

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Warszawie
Artur Królasik, 05-200 Włocławek, pl. Marsz. J. Piłsudskiego 63

04.12.2023 10.36

Wpłynęło: KANCELARIA SĄDOWA, Mln.
KM: Jolanta Matusiak, Zbi:

Km 3093/21



LOKALU MIESZKALNEGO NR 14

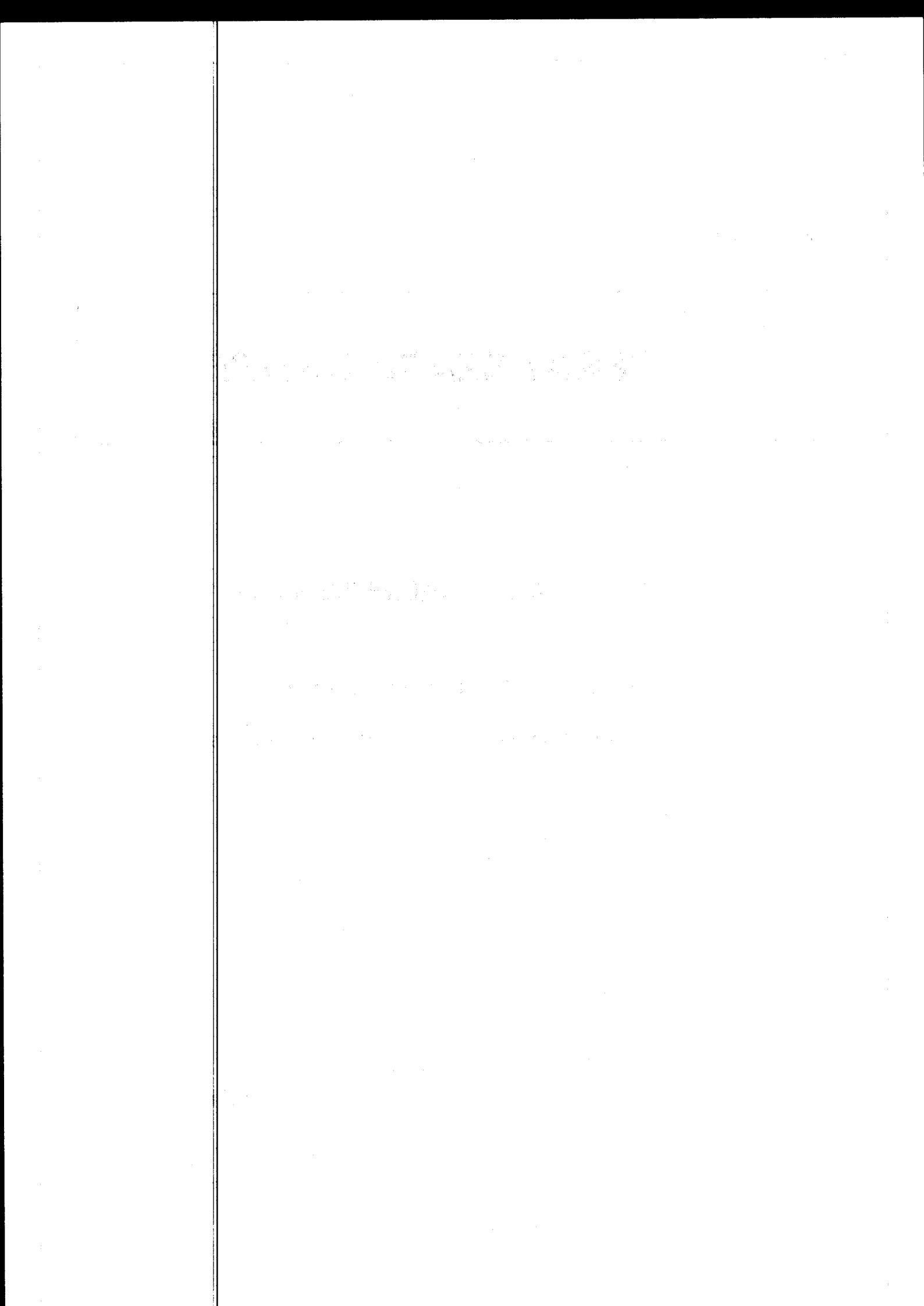
Położonego w Ząbkach ulica Kościuszki 3

Powiat włocławski, województwo mazowieckie

Opracował :
mgr inż. Jan Szufliński



Ząbki 04 grudnia 2023 r.



Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 14 położony w Ząbkach przy ulicy Kościuszki 3.

Lokal mieszkalny składa się z: 3 x pokój , 1 x kuchnia, 1 x łazienka, 1 x przedpokój

Do lokalu nie przynależą żadne pomieszczenia. (brak zapisu w księdze wieczystej)

Lokal położony na parterze budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: 73,9 m².

Dla lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00069323/3.

Cel wyceny:

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Km 3093/21 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:

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wynosi:

