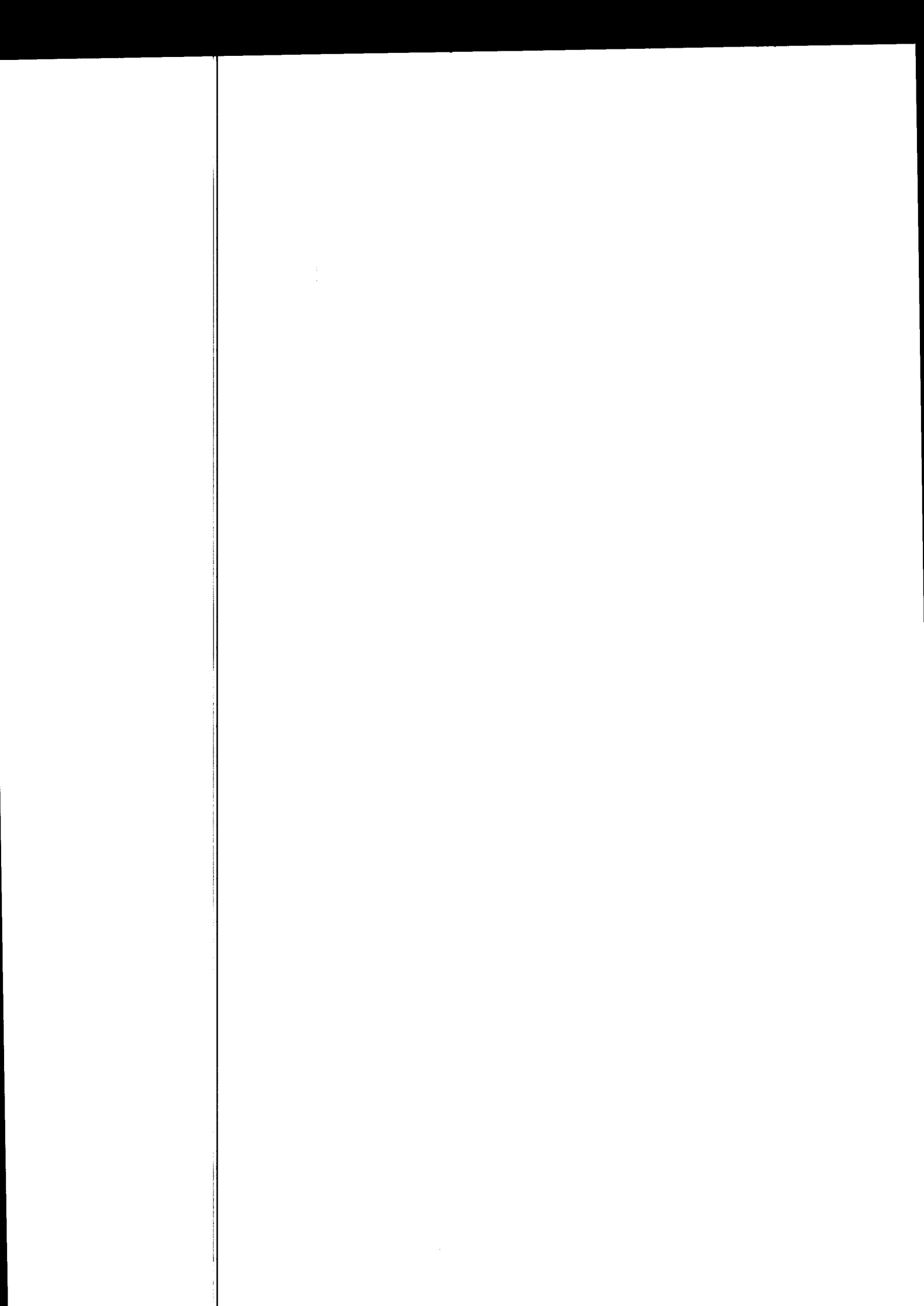






Pomieszczenia w piwnicy



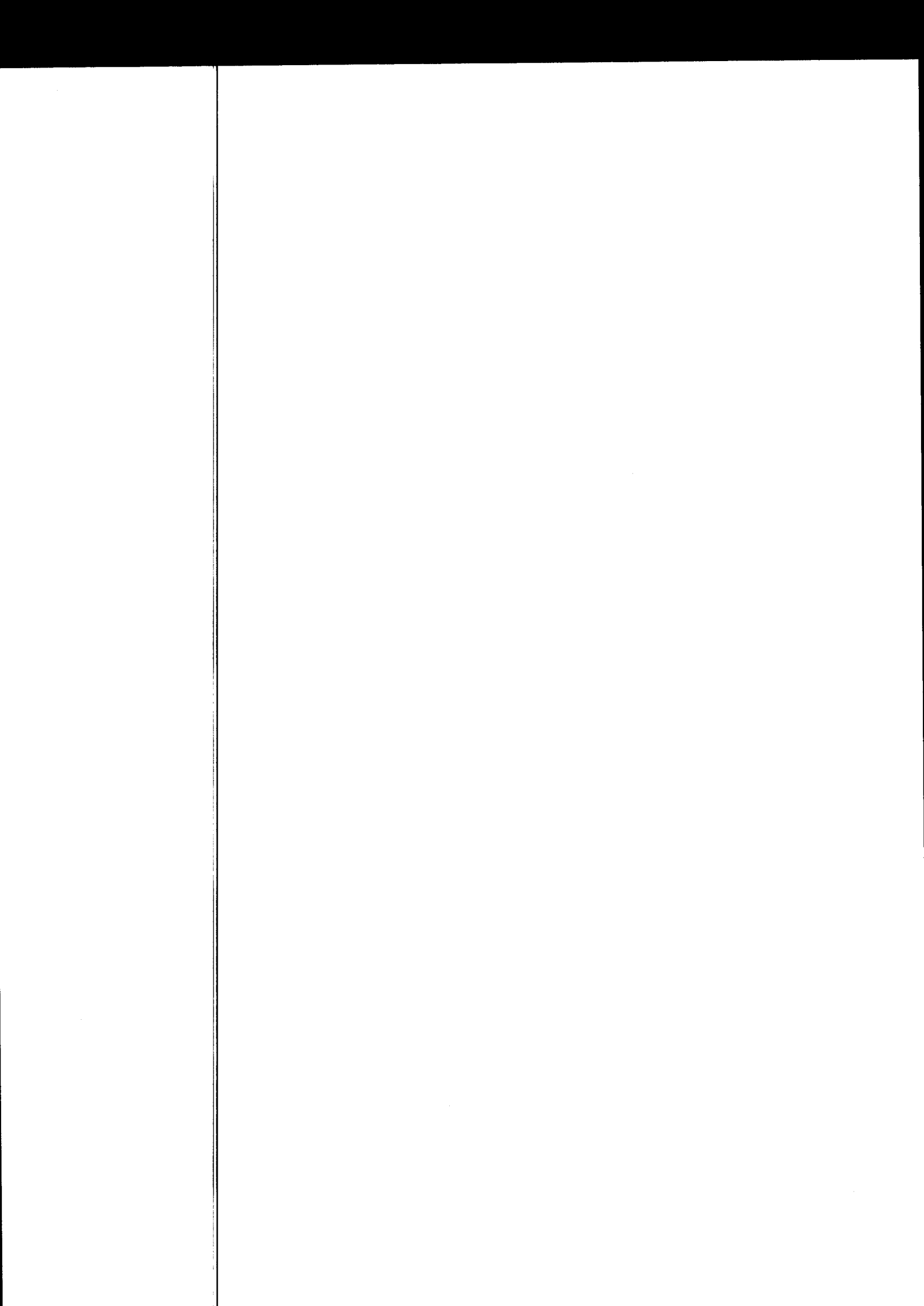




Pomieszczenia w piwnicy



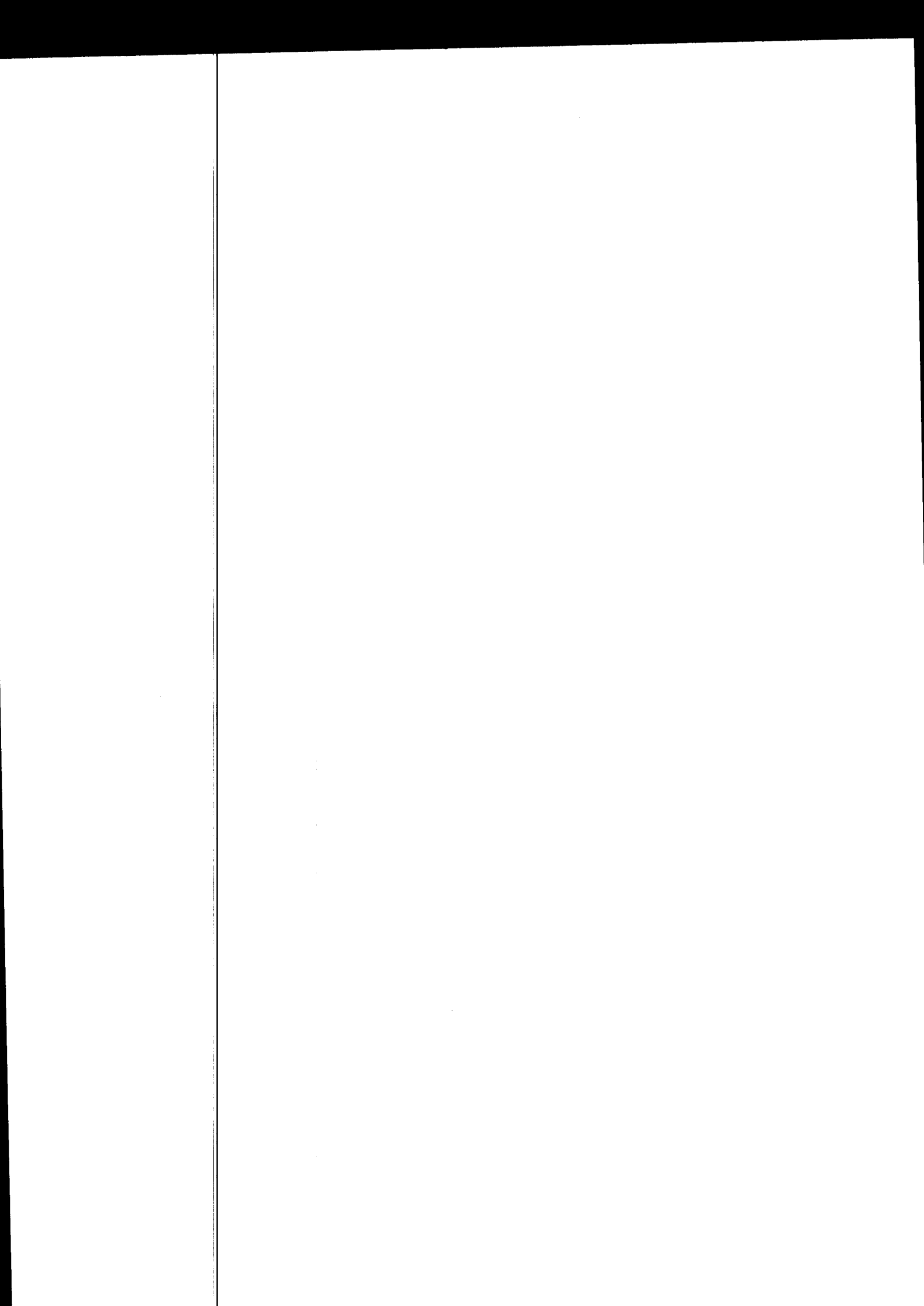
WCA MAJĄTKOWY
RZE
JAN
SZUFINSKI
05-200 DUCZKI
UL. PRZYTOCZOWA 46
0-502 27-391
(4317)
IENIA NR 47