659 868 zł

Słownie: sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych

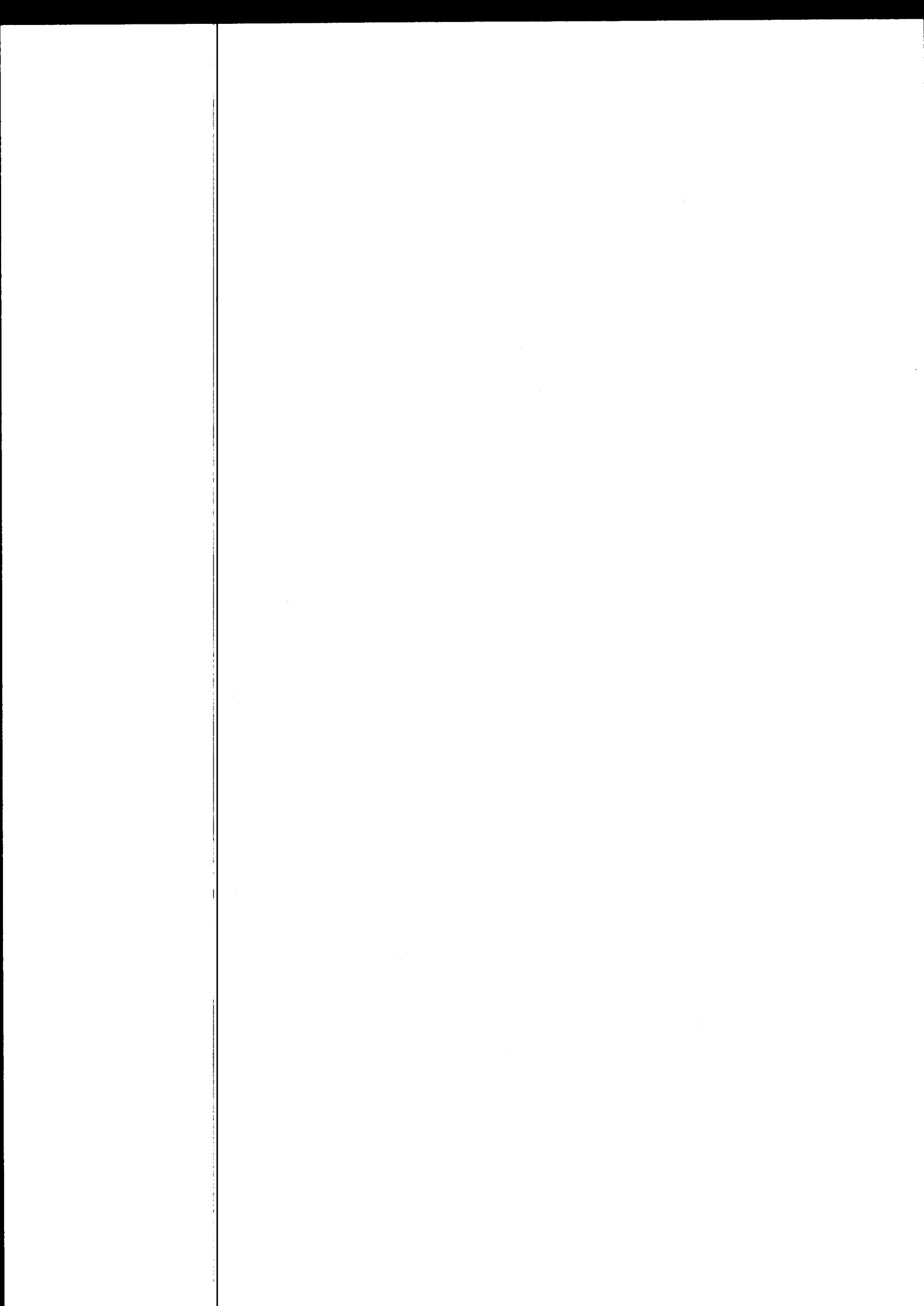
Opracował:

mgr inż. Jan Szufliński

Data

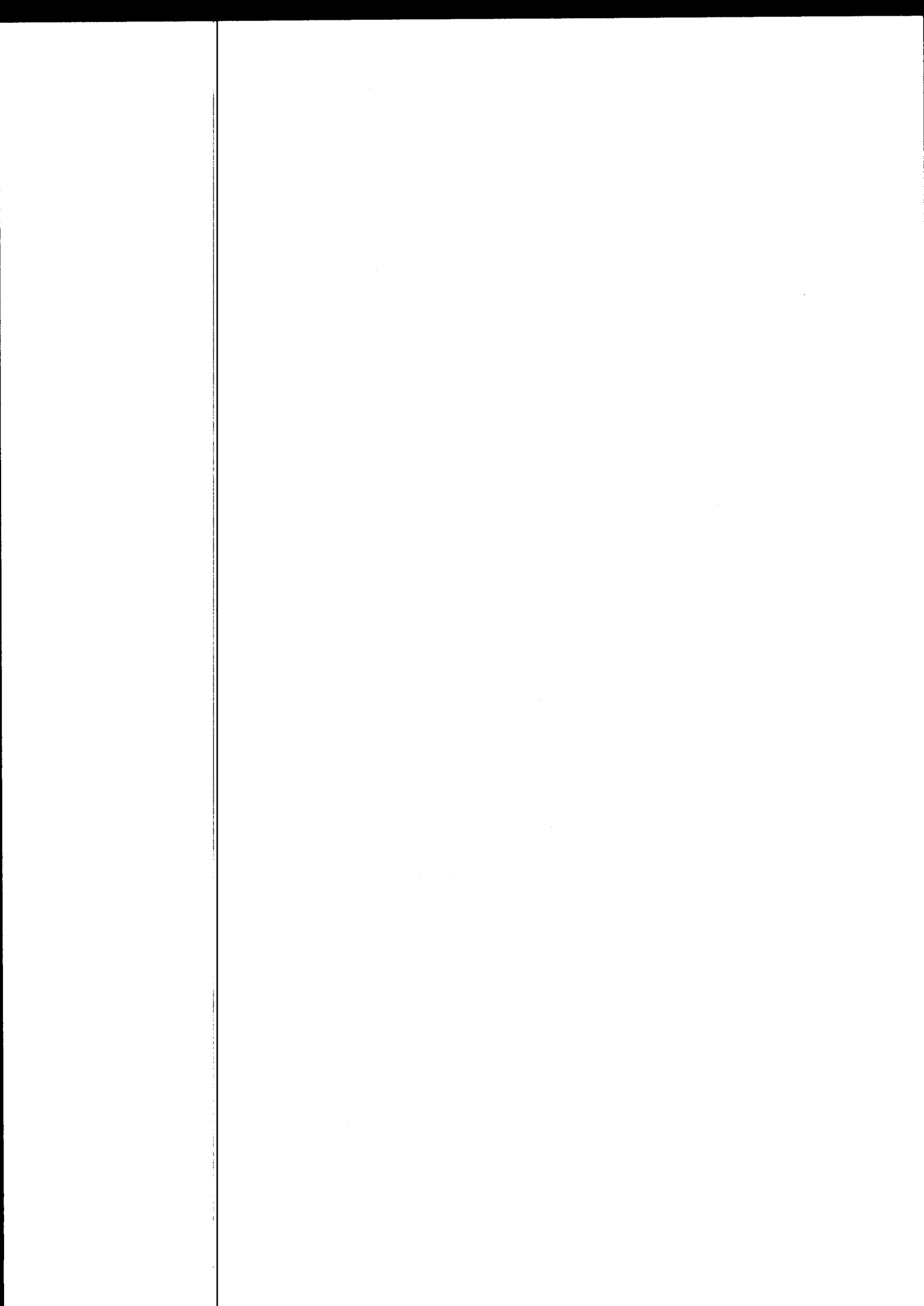
04/12/2023 r.