Pomieszczenia w piwnicy – sauna



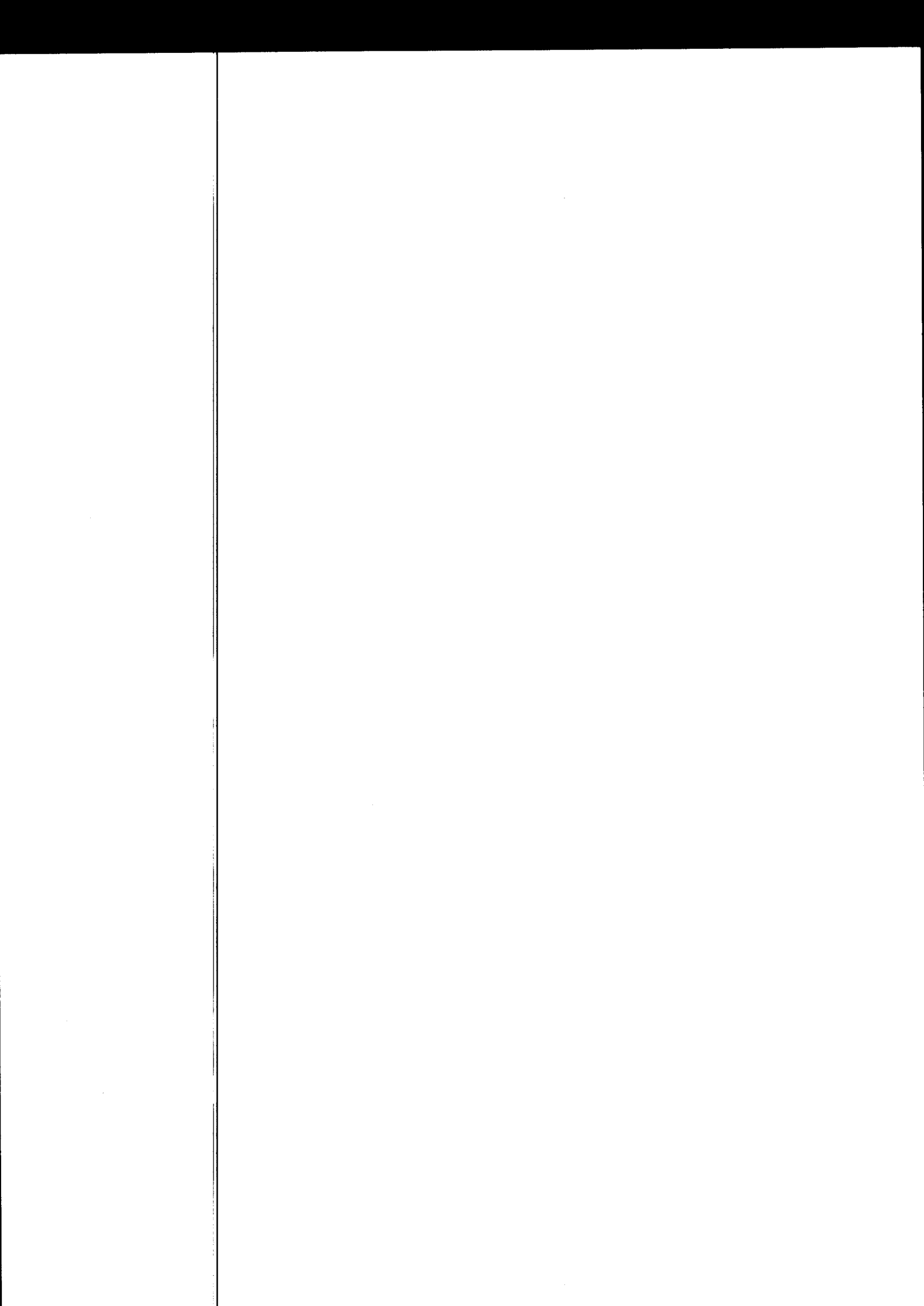




Pomieszczenia w piwnicy

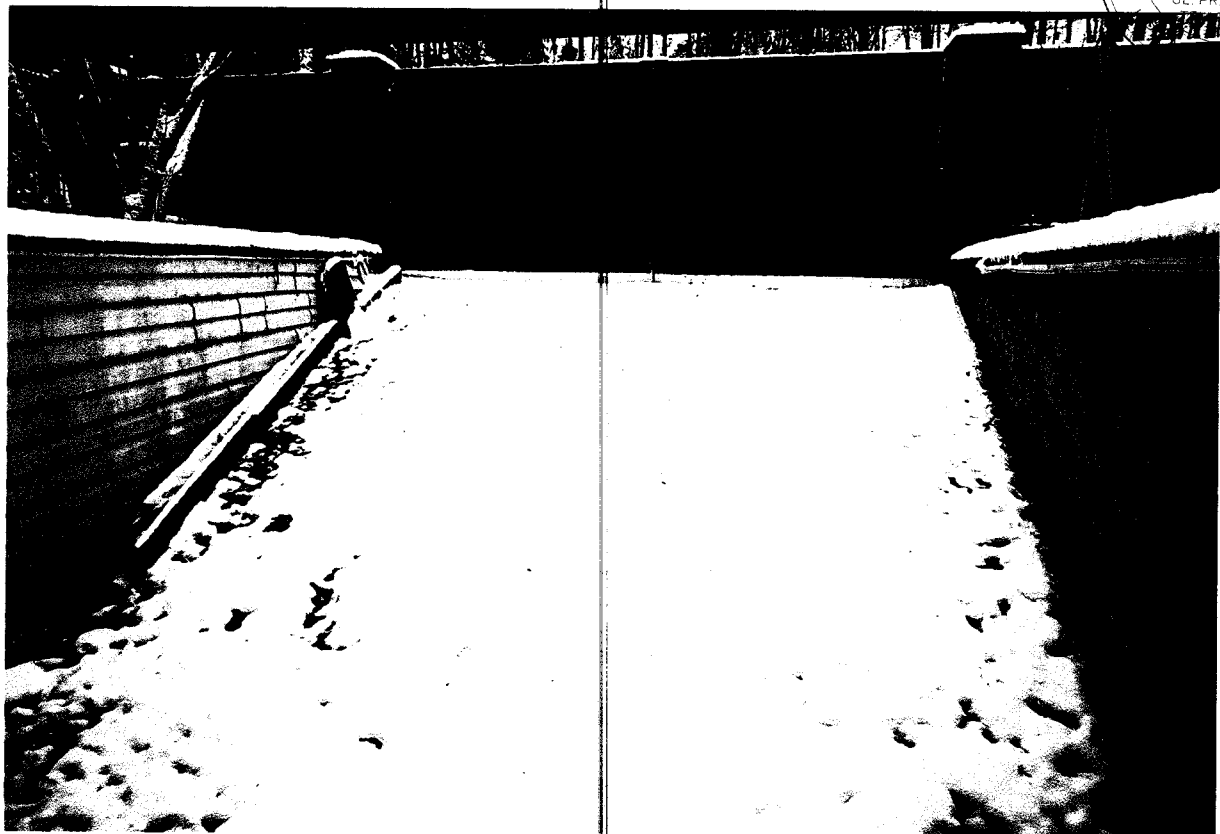


CA MAJATKOWY
AN
SZUFLANSKI
05-200 DUBIZKI
UL. PRZYTOROWA 46
TEL. 0-502 537-391
312
IA NR 4747

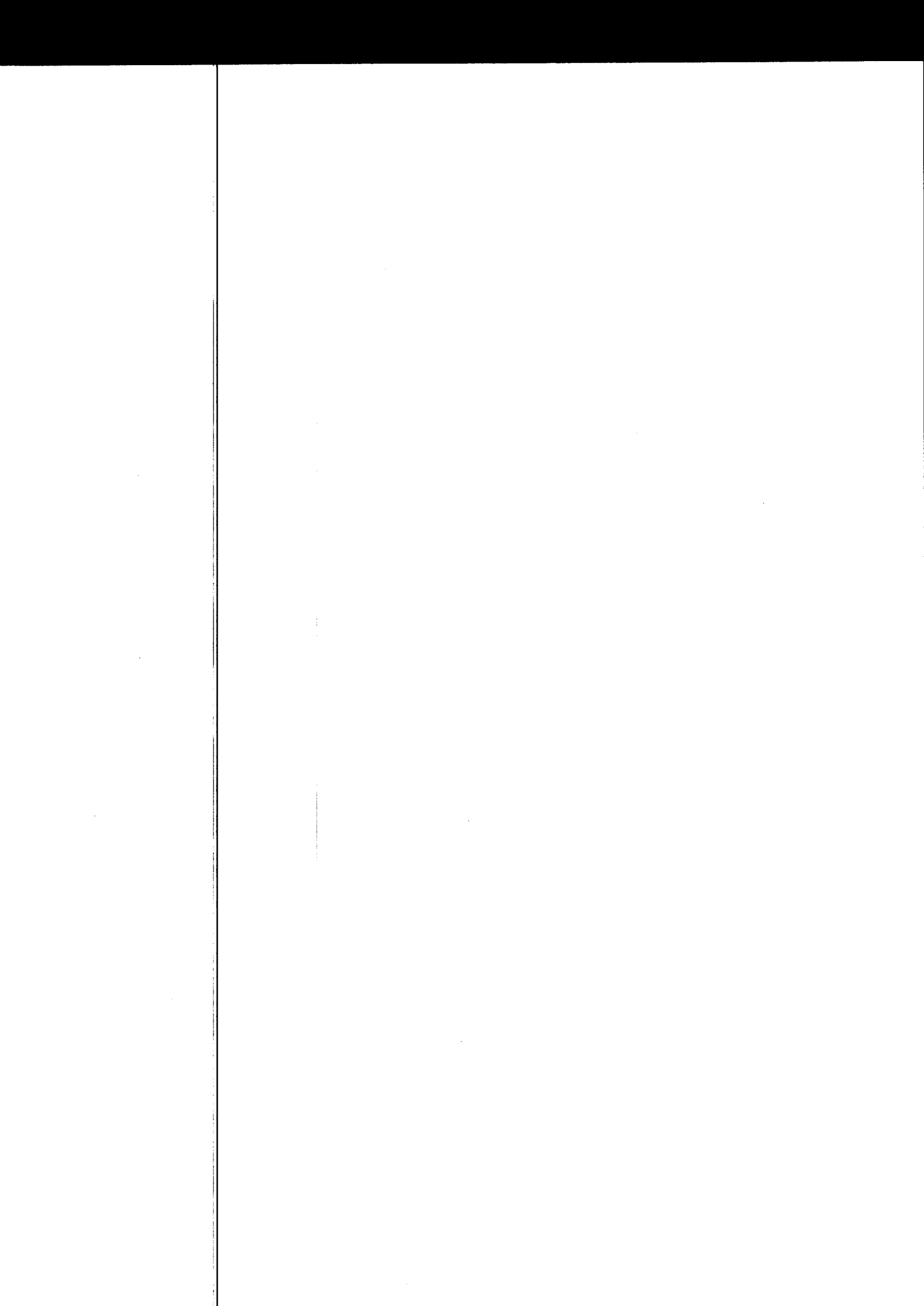


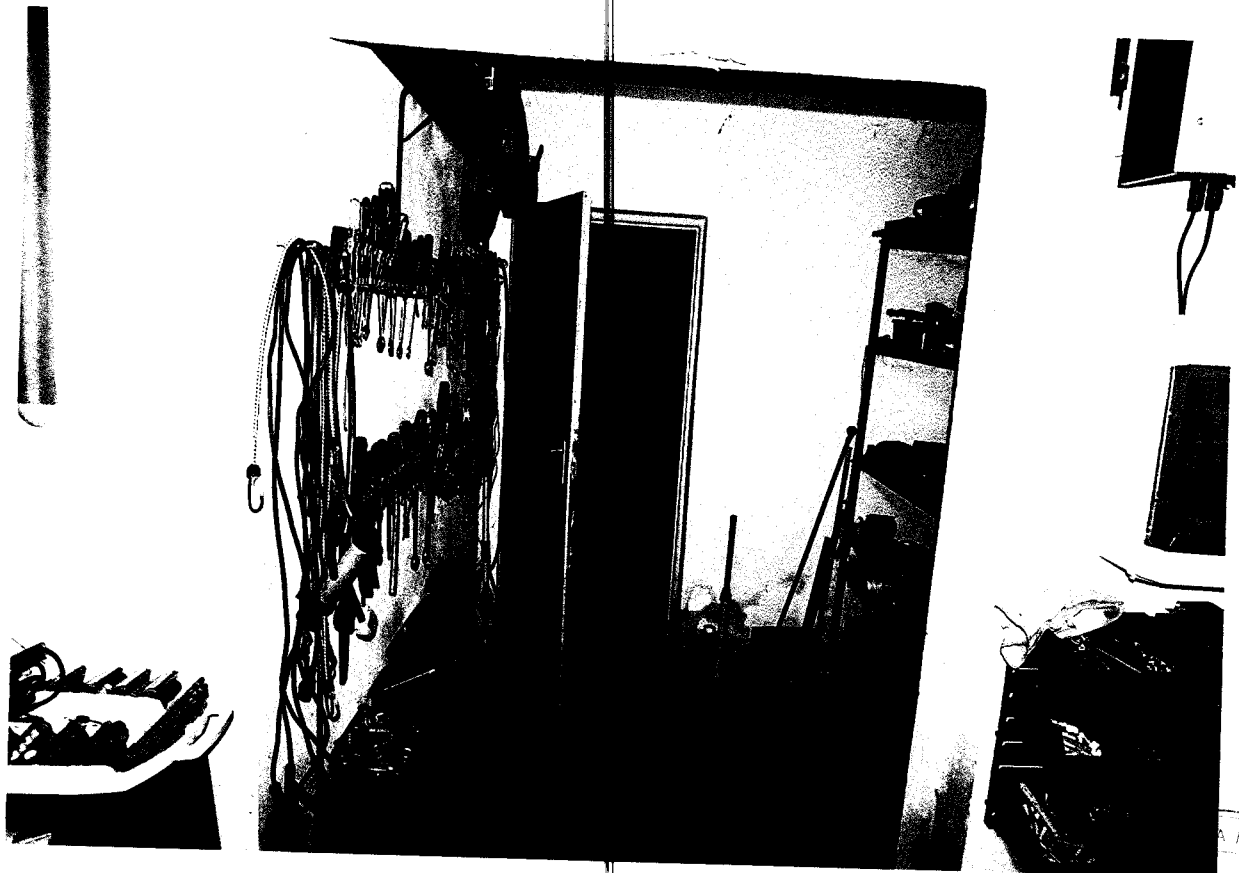


Pomieszczenia w piwnicy

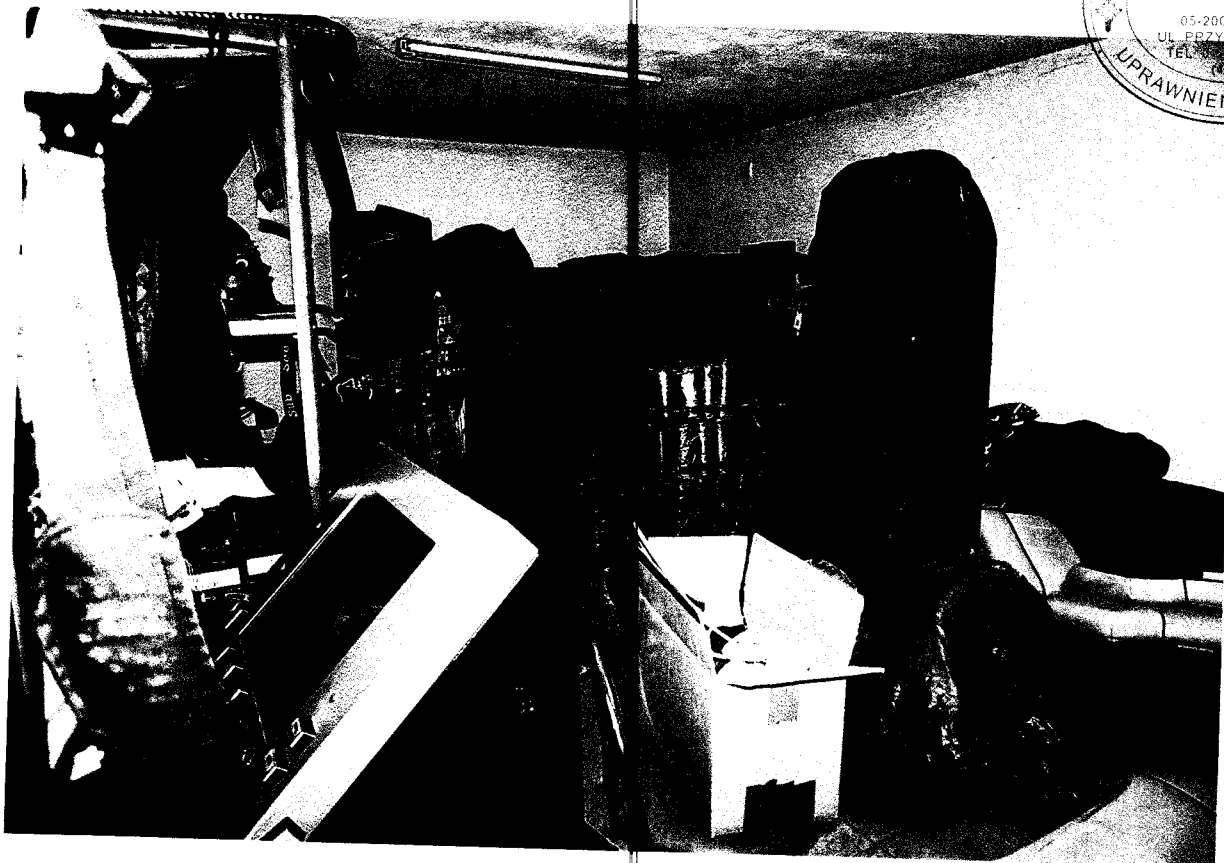


WCA MAJATKOWY
JAN
SZUFIŃSKI
05-200 DŁCZKI
UL. PRZYTOPÓWA 46
502 577-391
(431)
ENIA NR 471

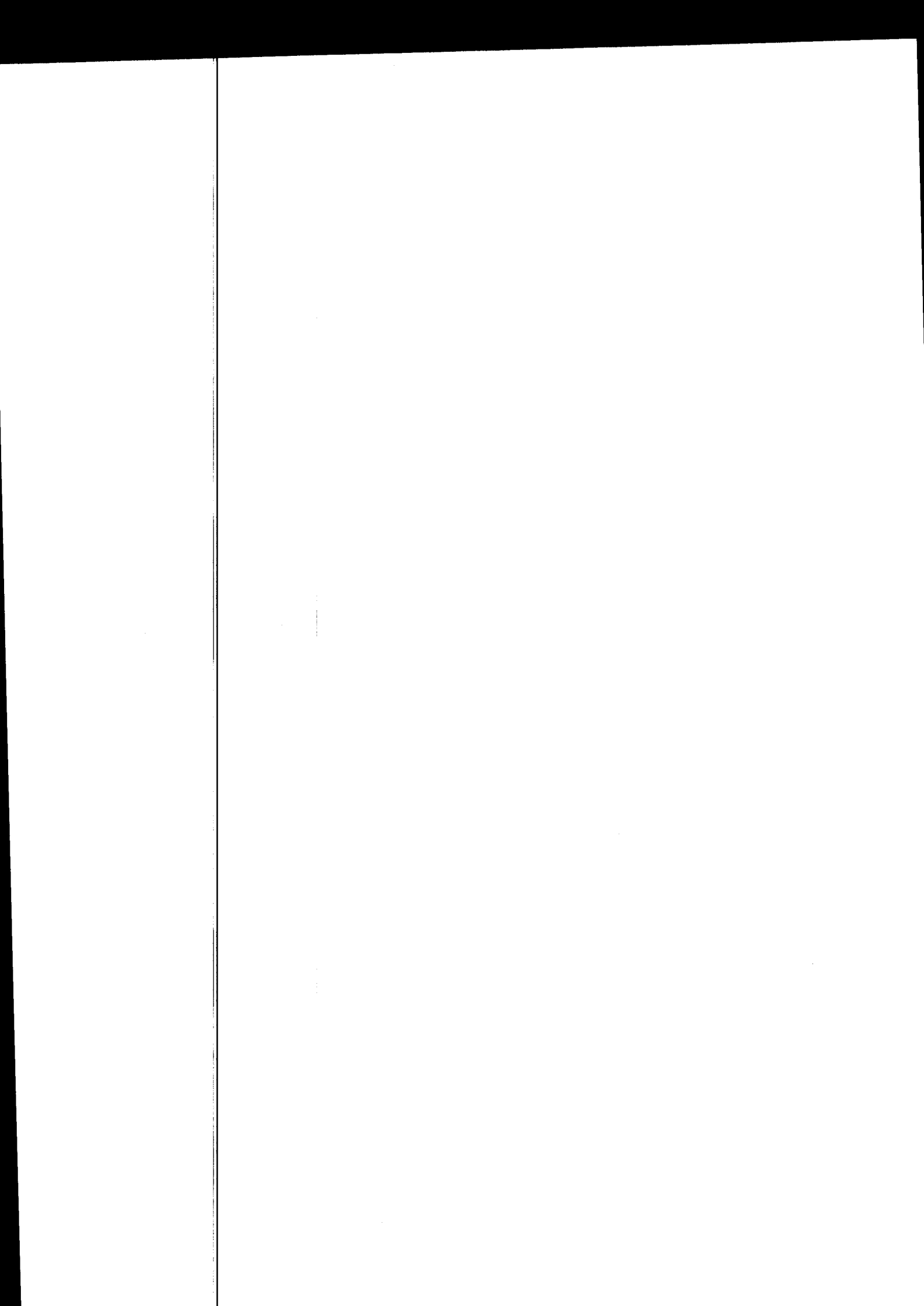




Pomieszczenia w piwnicy

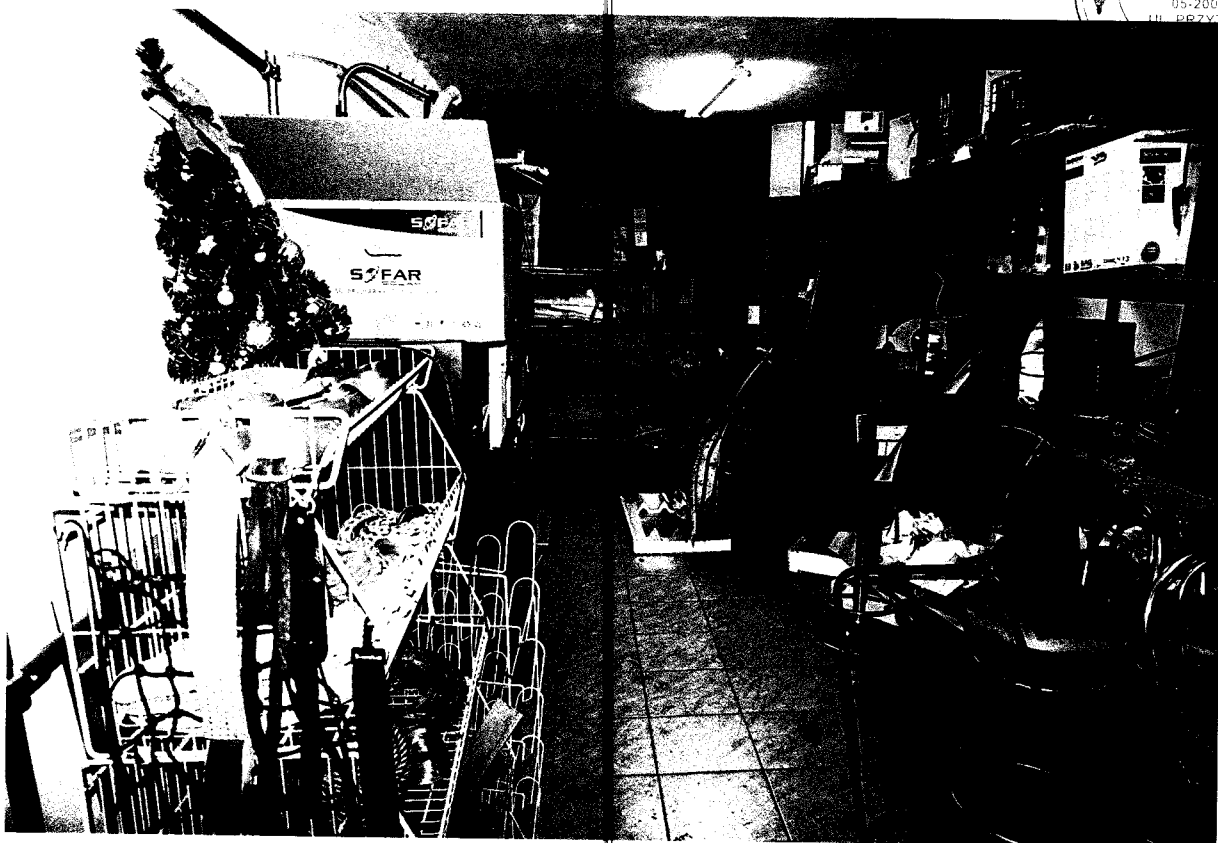
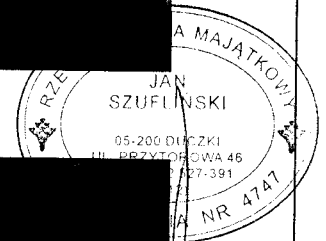


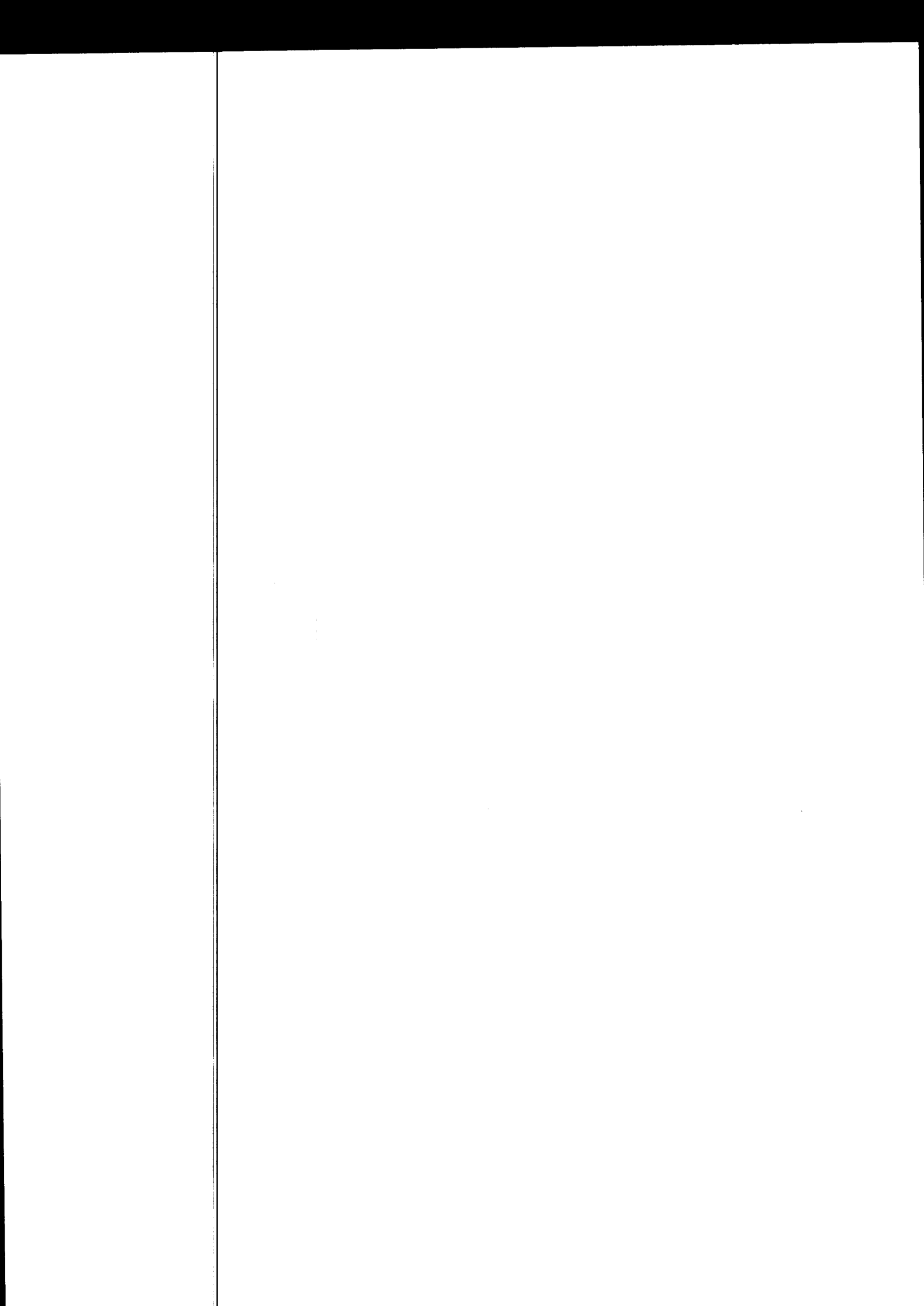
MAJATKOWY
JAN
SZUFLANSKI
05-260 DĄCZKI
UL. PRZYTOPCZA 46
TEL. 22 87-391
UPRAWNIENIA NR 4747

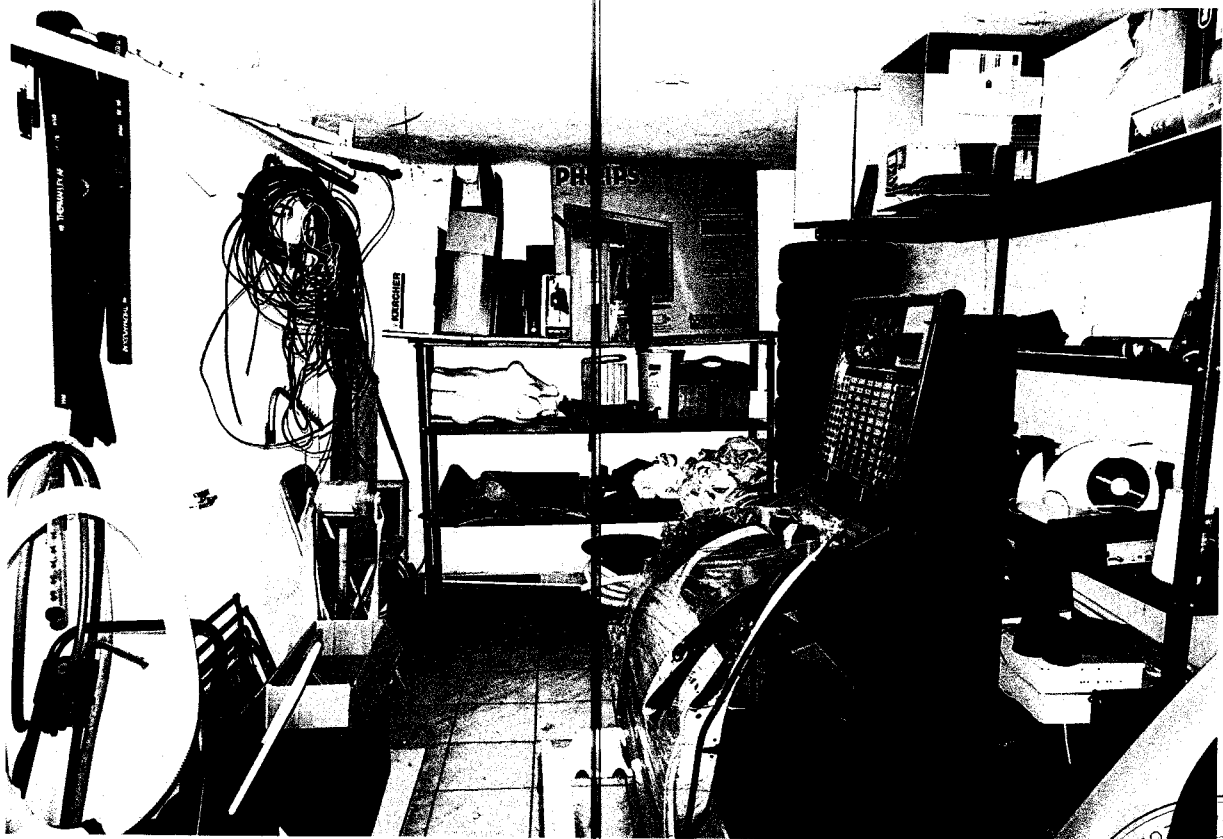




Pomieszczenia w piwnicy



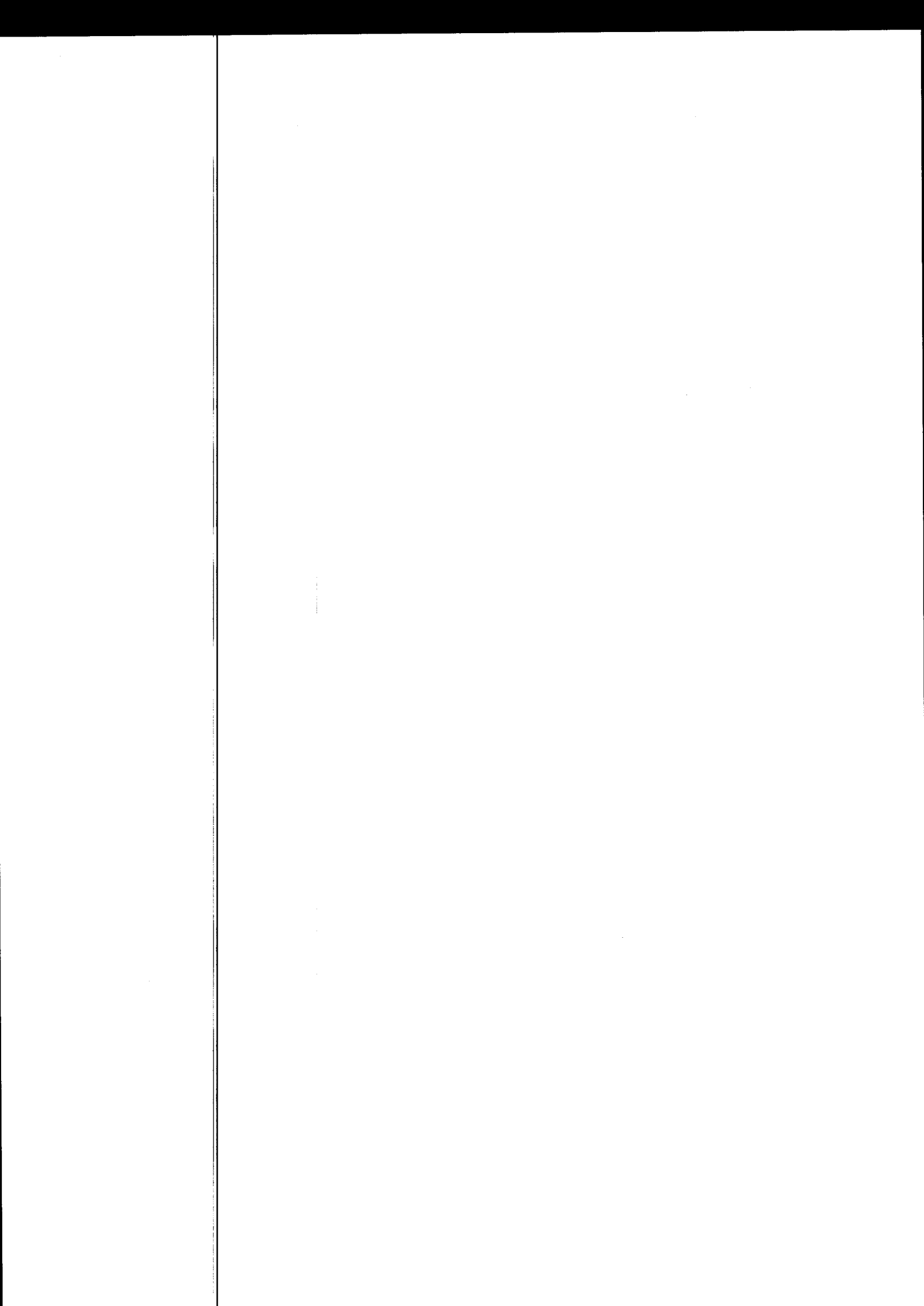




Pomieszczenia w piwnicy

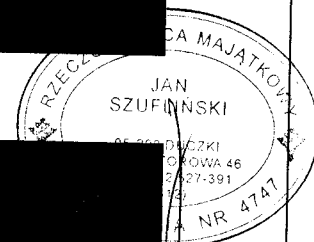


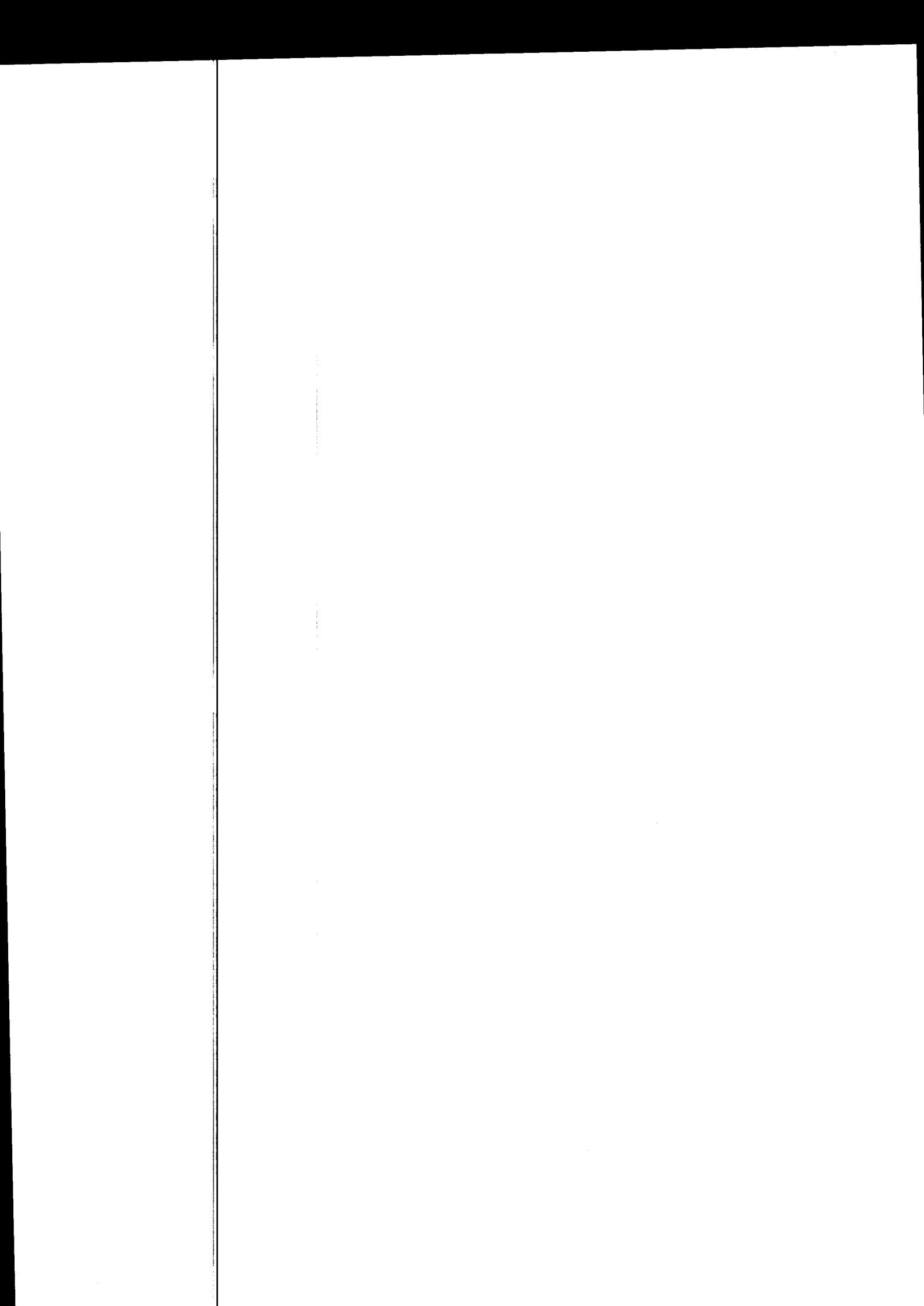
RZECZO W SPRAWIE MAJATKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
05-201 010 027-391
UL. PEŁYŃSKA 46
TEL. 02 527-391
14312
UPRAWNIENIA NR 4747





Pomieszczenia w piwnicy – ślady po zalaniu





TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Numer księgi	---	WA1W / 00032739 / 4
2.	Oznaczenie wydziału	---	SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE
	A: nazwa sądu	---	WOŁOMIN
	B: siedziba sądu	---	WA1W
	C: kod wydziału	---	IV
	D: numer wydziału	---	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
	E: nazwa wydziału	---	
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	NR 1 PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ VIII 31568
2.	Chwila zapisania księgi	---	2008-04-22-11.25.52.982722
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2008-04-24-11.26.36.971775
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1996-02-08

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

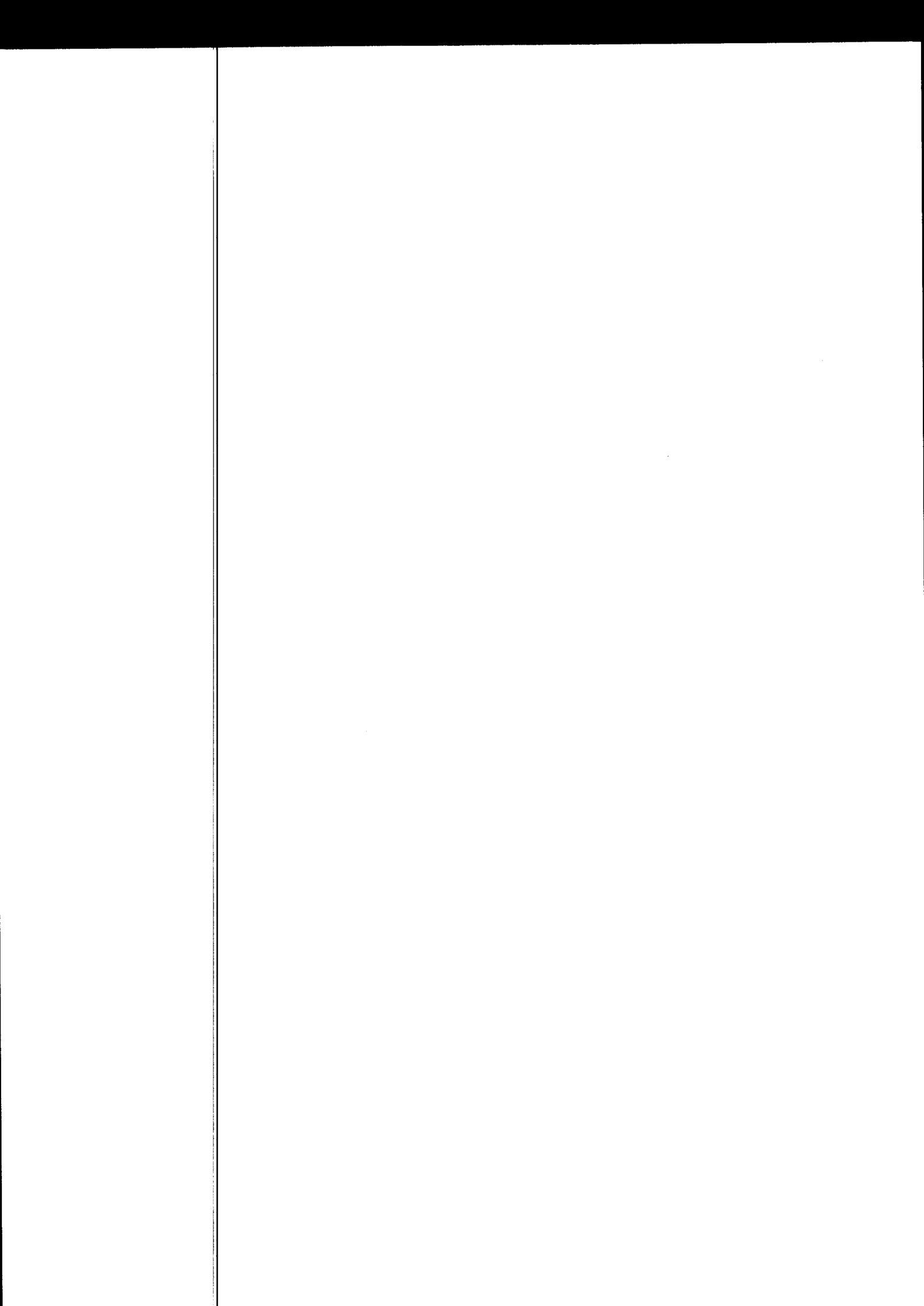
Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

<u>Okładka</u>	<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
----------------	------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O**

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	3	MAZOWIECKIE
	3. Powiat	3	WOŁOMIŃSKI
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1	MARKI
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie**Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	3	143402_1.0010.66/42
	2. Numer działki	1	66/42
	3. Obręb ewidencyjny	3	0010, 1-10
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	3 DOLNA 23
	6. Sposób korzystania	3	B - TERENY MIESZKANIOWE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	//
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	1 VIII / 00031568 / 0,0660 HA
	9. Numer księgi zaginionej, A: numer księgi zniszczonej, dawnej, zbioru zaginionej dokumentów	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1	0,0660 HA

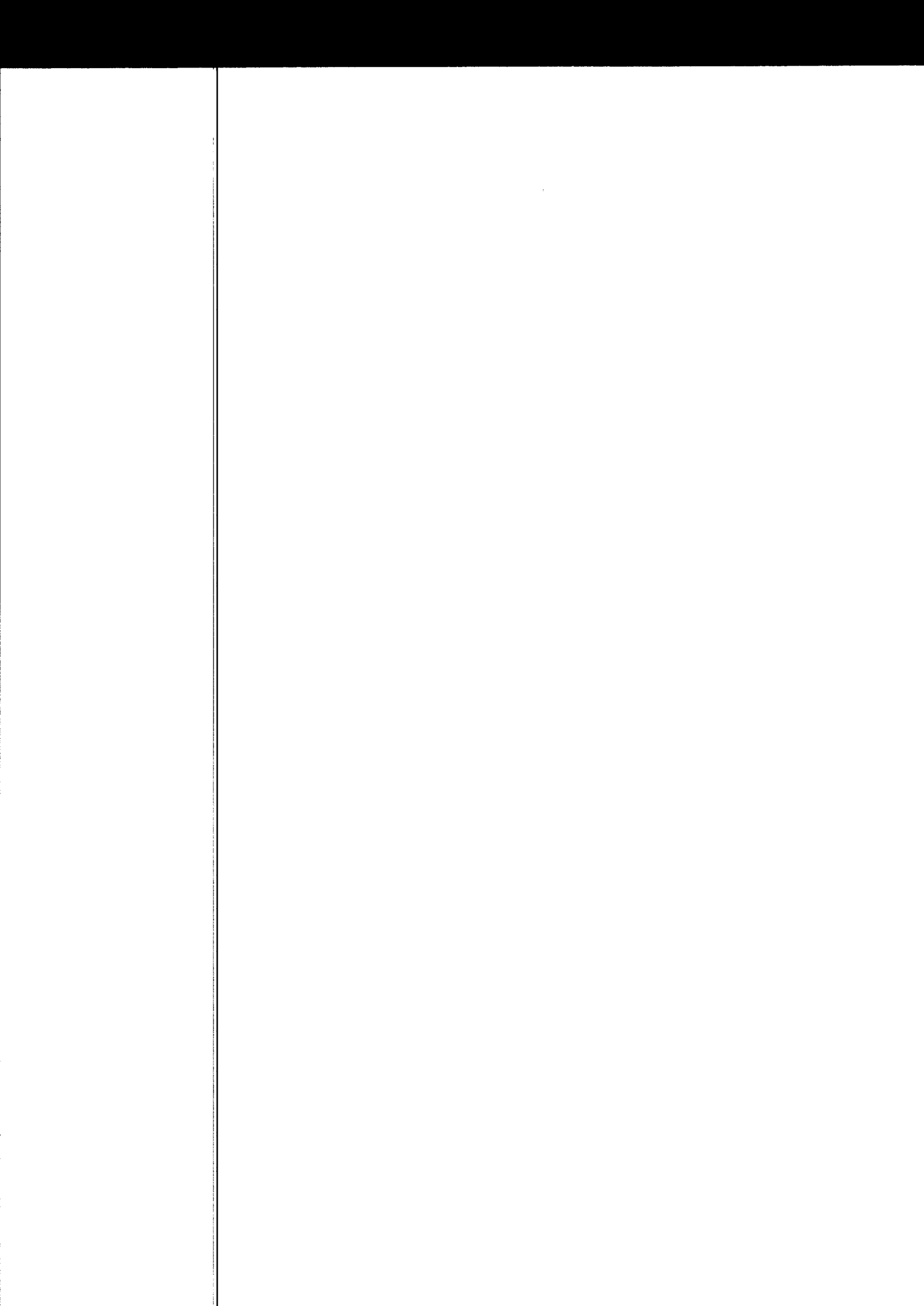
Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu



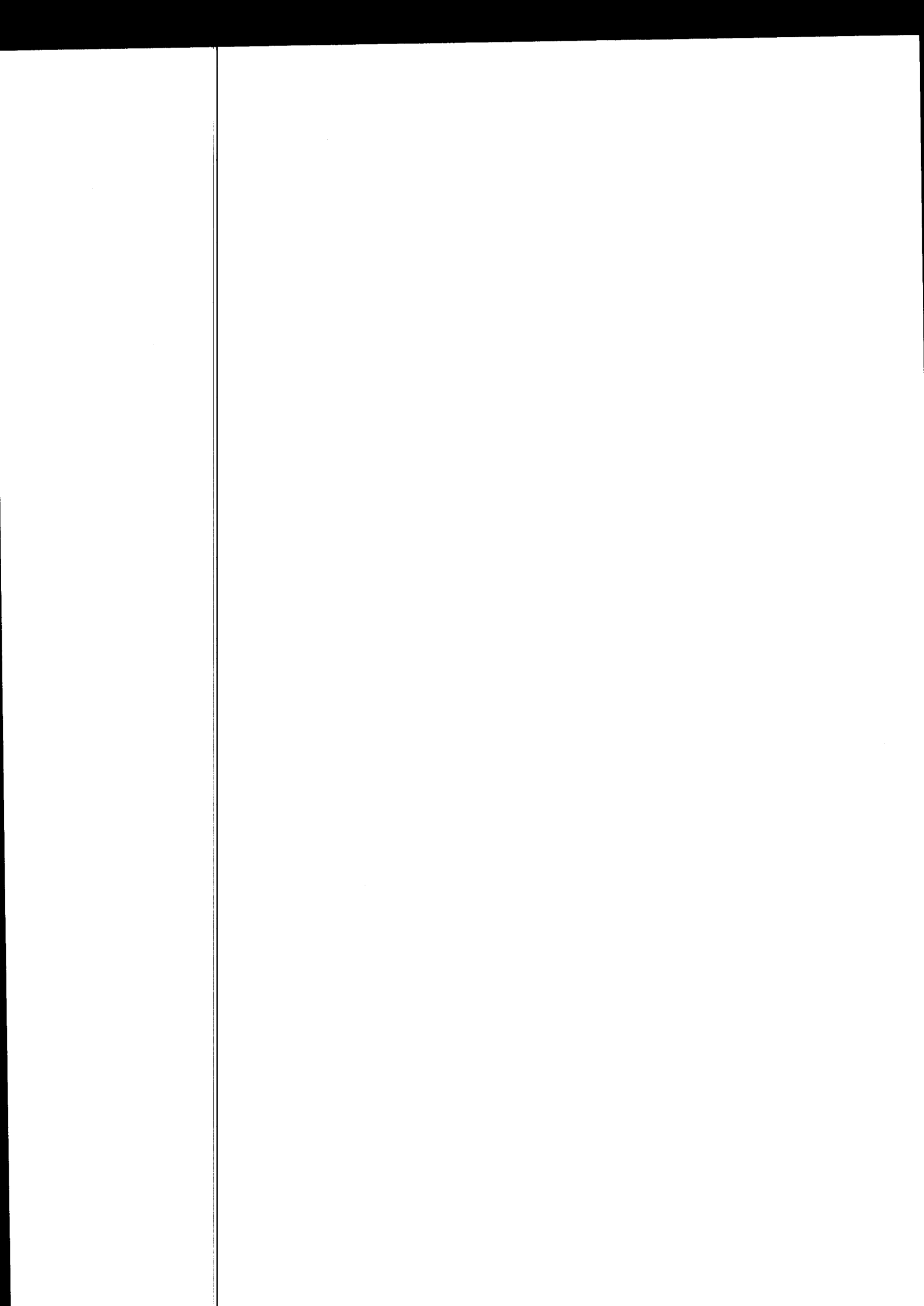
Rubryka 1.9 - Komentarz**Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
1	Dane o wniosku DZ. KW. / VIIA / 00009453 / 95 /			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	MAPA
	2. Data sporządzenia	---	---	---
	3. Nazwa organu	---	---	---
	4. Siedziba organu	---	---	---
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	1
		6. Numer księgi	---	VII / 00107536 /
3	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00005182 / 10 / 001			
Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
	2. Data sporządzenia	---	---	2010-03-31
	3. Nazwa organu	---	---	STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO
	4. Siedziba organu	---	---	WOŁOMIN
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	11-12
		6. Numer księgi	---	//

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	1995-09-11 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	VIIA / 00009453 / 95 /	---
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	---	//
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	1996-02-08 00:00:00	
	Wpisujący	Imię	---	
		Nazwisko	---	
		Stanowisko	---	
2.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2010-04-09 11:13:14	
	2. Rodzaj dziennika	---	DZ. KW.	
	3. Numer dziennika	---	WA1W / 00005182 / 10 / 001	WPOGN
	4. Czy z urzędu	---	NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	9-10 VERTE
		6. Numer księgi	---	//
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2010-07-16-08.28.22.593010	
	Wpisujący	Imię	---	
		Nazwisko	---	KAROL
		Stanowisko	---	KOPCEWICZ
			---	REF



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

[Okładka](#) [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

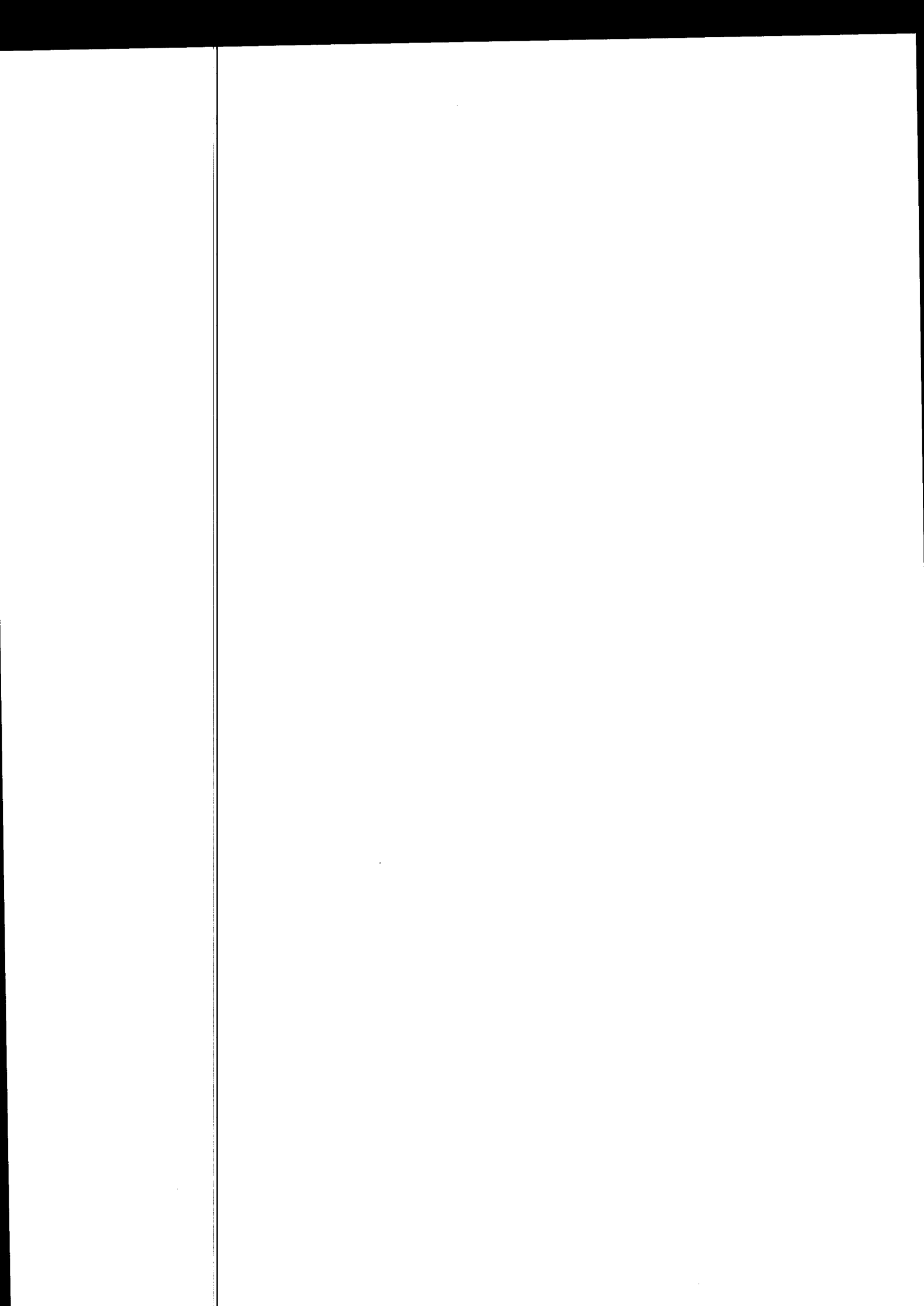
BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	4	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 4	2
	2. Imię pierwsze	4	JACEK
	3. Imię drugie	4	KRZYSZTOF
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	4	IWANOWSKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	6. Imię ojca	---	---
	7. Imię matki	---	---
	8. PESEL	4	71082401234

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr

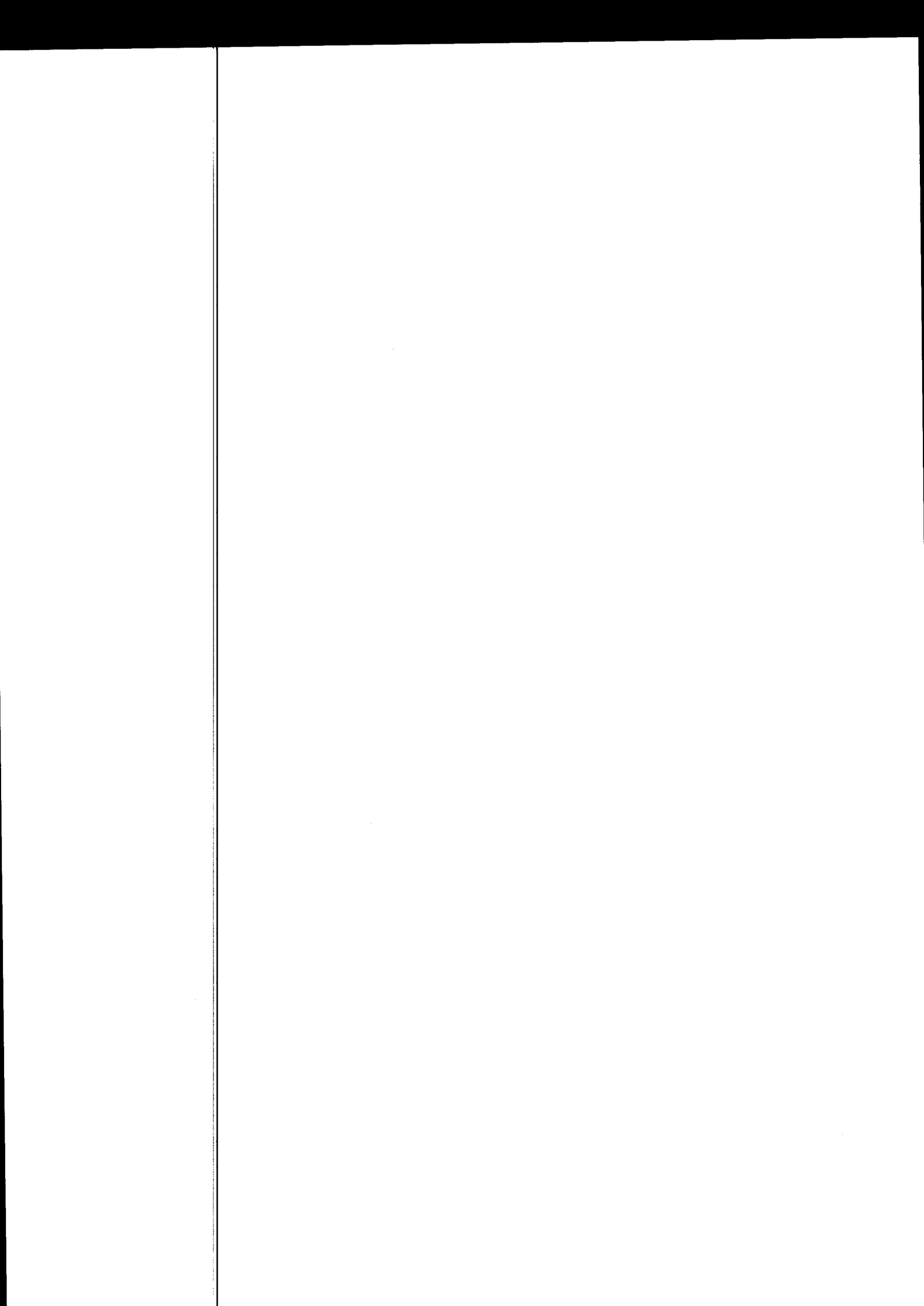
Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

4 Dane o wniosku

DZ. KW. / WA1W / 00008314 / 10 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A	---	---	1129/2010
	3. Data sporządzenia	---	---	2010-05-28
	Notariusz	---	---	ANNA
	4. Imię pierwsze	---	---	---
	5. Imię drugie	---	---	---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	---	GLEGOŁA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	---
	8. Siedziba	---	---	---



Położenie dokumentu

1. Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	15-17 VERTE
	10. Numer księgi			//

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

3.

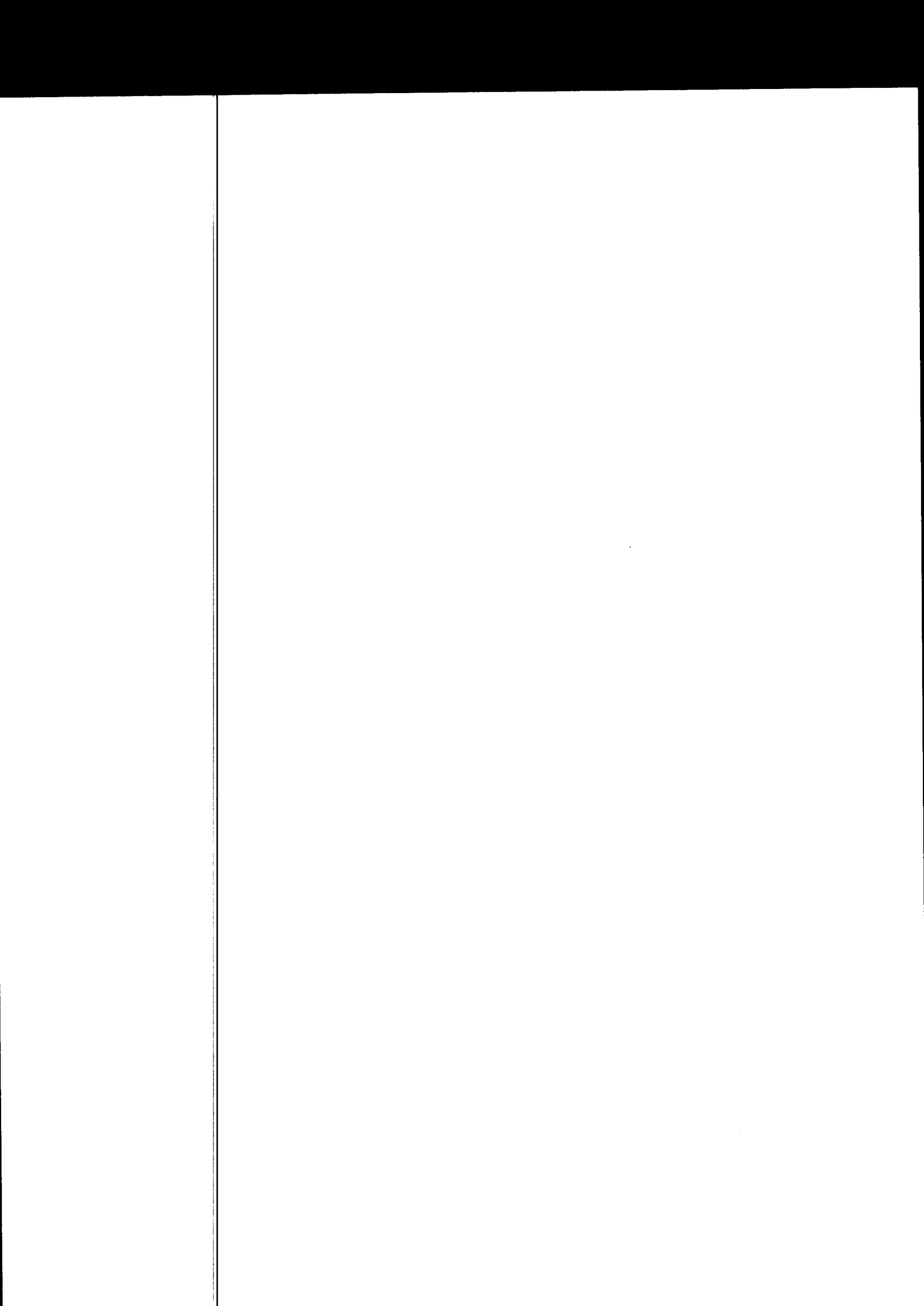
Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2010-06-02 11:30:00	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		WA1W / 00008314 / 10 / 001	PRWLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku		17	
5. Numer karty akt		//	
6. Numer księgi			

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2010-07-16-08.45.24.597762
Wpisujący	Imię	KAROL
	Nazwisko	KOPCEWICZ
	Stanowisko	REF

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROZSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Brak wpisu

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer wpisu	13 1	---

Rubryka 3.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Napis	---	---

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj wpisu	13	INNY WPIS
2. Treść wpisu	13	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. KM 194/23, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZycIELA - ING BANK ŚLĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 16 LISTOPADA 2022 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1529314/22, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU ORAZ POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU, SYGNATURA AKT VI NC-E 1529314/22, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 13 STYCZNIA 2023 ROKU
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1. A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany	1.	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