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
5.4 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
6. SPOSÓB WYCENY	12
6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	12
6.2 METODYKA SZACOWANIA	15
7.ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	17
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH.....	20
8.1 OCENA RYNKU I SZACOWANEGO LOKALU W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH.....	20
8.2 ZESTAWIENIE TRANSAKCJI LOKALI	21
8.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I	22
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN})	22
8.3.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej	22
8.3.2 Nieruchomość o cenie minimalnej	23
8.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX}	23
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	25
10. ZAŁĄCZNIKI:.....	26



1 Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 14 położony w Ząbkach przy ulicy Kościuszki 3.

Lokal mieszkalny składa się z: 3 x pokój , 1 x kuchnia, 1 x łazienka, 1 x przedpokój
Do lokalu nie przynależą żadne pomieszczenia. (brak zapisu w księdze wieczystej)

Lokal położony na parterze budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi: 73,9 m².

Dla lokalu mieszkalnego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00069323/3.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej w Ząbkach ul. Kościuszki 3 - lokal numer 14.

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 3093/21 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

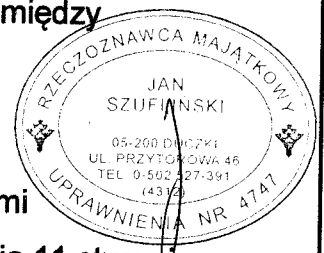
3.1 Podstawy formalne

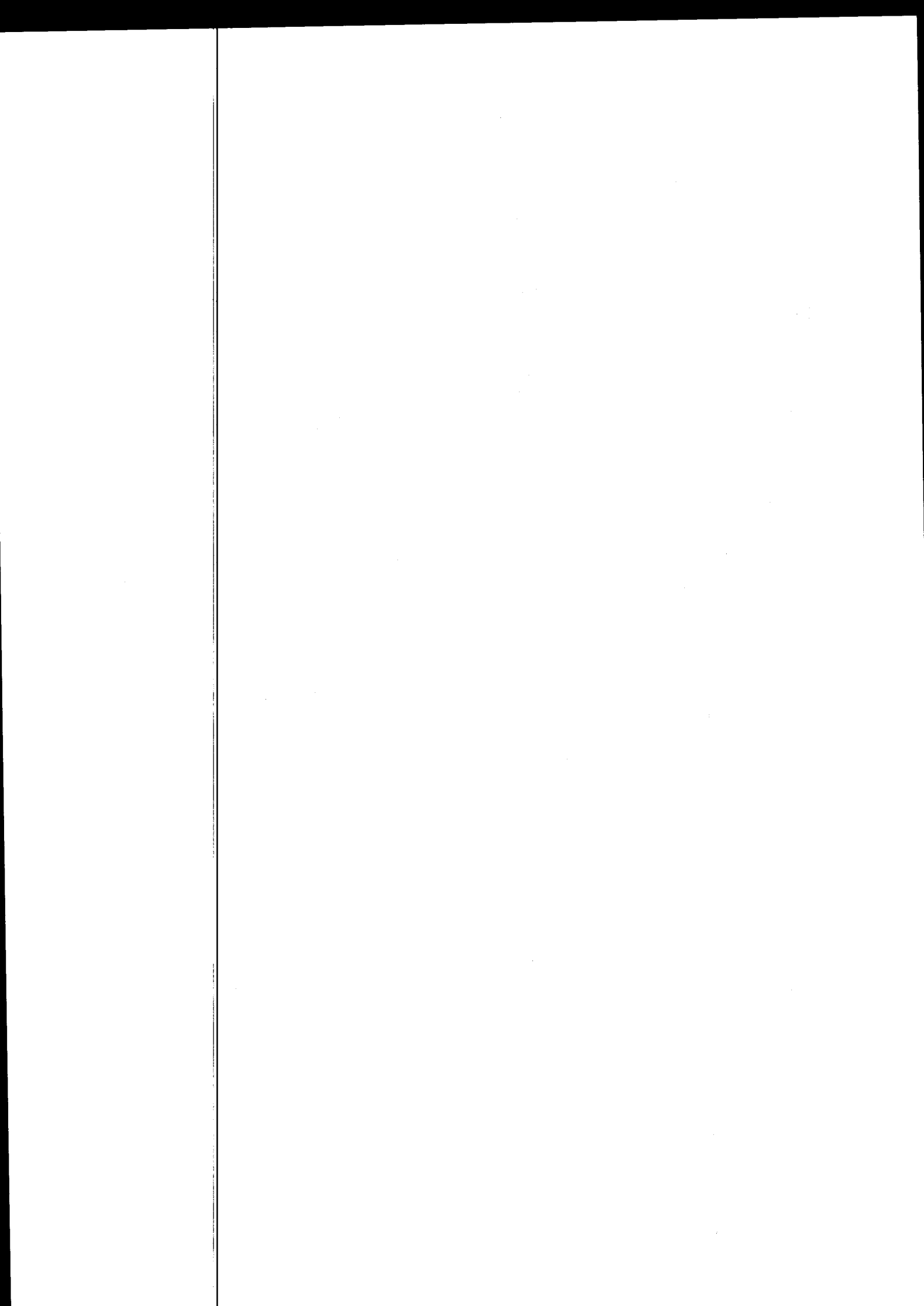
Zamawiającym wycenę jest Pan Artur Królasik – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie.