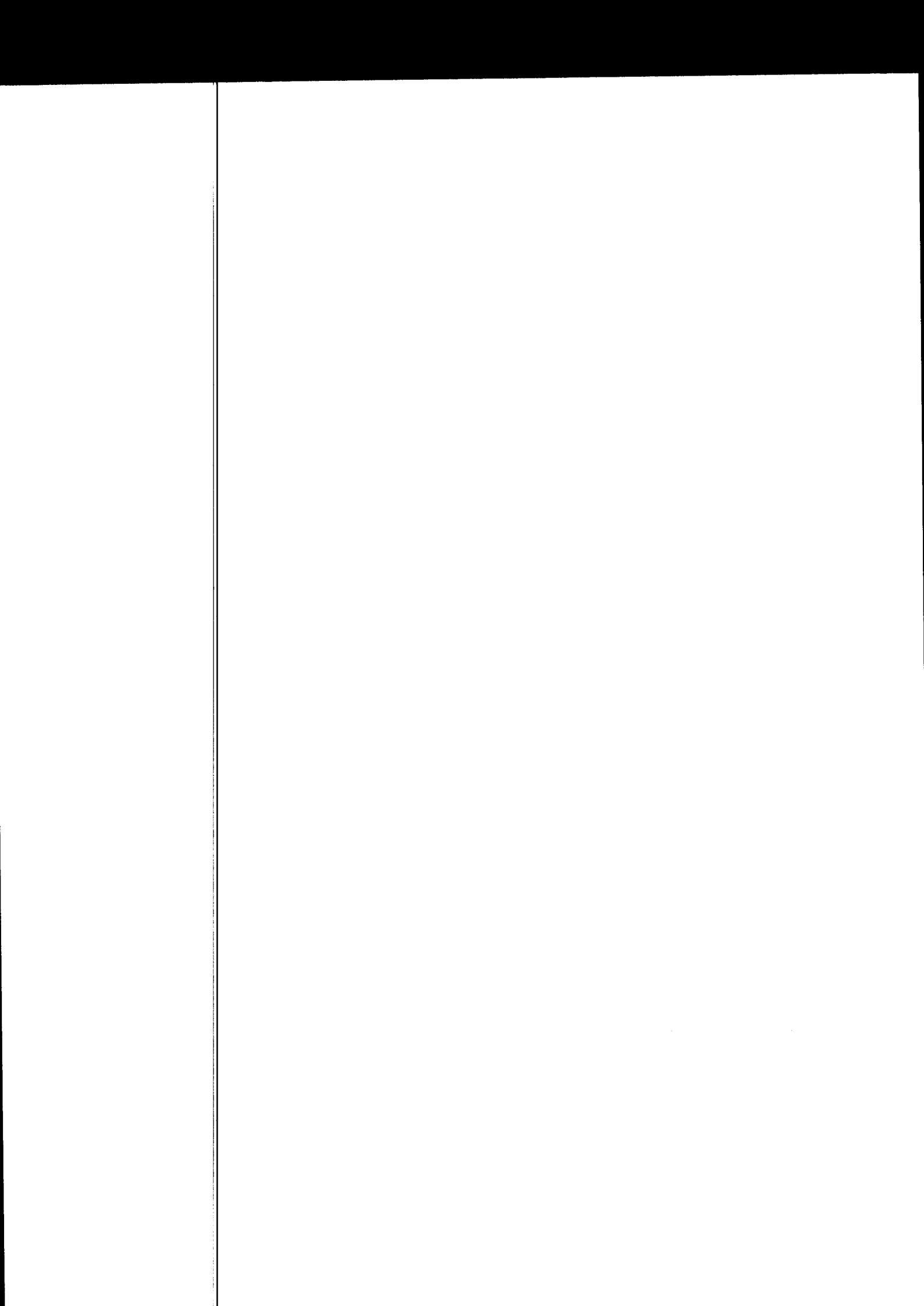
Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
13	Dane o wniosku				
	DZ. KW / WA1W / 00009368 / 23 / 001				
	Podrubryka - Inna podstawa				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI KM 194/23 2023-03-29 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	90
			6. Numer księgi	---	//

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
12.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2023-03-29 14:07:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00009368 / 23 / 001	WWEGZ



Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu

2023-05-31-11.26.40.730902

Wpisujący

Imię

TOMASZ

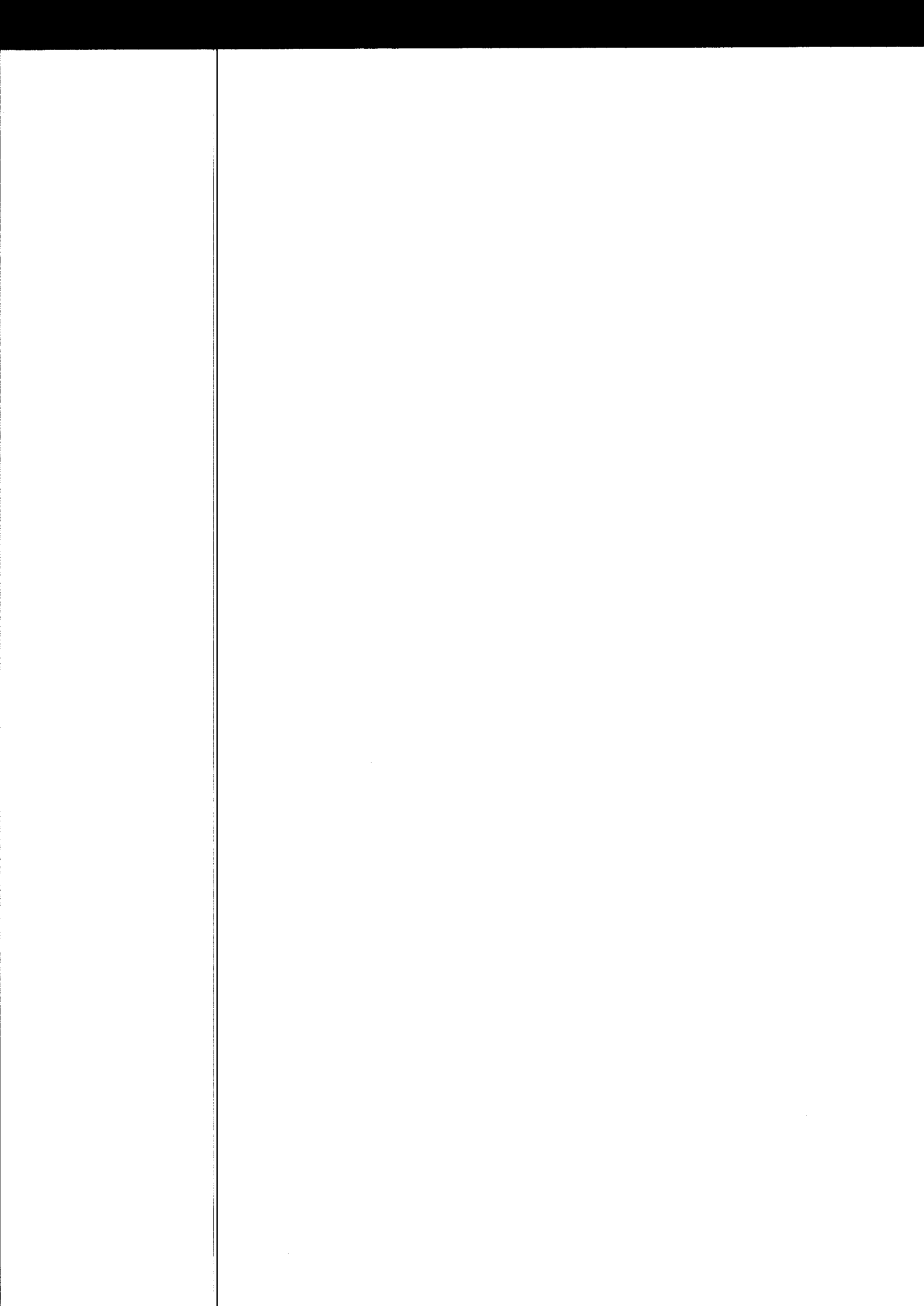
Nazwisko

PRUS

Stanowisko

REF

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00032739/4, STAN Z DNIA 2023-12-07 10:24

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA**Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV**

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Numer hipoteki (roszczenia)	10 4	---

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	10	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma	10	729425,34
3. Suma słownie	10	SIEDEMSET DWADZIEŚCIA DZIEWIĘC TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA PIĘĆ 34/100
4. Waluta sumy	10	ZŁ
5. Odsetki	---	---
		A: rodzaj odsetek
		B: wysokość odsetek
6. Udział	1. ---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1. ---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1. 10	1
		A: numer wierzytelności
		B: wierzytelność
		C: stosunek prawny
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1. 11	ROSZCZENIE O PRZENIESIENIE HIPOTEKI UMOWNEJ DO SUMY 729 425, 34 ZŁOTYCH (NUMER 4) NA MIEJSCE OPRÓŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ UMOWNĄ DO SUMY 729 425, 34 ZŁOTYCH (NUMER 3), GDY MIEJSCE TO STANIE SIĘ WOLNE
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1. ---	//
		A: nr księgi wieczystej
		B: nr hipoteki (roszczenia)
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1. ---	---

Wierzyciel hipoteczny**Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Nazwa	10	MBANK SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	10	WARSZAWA
	3. REGON	10	00125452400000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

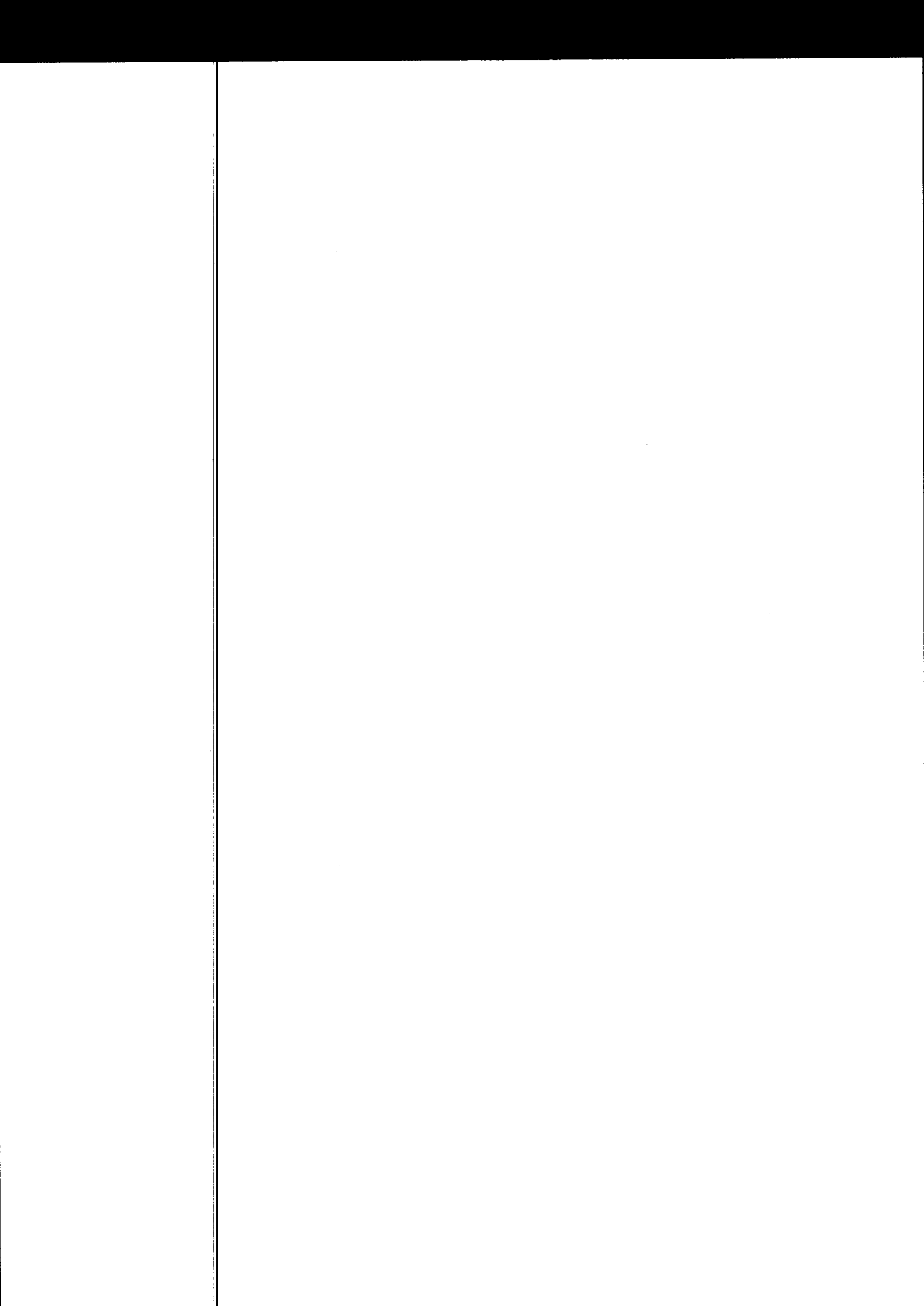
Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Numer hipoteki (roszczenia)	14, 15, 16, 17 5	---

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
--------------------	--------	------------



1. Napis

Rubryka 4.4 - Treść wpisu**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	14, 15, 16, 17	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	14, 15, 16, 17	8426,98
3. Suma słownie	14, 15, 16, 17	OSIEM TYSIĘCY CZTERYSTA DWADZIEŚCIA SZEŚĆ 98/100
4. Waluta sumy	14, 15, 16, 17	ZŁ
5. Odsetki		
A: rodzaj odsetek	---	---
B: wysokość odsetek	---	---
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	
A: numer wierzytelności	14, 15, 16, 17	1
B: wierzytelność	1.	
C: stosunek prawny	1.	
9. Termin zapłaty	---	---
10. Pierwszeństwo	1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1.	
A: nr księgi wieczystej	---	//
B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	---

Wierzyciel hipoteczny**Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	
1.	1. Nazwa	14, 15, 16, 17	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	14, 15, 16, 17	WARSZAWA
	3. REGON	14, 15, 16, 17	00001775600245
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

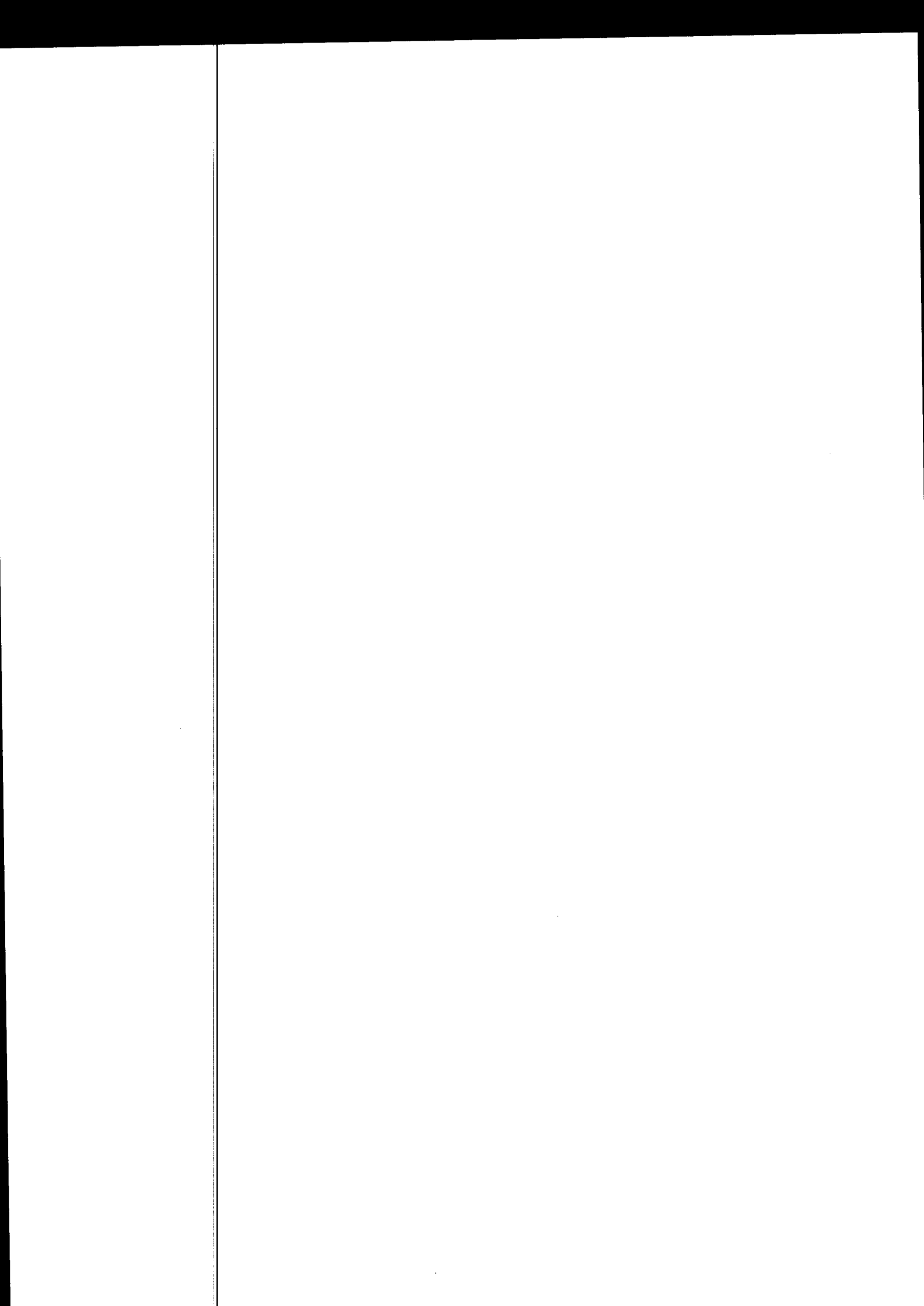
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Numer hipoteki (roszczenia)	18, 19, 20, 21, 22	6

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Napis	---	---

Rubryka 4.4 - Treść wpisu**Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	18, 19, 20, 21, 22	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	18, 19, 20, 21, 22	12601,35
3. Suma słownie	18, 19, 20, 21, 22	DWANAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET JEDEN 35/100



4. Waluta sumy			18, 19, 20, 21, 22	Zł
5. Odsetki				
	A: rodzaj odsetek		---	---
	B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział		1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	18, 19, 20, 21, 22	1
		B: wierzytelność	18, 19, 20, 21, 22	
	C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	---	//
		B: nr hipoteki (roszczenia)	---	---
13. Inne informacje			---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ			---	---
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Wierzyciel hipoteczny**Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	18, 19, 20, 21, 22	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	18, 19, 20, 21, 22	WARSZAWA
	3. REGON	18, 19, 20, 21, 22	00001775600245
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

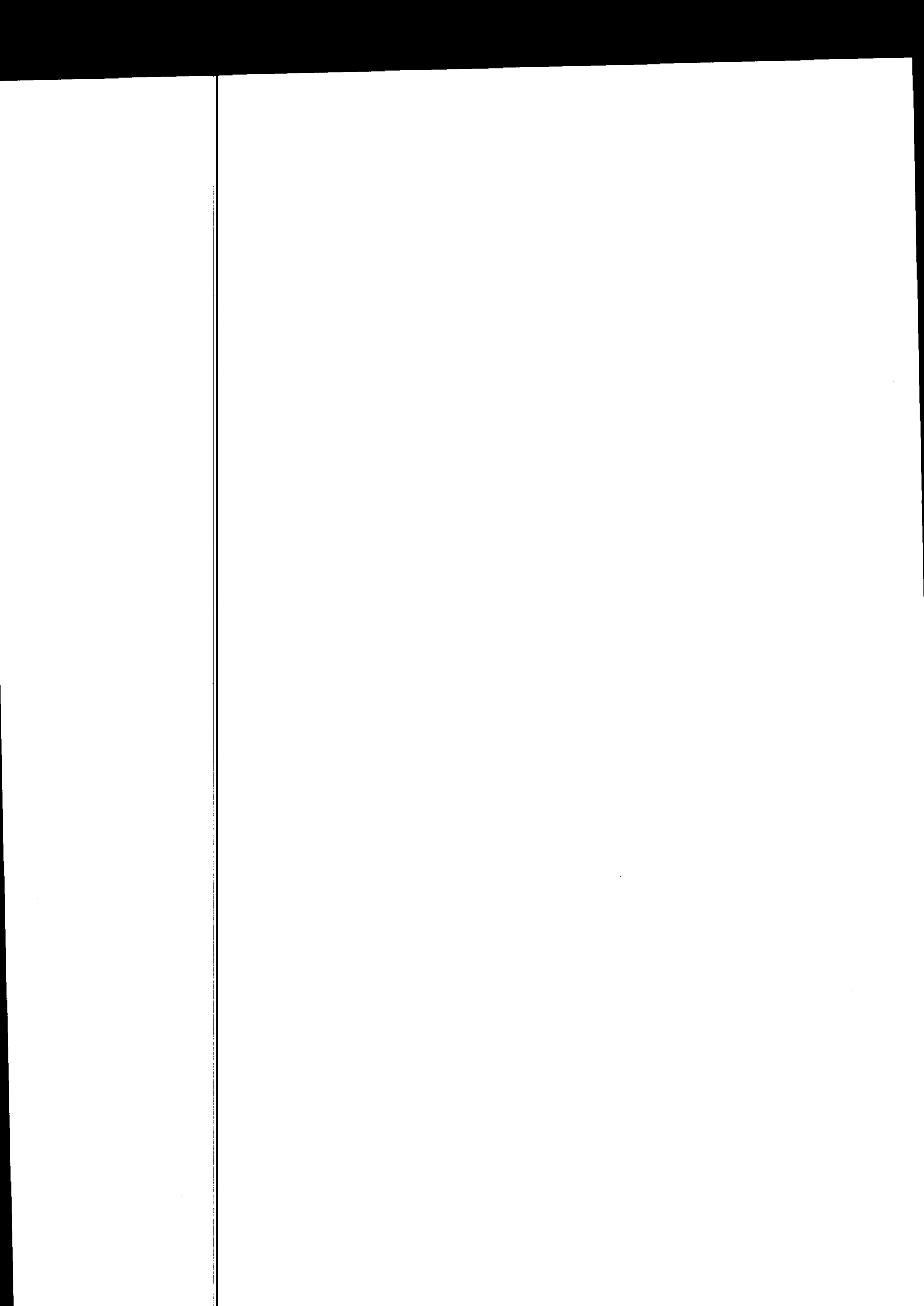
Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

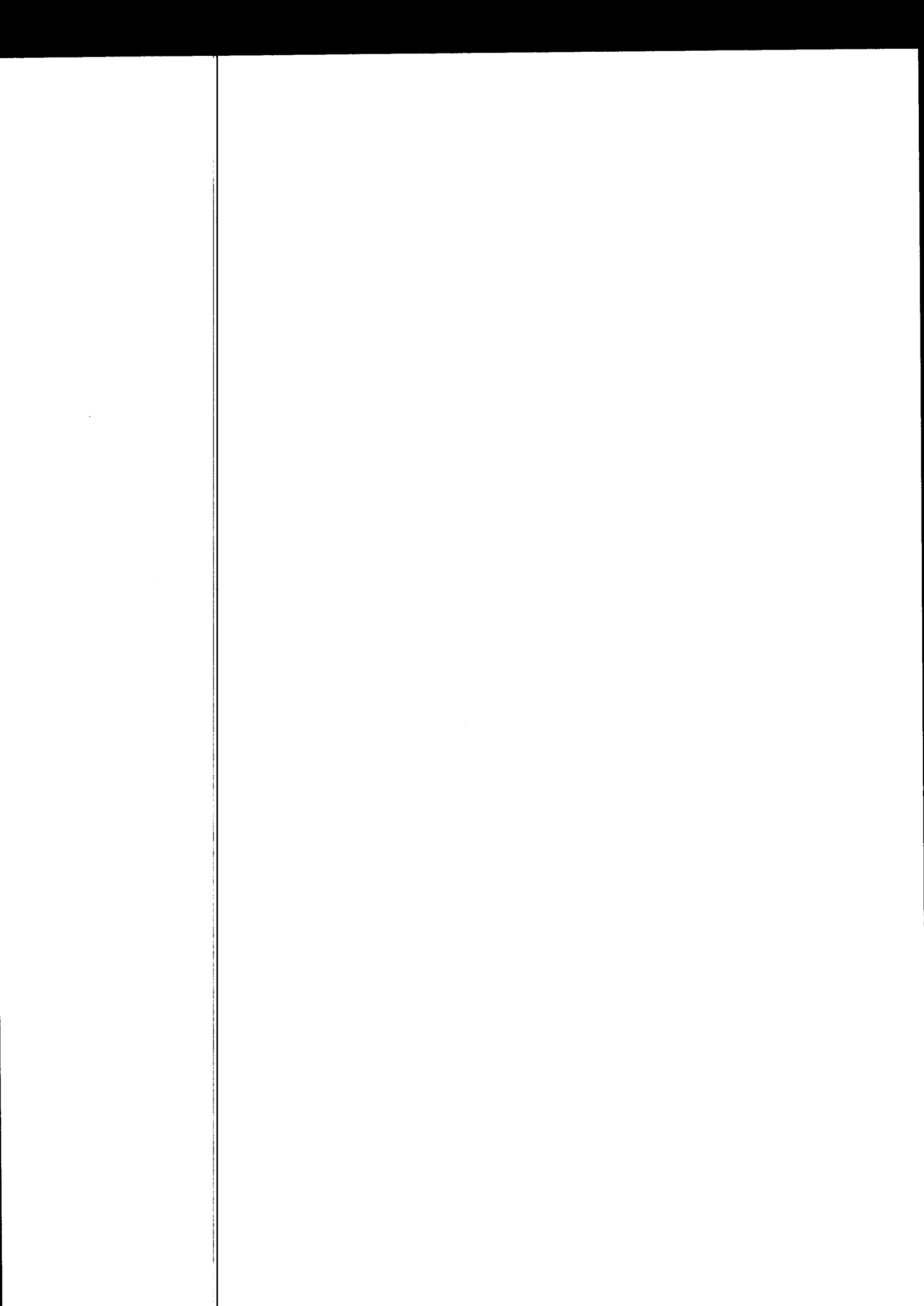
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
10	Dane o wniosku				
	DZ. KW. / WA1W / 00005924 / 15 / 001				
	Podrubryka - Inna podstawa				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Wykr. Treść pola	
	1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	---
					OŚWIADCZENIE BANKU

					2015-04-01
					MBANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---
			6. Numer księgi	---	67
11	Dane o wniosku				
					//

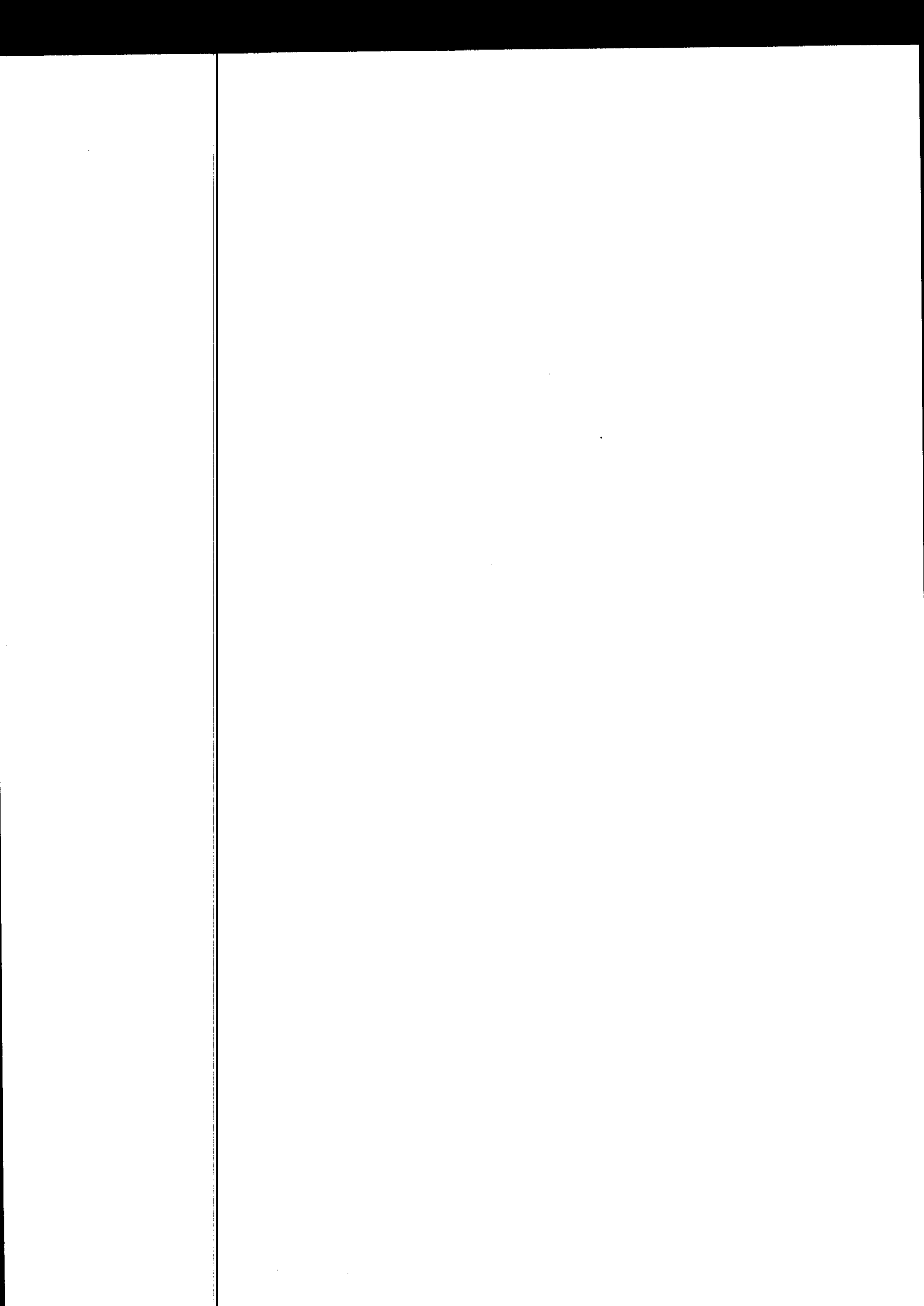


Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM REPERTORIUM A NR 80/2015 2015-04-02 PODPIS JACKA IWANOWSKIEGO POŚWIADCZONY PRZEZ NOTARIUSZA W WOŁOMINIE MARKA WOJTKOWSKIEGO
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	68
		6. Numer księgi			//
14	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023170 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW1450522000445 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	101-102
		6. Numer księgi			//
15	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023170 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW1450522000446 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	103-104
		6. Numer księgi			//
16	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023170 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW1450522000447 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	105-106
		6. Numer księgi			//
17	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023170 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003602 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	107-108
		6. Numer księgi			//
18	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023172 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003603 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				
	4. Wystawca				
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	113-114
		6. Numer księgi			//
19	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00023172 / 23 / 001		



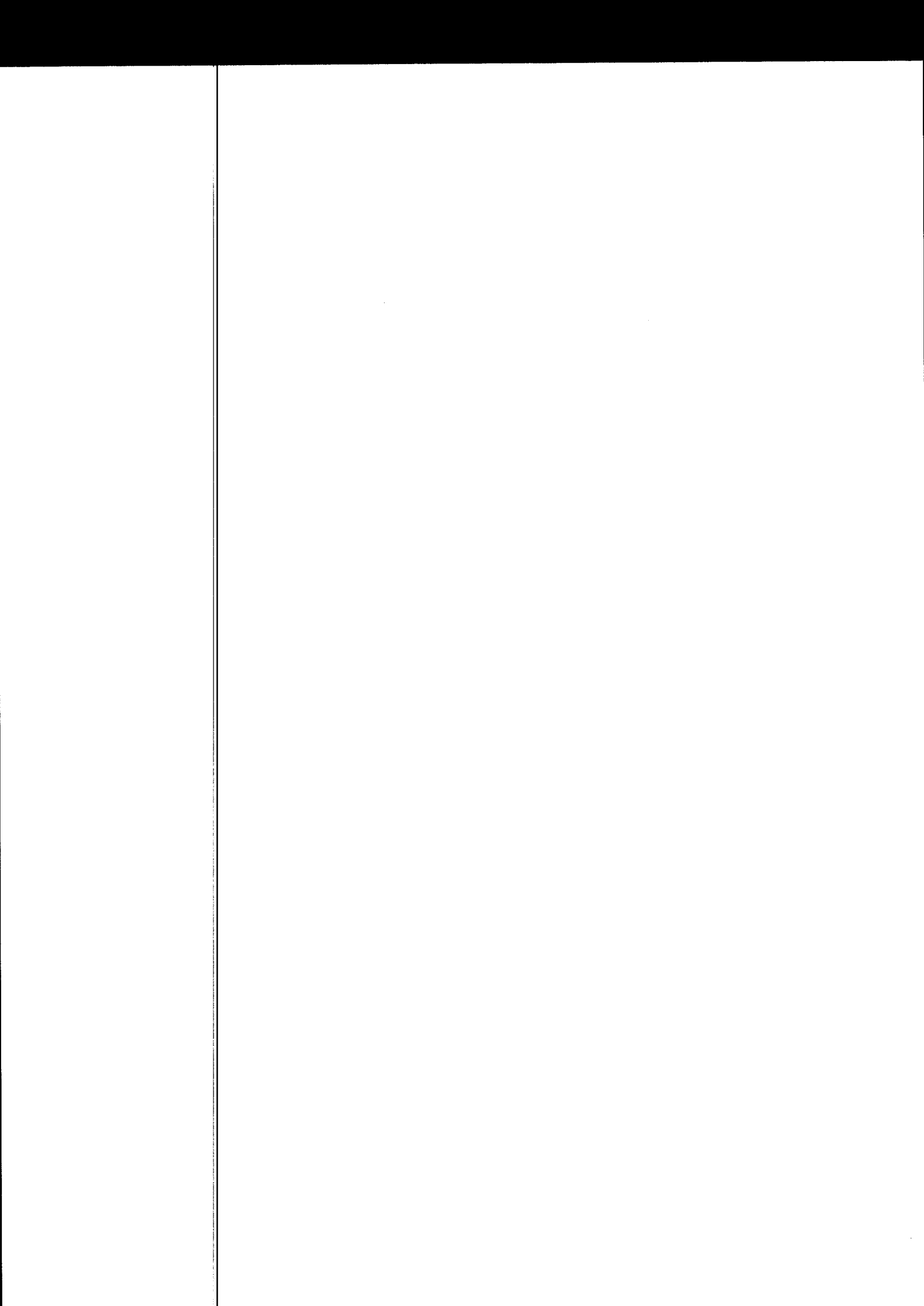
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003604 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	115-116 //
20	Dane o wniosku	DZ. KW. / WA1W / 00023172 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003605 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	117-118 //
21	Dane o wniosku	DZ. KW. / WA1W / 00023172 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003606 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	119-120 //
22	Dane o wniosku	DZ. KW. / WA1W / 00023172 / 23 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	TYTUŁ WYKONAWCZY TW4450522003607 2022-03-14 ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH II ODDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	---	---	121-122 //

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
9.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2015-04-02 12:25:13	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00005924 / 15 / 001	WHIPO
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	64-65 //	
Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2015-05-22-13.21.50.539493	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	ROBERT POŚLEDNIK REF	
10.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2015-04-02 12:25:13	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00005924 / 15 / 002	WRHIP
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	64-65 //	
Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2015-05-22-13.31.18.953251	
	Wpisujący	Imię	ROBERT	



	Stanowisko		REF
13.		Podrubryka - Dane o wniosku	
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
			Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2023-08-31 11:00:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		WA1W / 00023170 / 23 / 001
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku		99-100
	5. Numer karty akt		//
	6. Numer księgi		
		Podrubryka - Chwila wpisu	
	1. Chwila wpisu	---	2023-12-05-09.18.57.325270
	Wpisujący		TOMASZ
	Imię		PRUS
	Nazwisko		REF
	Stanowisko		
14.		Podrubryka - Dane o wniosku	
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
			Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2023-08-31 11:00:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		WA1W / 00023172 / 23 / 001
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku		111-112
	5. Numer karty akt		//
	6. Numer księgi		
		Podrubryka - Chwila wpisu	
	1. Chwila wpisu	---	2023-12-05-11.27.13.817415
	Wpisujący		TOMASZ
	Imię		PRUS
	Nazwisko		REF
	Stanowisko		

[Powrót](#)



Decyzja o warunkach zabudowy

URZĄD MIASTA MARKI
Biuro Architektury
ul. Piłsudskiego 85
05-270 MARKI
17332/343/95

Marki, dnia 1995.10.30

DECYZJA nr 173/95

Na podstawie art. 39 i art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U.nr 89 poz. 415/

ustalam

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu działki nr 66/42 w obrębie 1-10 położonej w Markach przy ul. Projektowanej rejon ul. Małej

1. Rodzaj inwestycji budynek mieszkalny jednorodzinny
2. Linia zabudowy min. 5,0 m od linii rozgraniczającej
3. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10,0 m
4. Komunikacja od ulicy Projektowanej
5. Odprowadzenie ścieków lokalne do osadnika szczelnego
6. Ujęcie wody lokalne
7. Ogrzewanie gazowe na podstawie uzgodnień z Mazowieckim Okręgowym Zakładem Gazownictwa /Warszawa ul. Kruczkowskiego 2/
8. Zasilanie w energię elektryczną na podstawie uzgodnień z Zakładem Energetycznym /Wołomin ul. Piłsudskiego 61/
9. W przypadku lokalizacji obiektu w sposób naruszający interesy osób trzecich, należy uzyskać zgodę właścicieli działek, których interesy zostaną ewentualnie naruszone
10. Ewentualnie inne uzgodnienia
11. Zieleni istniejąca na działce podlega ochronie i ewentualne jej naruszenie wymaga uzgodnienia z Inspektorem d/s Ochrony Środowiska w tut. Urzędzie
12. W przypadku klasyfikacji gruntów, jako rolne lub leśne należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę uzyskać z tut. Urzędu decyzję o wyłączeniu części działki z produkcji rolnej lub leśnej
13. Decyzja traci ważność po upływie 1 roku od dnia jej wydania, jeżeli wnioskodawca nie uzyskał w tym czasie pozwolenia na budowę.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

uzasadnienie

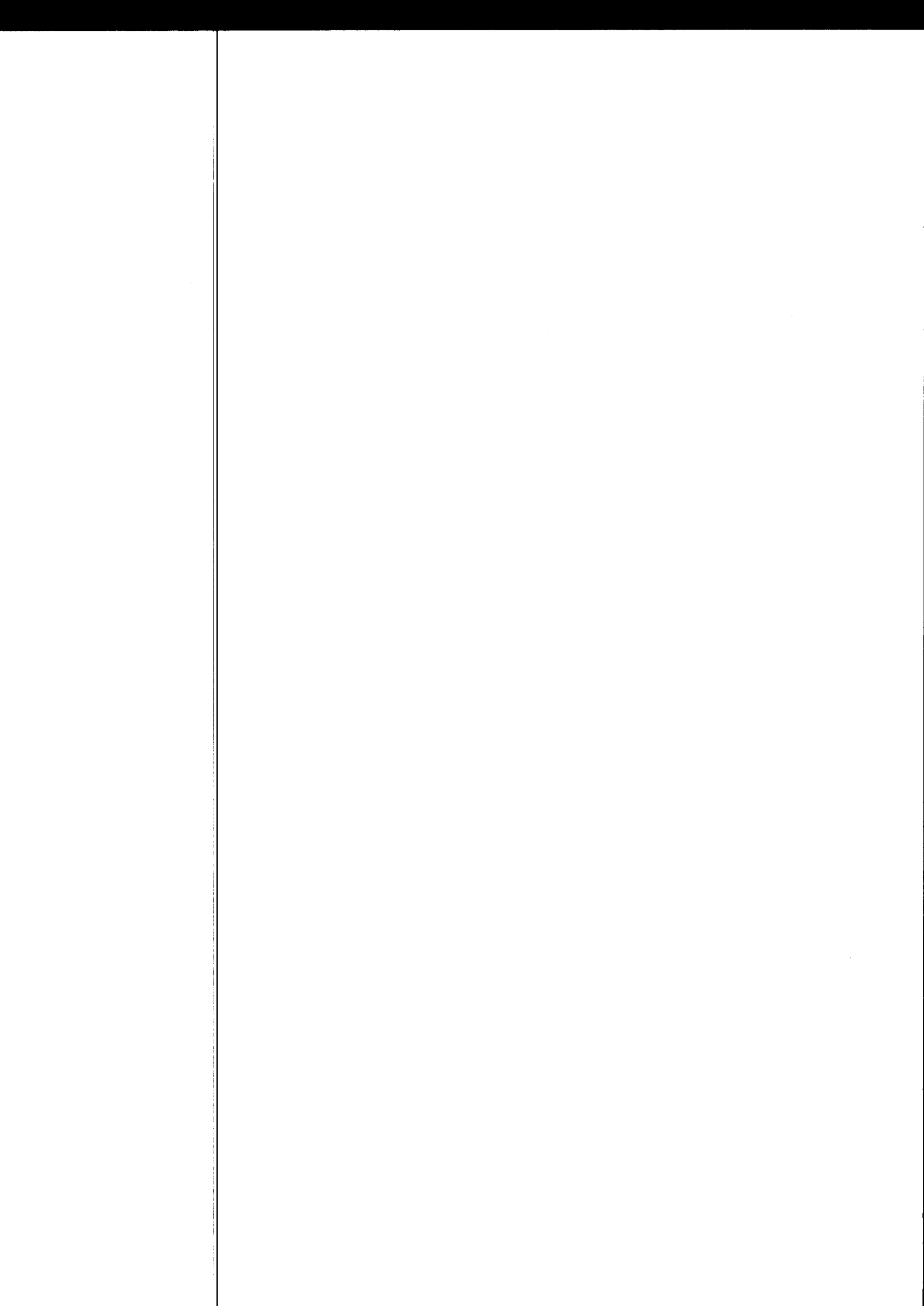
Podnie z Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Marki, zatwierdzonym uchwałą nr XL/190/93 z dnia 29 grudnia 1993 r Rady Miejskiej w Markach Dz. Urz. woj. warszawskiego nr 4 poz. 88 z. 1994 r 77 przedmiotowa działka położona jest w terenie przeznaczonym pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Decyzji służy stronom odwołanie do Sejmiku Samorządowego dla województwa warszawskiego w terminie 14 dni od daty doręczenia, za moim pośrednictwem.