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta w dniu 10/11/2023 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)





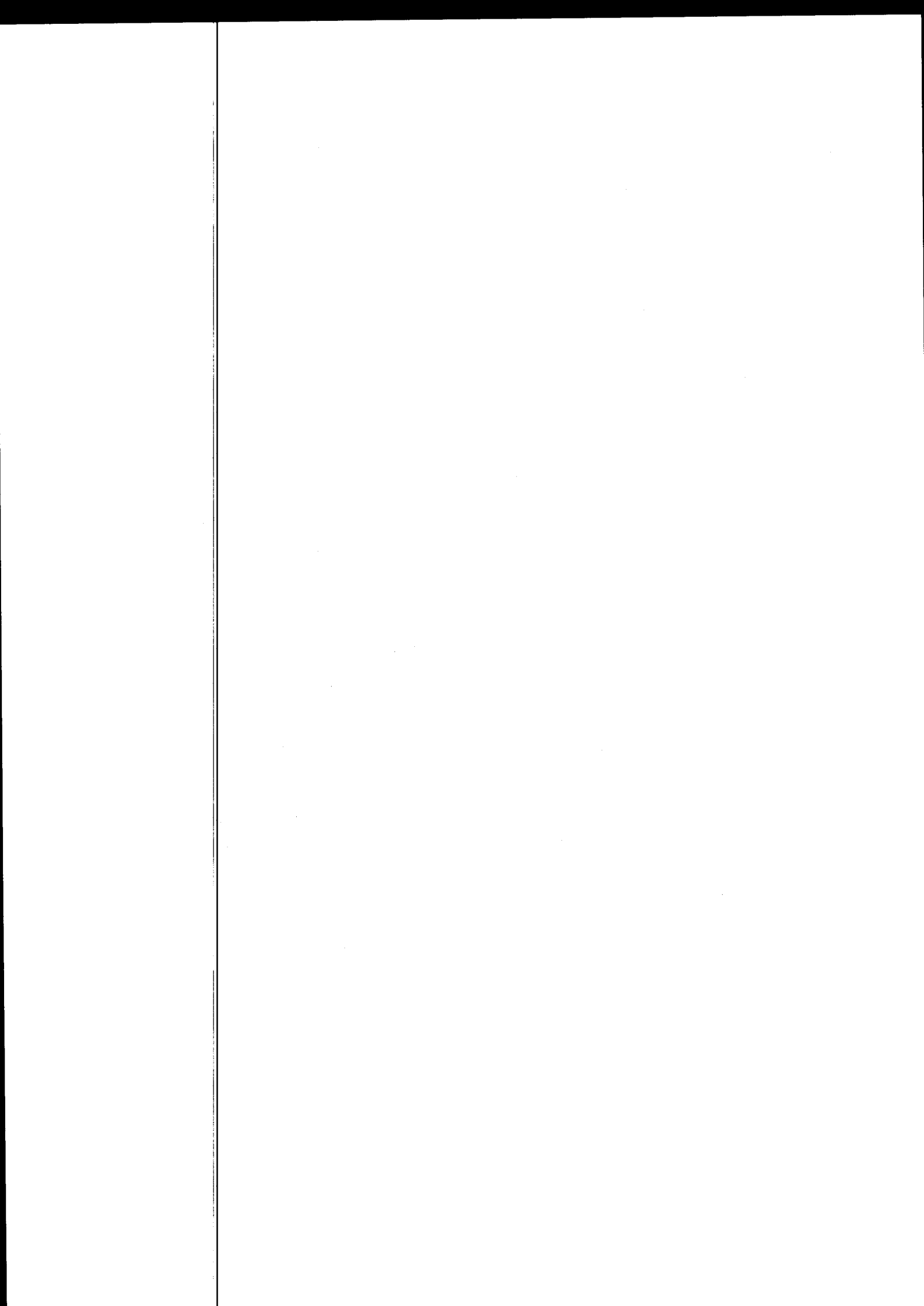
- - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst pierwotny: Dz. U. Nr 85 poz. 388, tekst jednolity: Dz. U. 2000 Rok Nr 80 poz. 903).
-
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst pierwotny: Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147, tekst jednolity: Dz. U. 2001 Nr 124 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,

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

- Wizja lokalna w dniu 28/11/2023 r.- oględziny nieruchomości – załącznik nr 1 dokumentacja fotograficzna.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego
- Starostwo Powiatu Wołomińskiego – Wydział Geodezji – informacja o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych



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

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- | | |
|---|------------|
| ○ data sporządzenia wyceny | 2023/12/04 |
| ○ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 2023/12/04 |
| ○ data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 2023/11/28 |
| ○ data dokonania oględzin nieruchomości | 2023/11/28 |

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1-Stan prawny nieruchomości

Dla całej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta WA1W/00069323/3 przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie księgi wieczystej

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: M. Ząbki

Miejscowość: Ząbki

Ulica: Kościuszki

Numer budynku: 3

Numer lokalu: 14

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: 3 x pokój, 1 x kuchnia, 1 x łazienka, 1 x przedpokój

Kondygnacja: 1

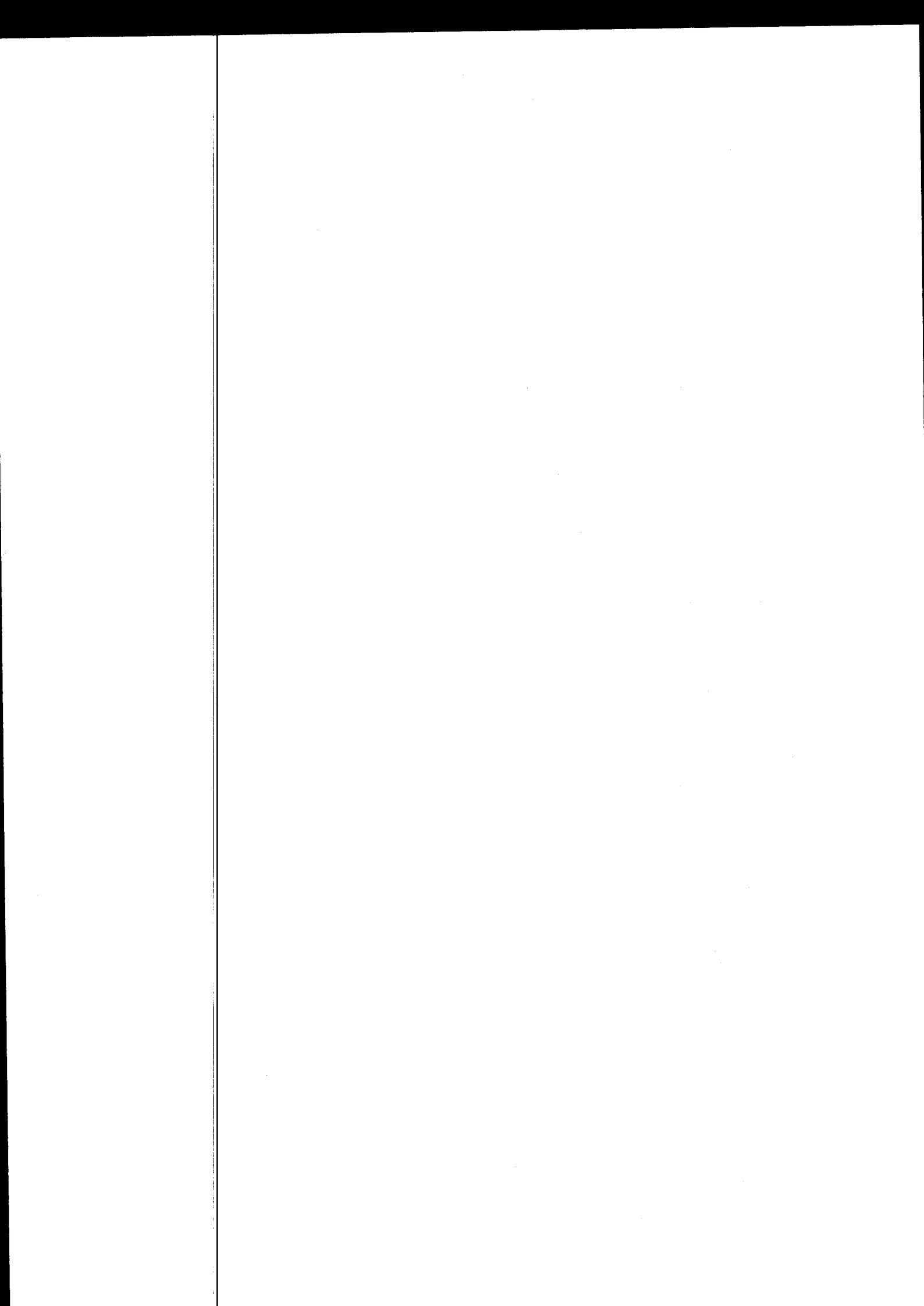
Obszar: 73,9 m²

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

- udział związany z własnością lokalu: 505/100000

Dział II – własność





Udział 1/2 Urszula Małgorzata Młodożeniec

Udział ½ Urszula Małgorzata Młodożeniec

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

- o inny wpis

UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3093/21 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: URSZULA MAŁGORZATA MŁODOŻENIEC NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 06-03-2020, SYGNATURA AKT VI NC-E 154159/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 05-06-2020 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 05-06-2020, SYGNATURA AKT VI NC-E 154159/20

Dział IV – hipoteka

- o Hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 640 000 zł (słownie: sześćset czterdzieści tysięcy złotych).

5.2 Charakterystyka nieruchomości

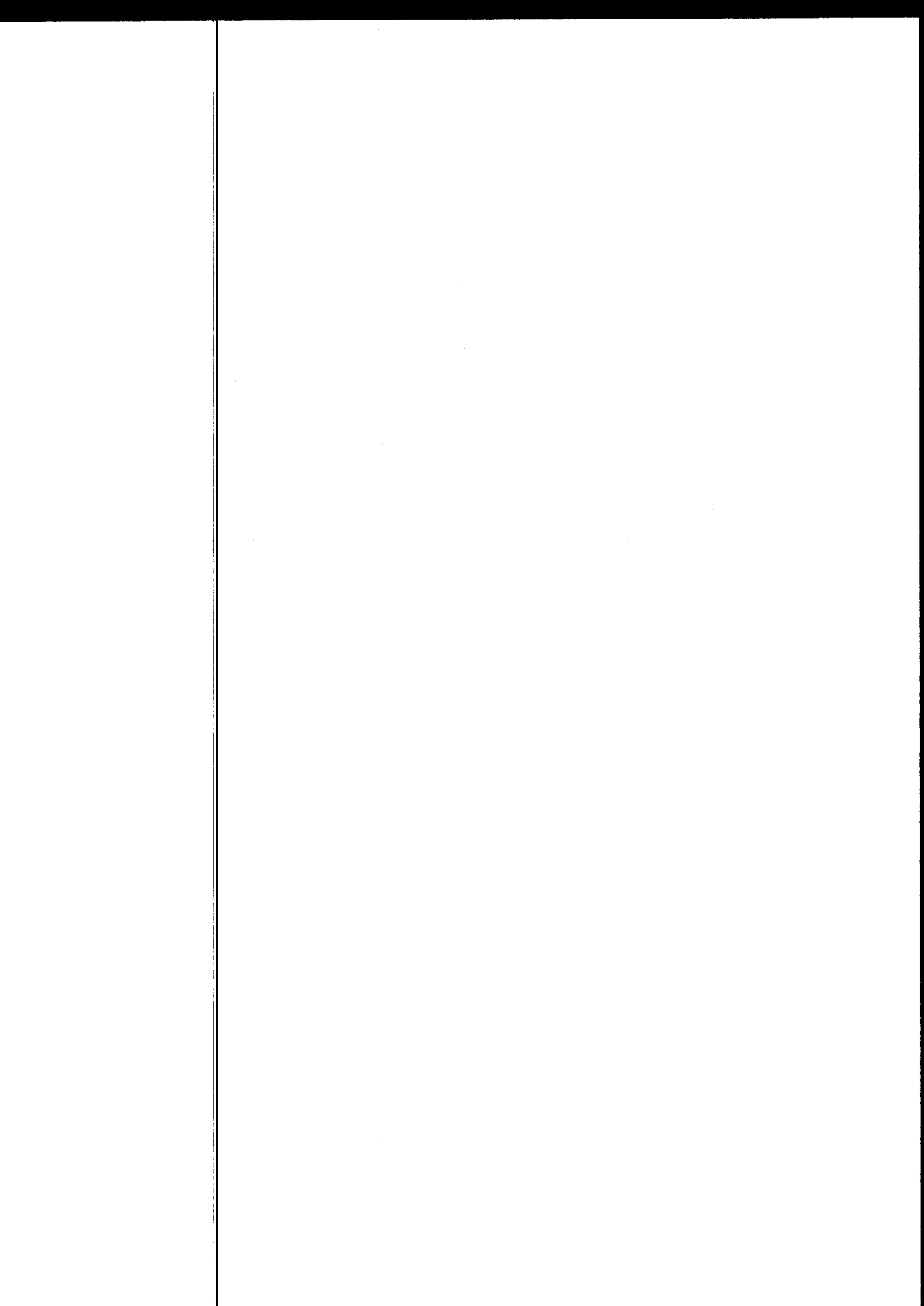


Budynek w którym znajduje się szacowany lokal położony jest w Zabkach przy ulicy Kościuszki 3. Budynek wielorodzinny.

Liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne.

Małe osiedle położone pomiędzy ulicami: Szwoleżerów i Gajową.





Budynek wybudowany w latach 2003- 2004.

Program użytkowy lokalu mieszkalnego:

- 3 x pokój
- 1 x kuchnia
- 1 x przedpokój
- 1 x łazienka

Opis lokalu mieszkalnego

Biegły działał w warunkach ograniczonej możliwości oględzin nieruchomości.

Mieszkanie jest przedmiotem najmu.

Wynajmujący nie udostępnił lokalu do oględzin.

Na podstawie jego informacji lokal jest w średnim standardzie wykończenia.

Standard pomieszczeń określono jako średni.

Opis osiedla

Osiedle kameralne i zadbane.

Całe osiedle, łącznie z terenami zielonymi oraz infrastrukturą stanowi wyłączną własność jego mieszkańców. Obiekt monitorowany całodobowo.

Teren osiedla ogrodzony. Zaletą osiedla jest to, iż jest małe (33 lokale), ciche, zadbane i rodzinne. Położone z dala od zgiełku w otulinie lasu, dużo terenów do spacerów.

Posiada własne ujęcie wody, duży zielony plac do rekreacji (altana do grilla) oraz plac zabaw dla dzieci.

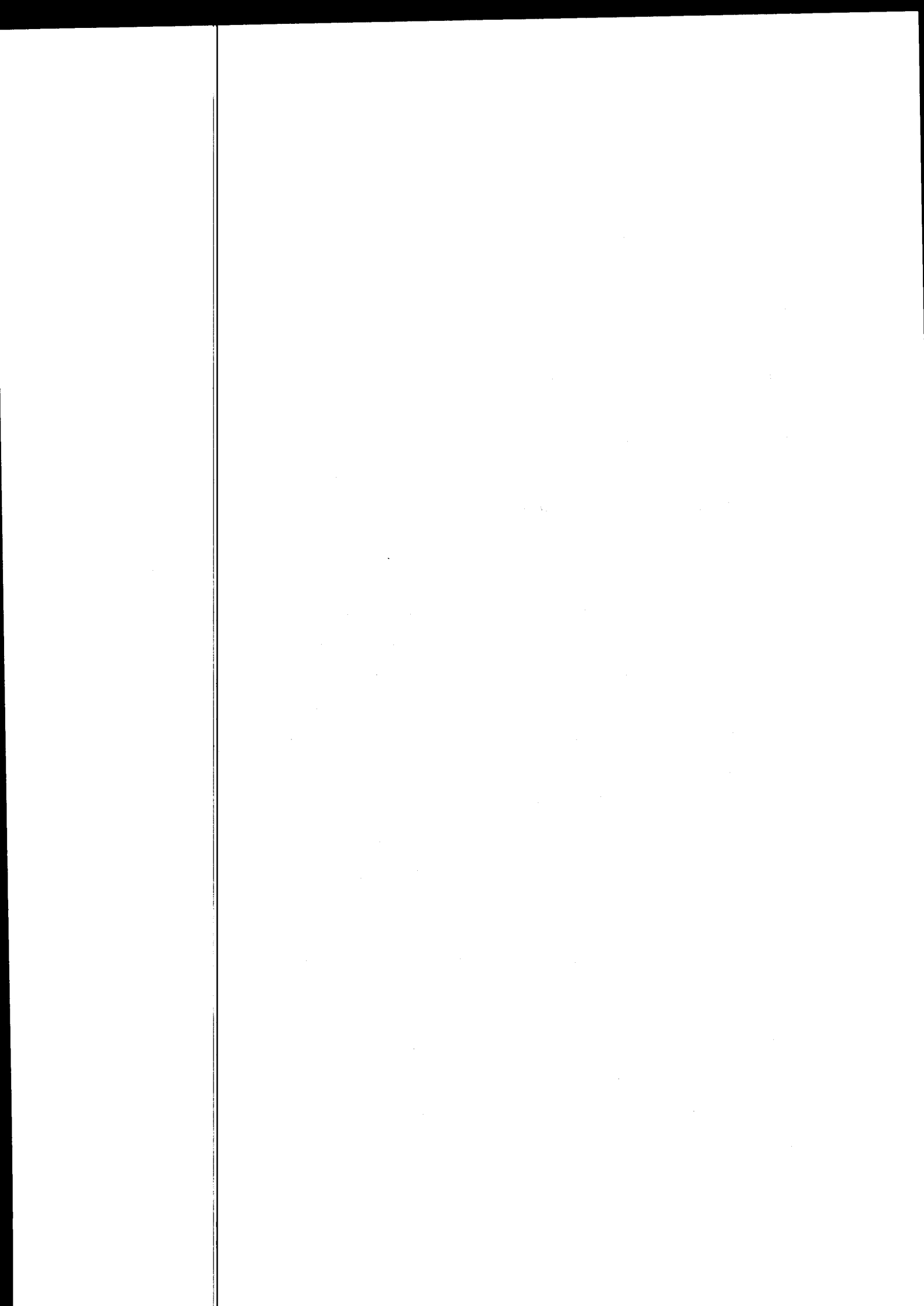
Teren zielony rekompensuje brak balkonu.

Ogrzewanie gazowe (piec junkers w łazience), woda ze studni głębinowej osiedlowej (corocznie badana), opłaty wyłącznie za ścieki, czynsz ustalany corocznie w zależności od planowanych rocznych wydatków.