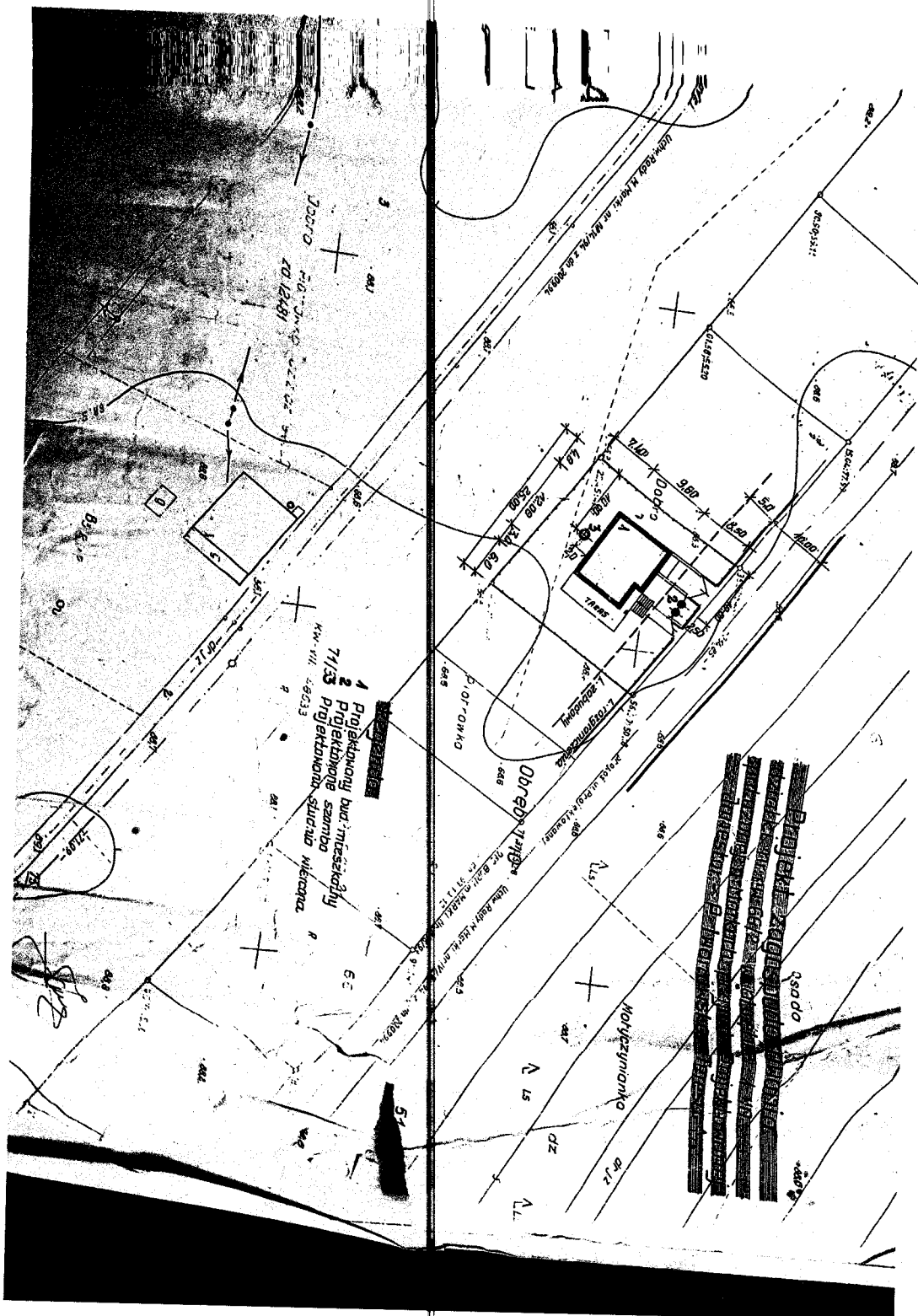
Wzwmia:
Pani Teresa Iwanowska
Zielonka ul. Lipowa 8

Urząd Miasta Marki
Inż. Tadeusz Pasternak
Kierownik Biura Architektury

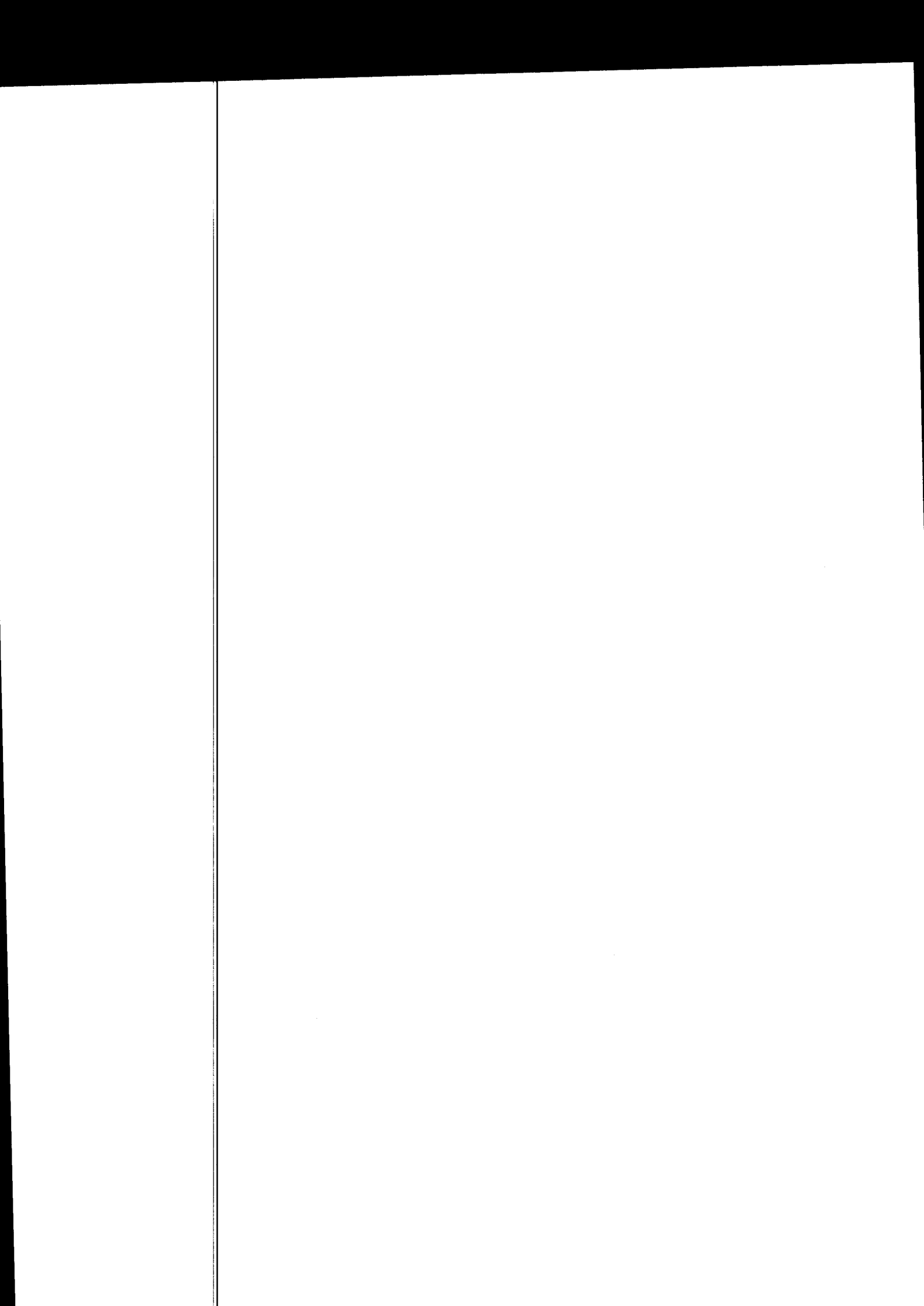




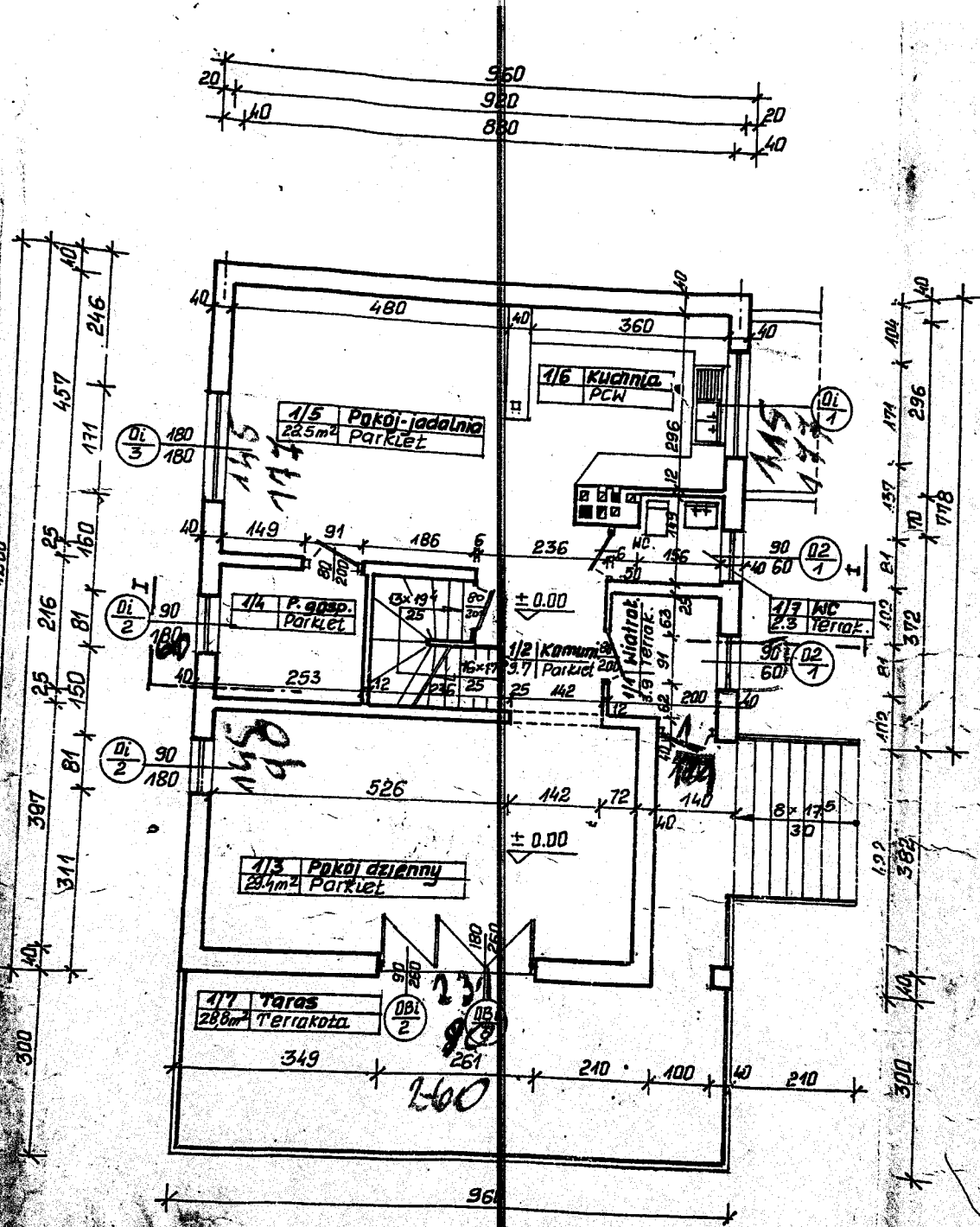
Plan zagospodarowania działki



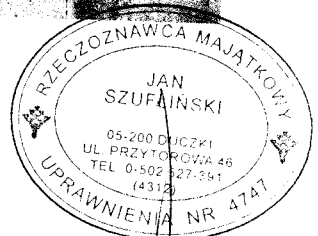
RZECZOZNAWCA MAJATKOWY
JAN SZUPLIŃSKI
05-200 DUCZKI
UL. PRZYTOPÓWA 46
TEL. 0-502 627-391
(4319)
UPRAWNIENIA NR 4747