5.4 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. Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty Miejscowym Planem Dla terenu obejmującego przedmiotową nieruchomość istnieje obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - *Uchwała Nr 90/XVIII/03 z dnia 2003-12-19 w*





sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki (Publikacja: Dz. Urz. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 2 z 2004-06-01, poz. 101)

Przeznaczenie: **MW/MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej

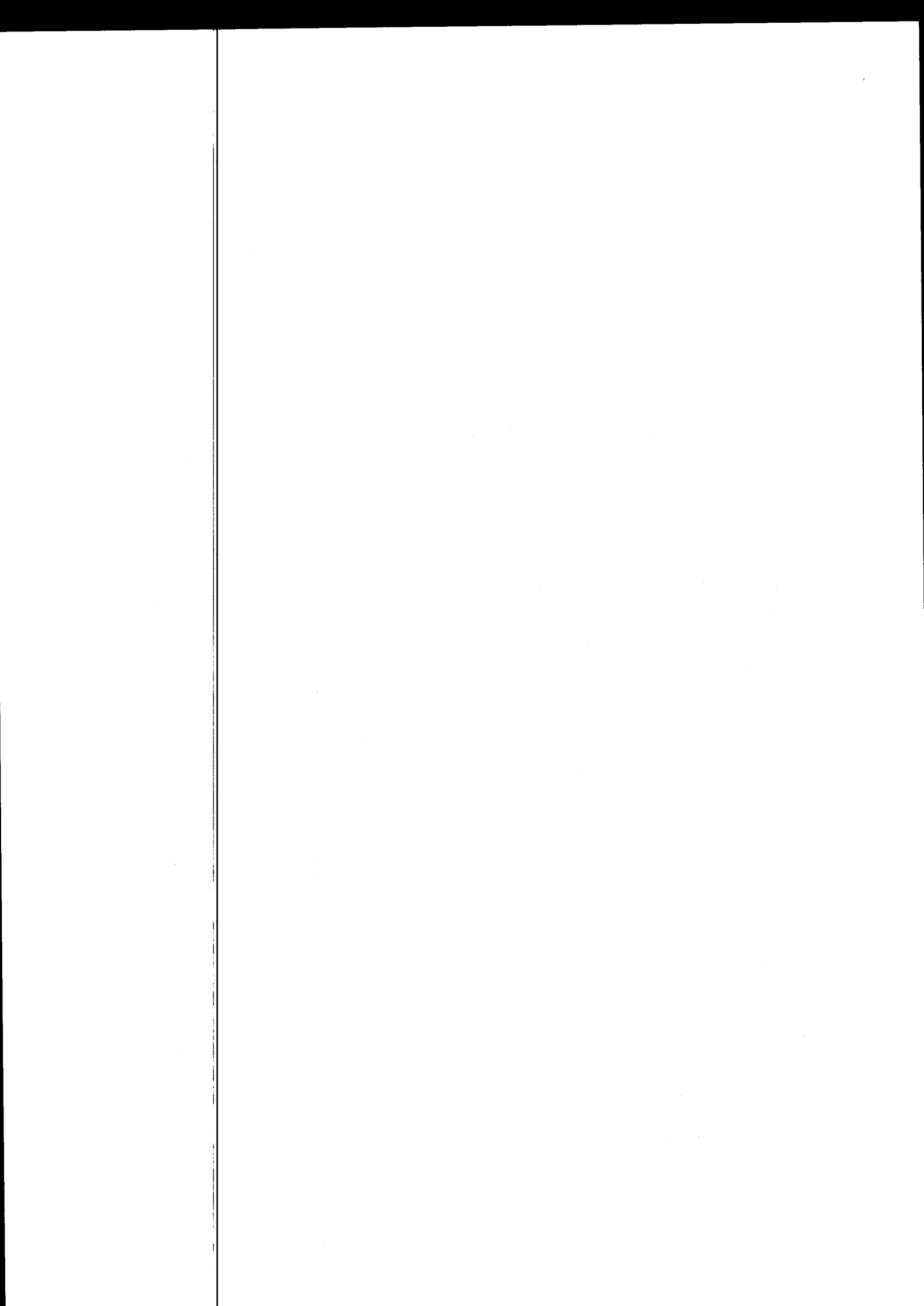
Ustalenia szczegółowe:

§8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MW/MN, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną i/lub jednorodziną.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują przepisy §7, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przepisy §9

§7

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu **symbolem MW**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy wielorodzinnej:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placyków manewrowych i miejsc postojowych pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
 - 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym zrealizowanej z dominantami;
 - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich;
 - 8) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych zabudowy trwałej;
 - 9) nakłada się obowiązek równoczesnej realizacji programu usług podstawowych, terenów zieleni i sportu oraz dojść, dojazdów i miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok. 50 m



przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;

11) ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających

ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 12; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;

12) dla dróg, o których mowa w § 42 ust. 1 pkt. 4 i 5, ustala się:

a) dla dróg 5,6,7 i 8 KUZ odległość

b) nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg,

c) b) dla drogi 4KUZ odległość

d) nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od

południowej linii rozgraniczającej drogi i 10 m od północnej granicy pasa zieleni

izolacyjnej wzdłuż tej drogi; ustala się możliwość odstępowania od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach;

13) na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/ kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie centrum miasta i ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;

14) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych na rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi,

15) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej,

16) w sąsiedztwie ul. Nowo-Ziemowita, w zasięgu oddziaływania akustycznego, zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej.

§9

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN** i **MN1**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodzinną.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

1) usług nieuciążliwych;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.

3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy jednorodzinnej:

1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;

2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, służących obsłudze terenu;

3) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej we wszystkich formach;