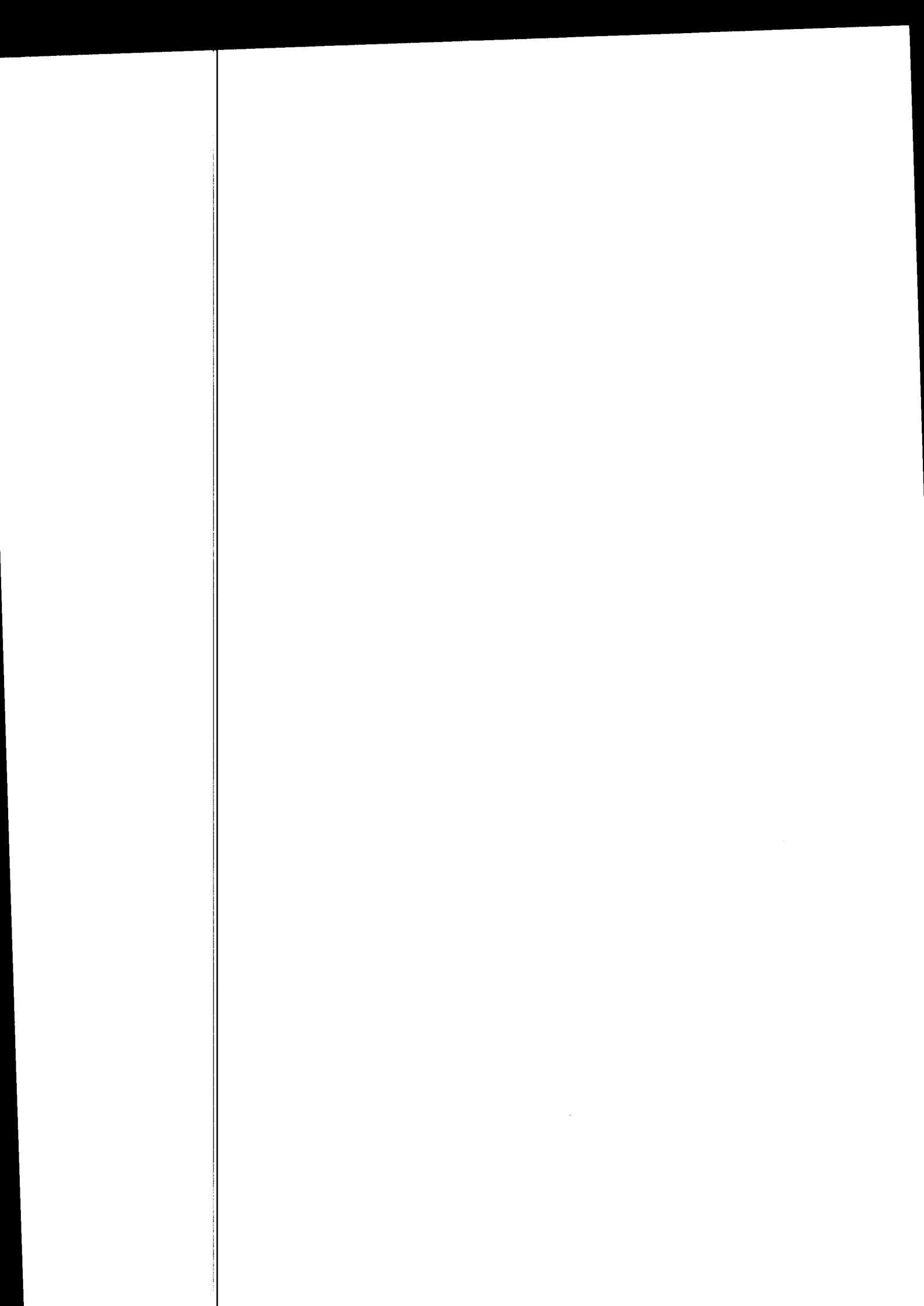


Rzut parteru

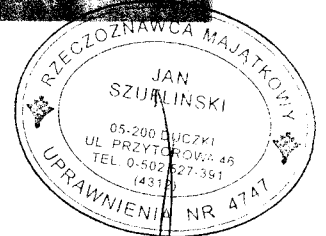
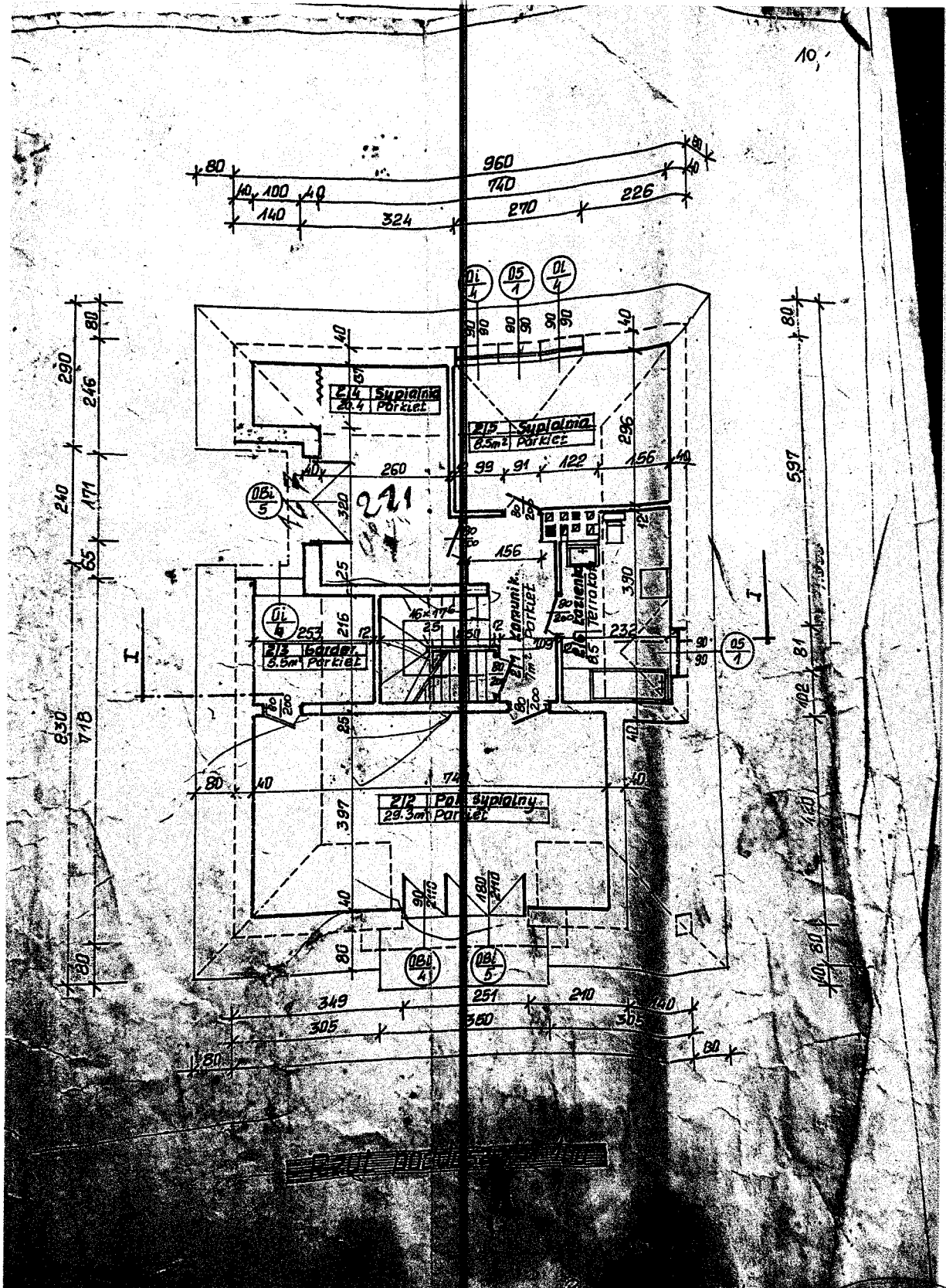


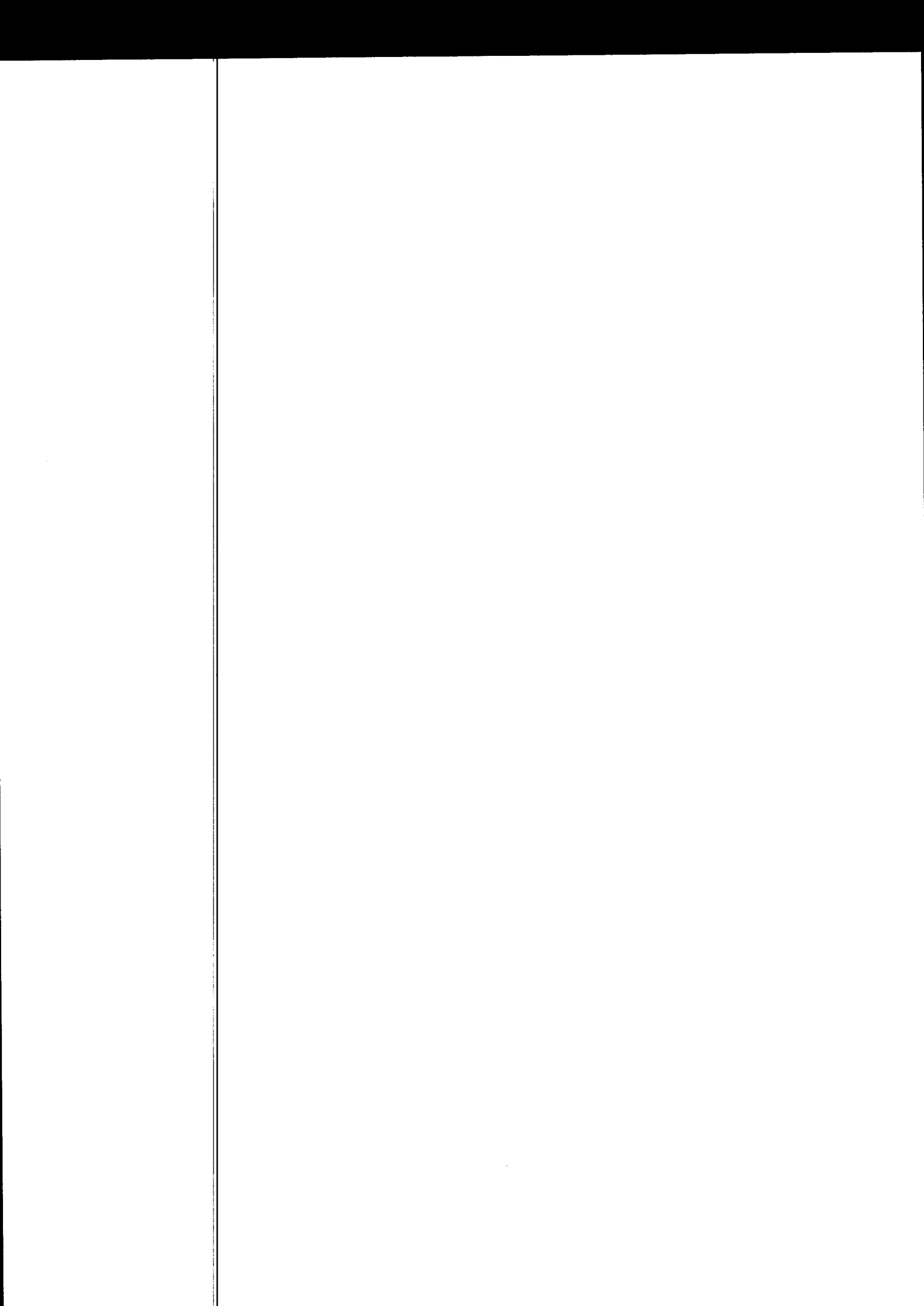
RZUT PARTERU 1:100

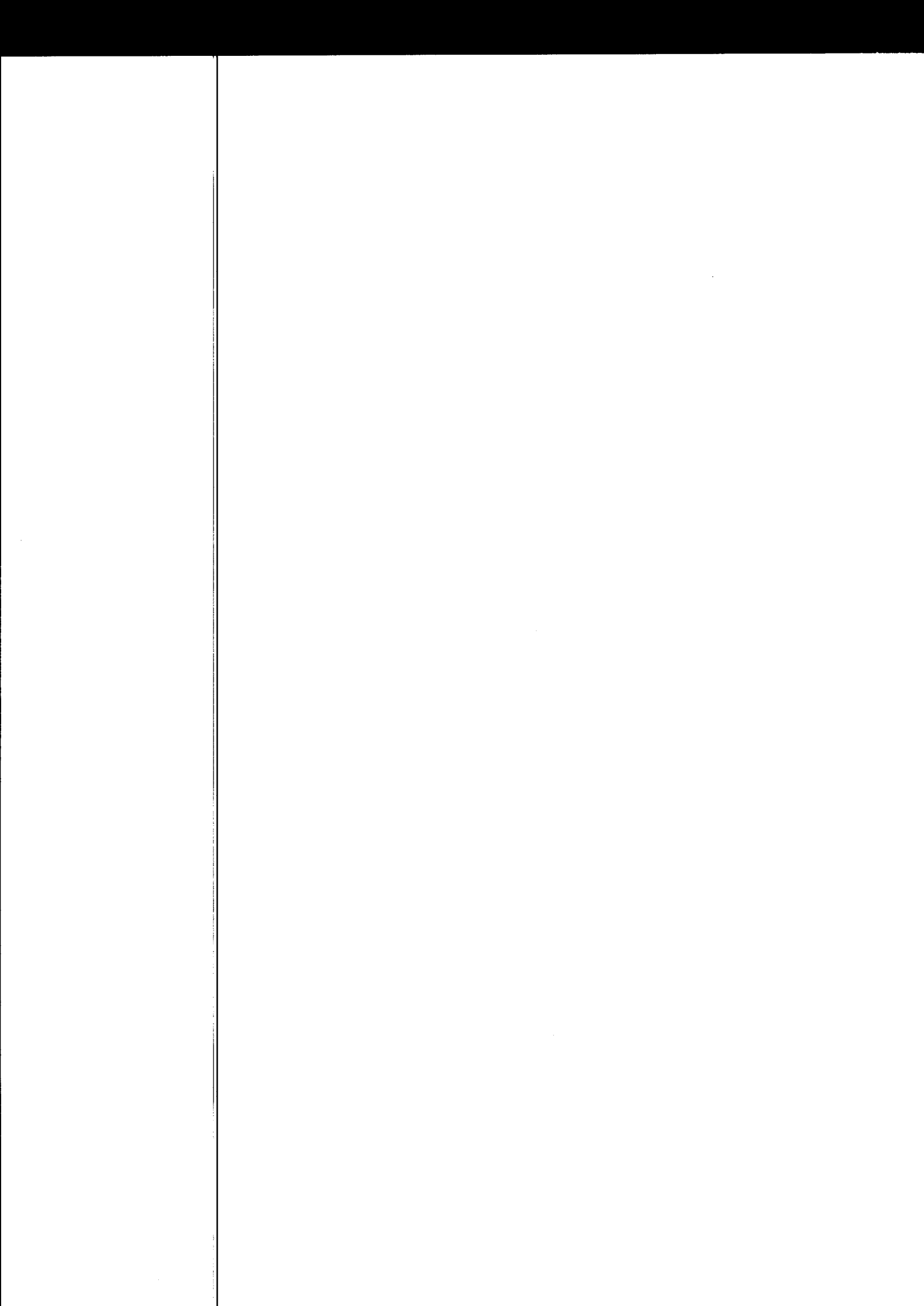




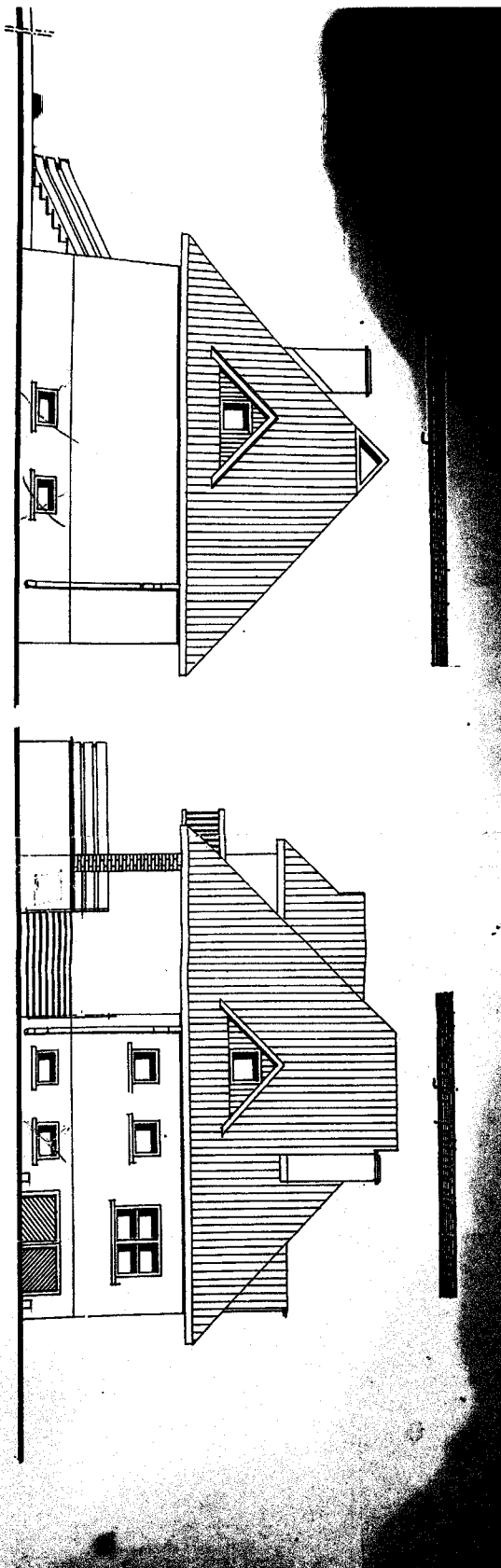
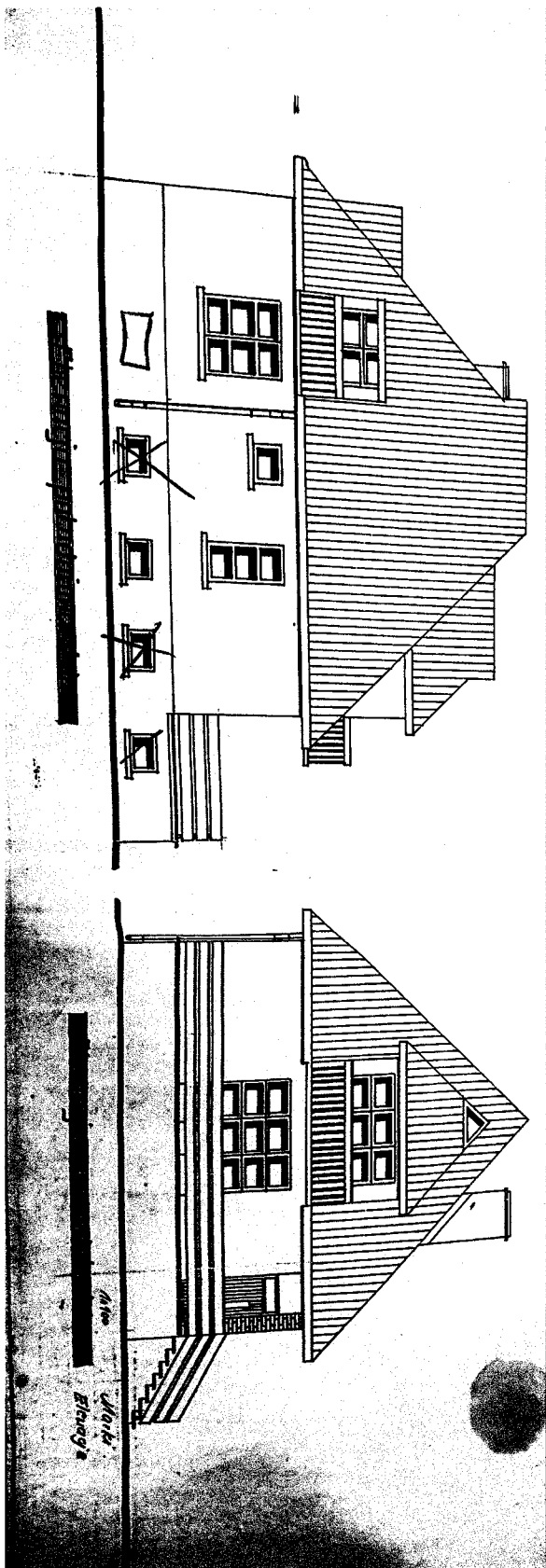
Rzut poddasza

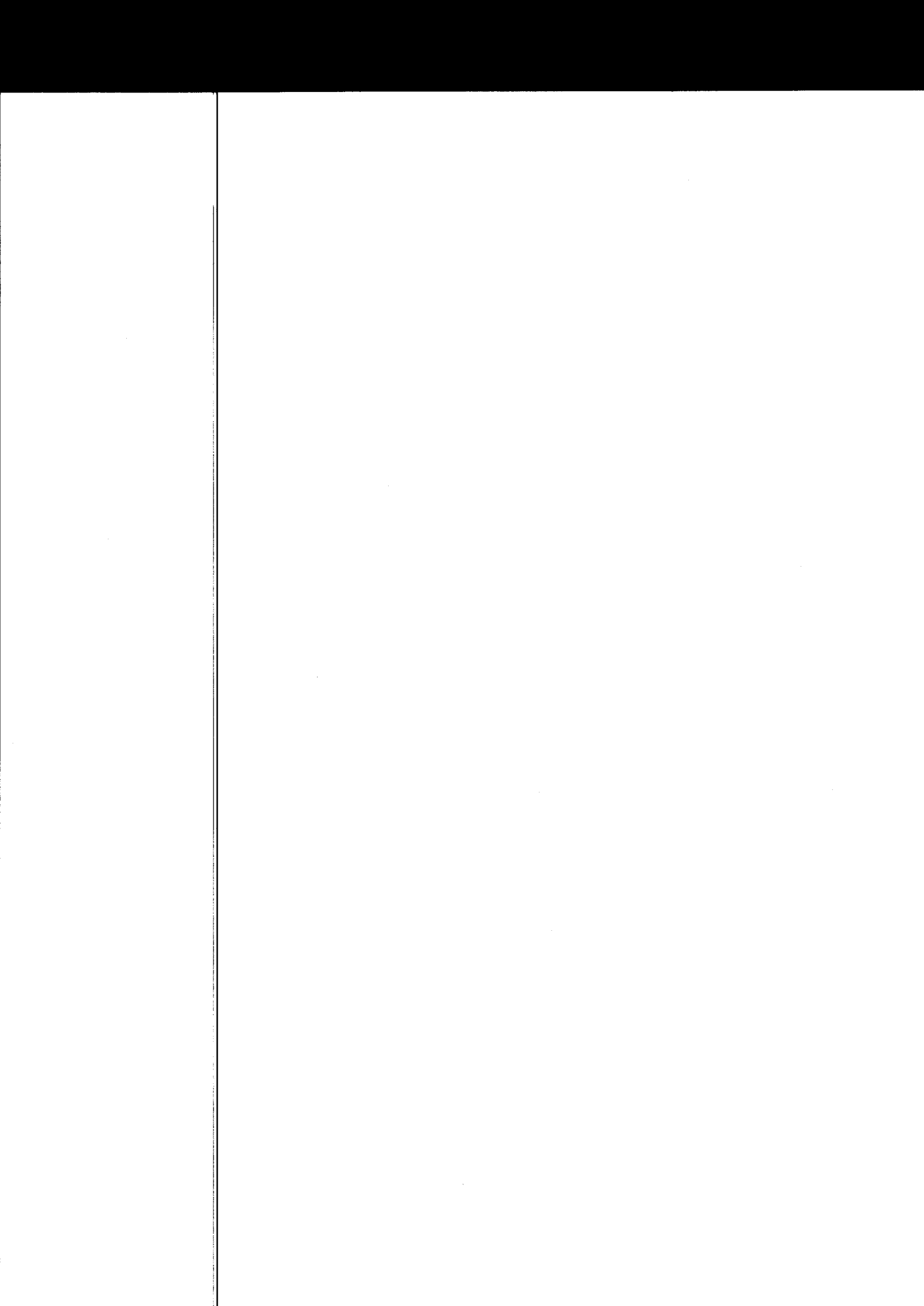






Rzut  elewacji







CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Jan Szufliński

05-200 Duczki, Przytorowa 46

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014633

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: 04/06/2023 - 03/06/2024
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
stawnie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska

Starczy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