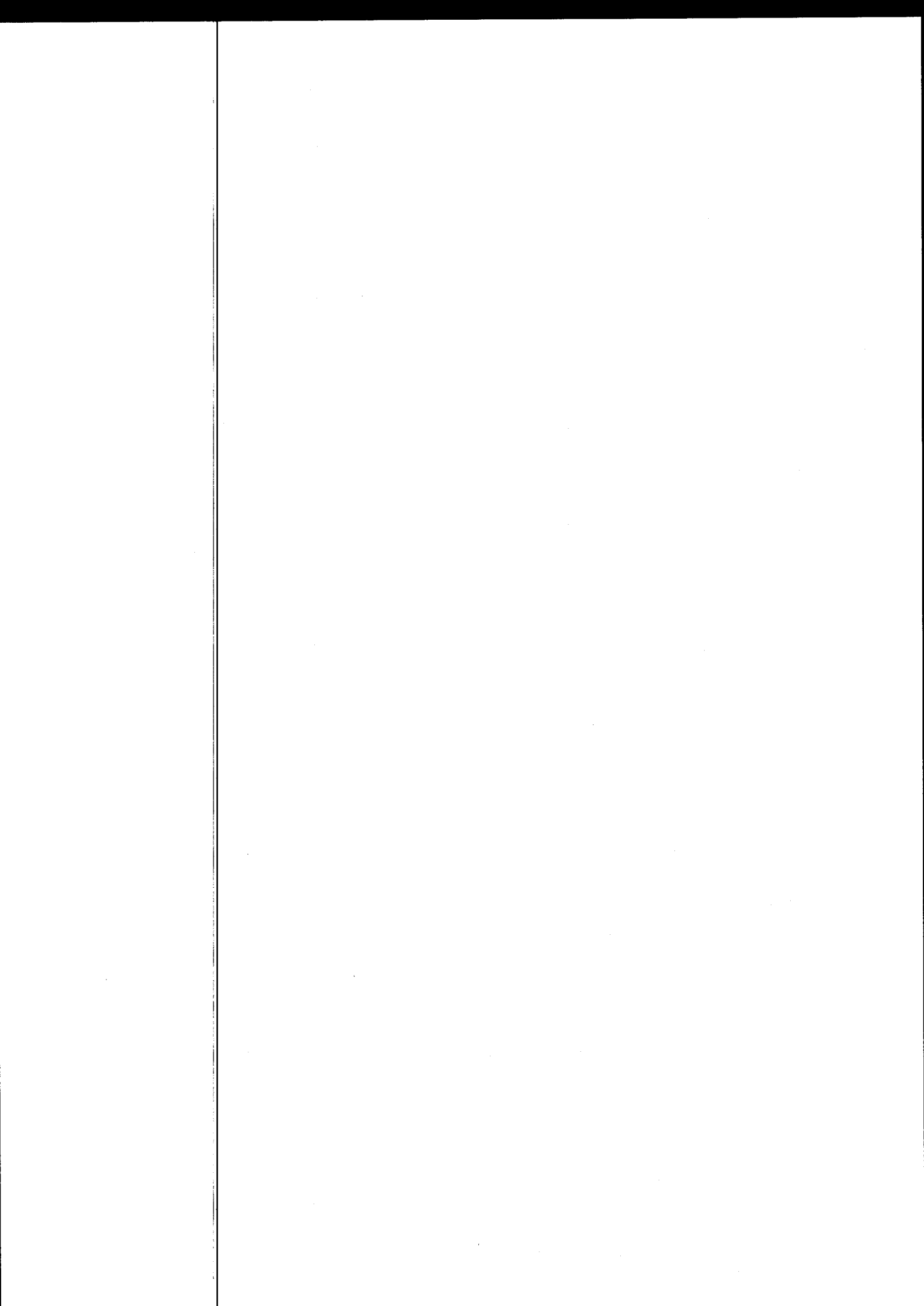
4) minimalna powierzchnia działki wynosi:

a) 200 m² dla zabudowy szeregowej,

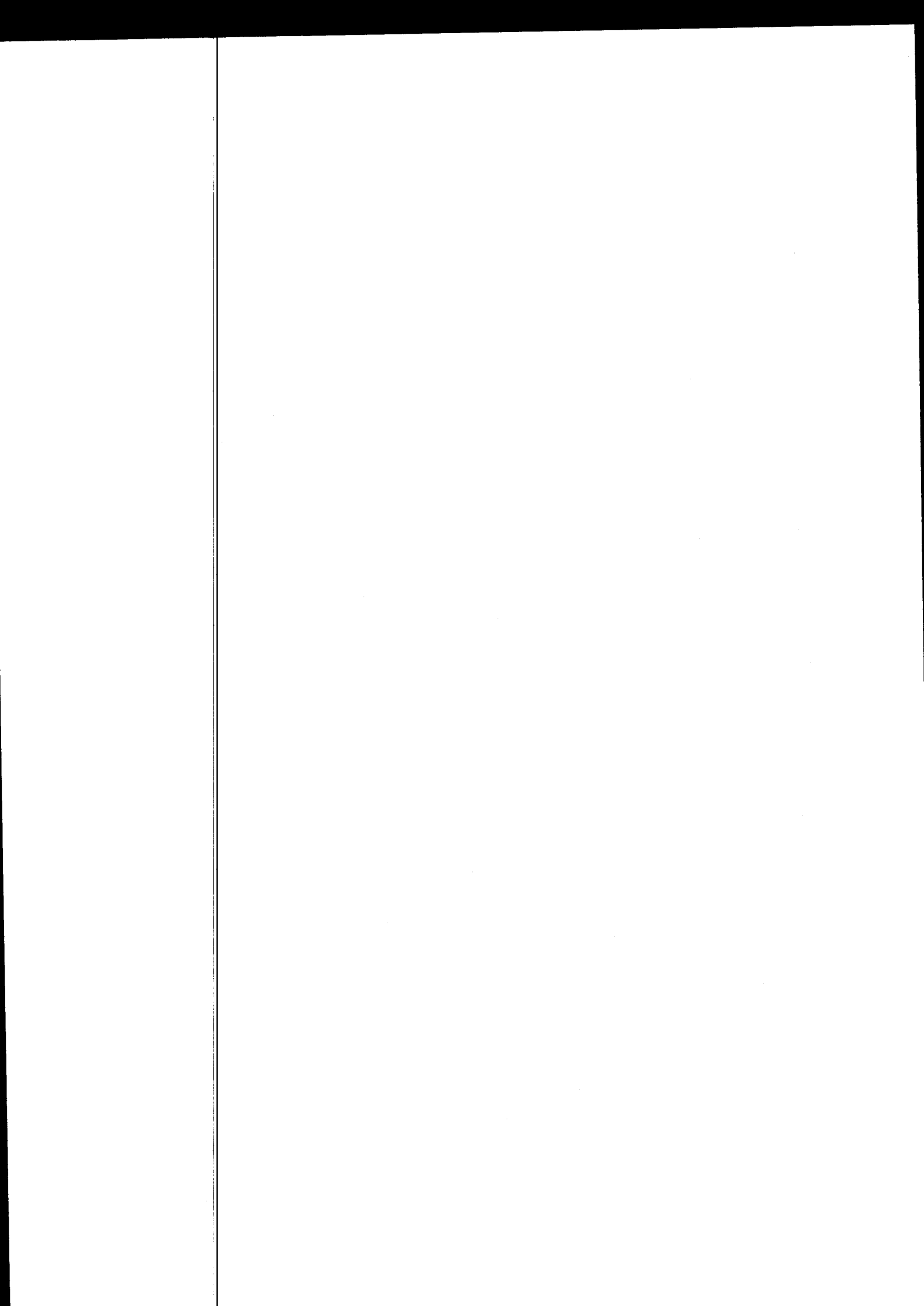
b) 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,

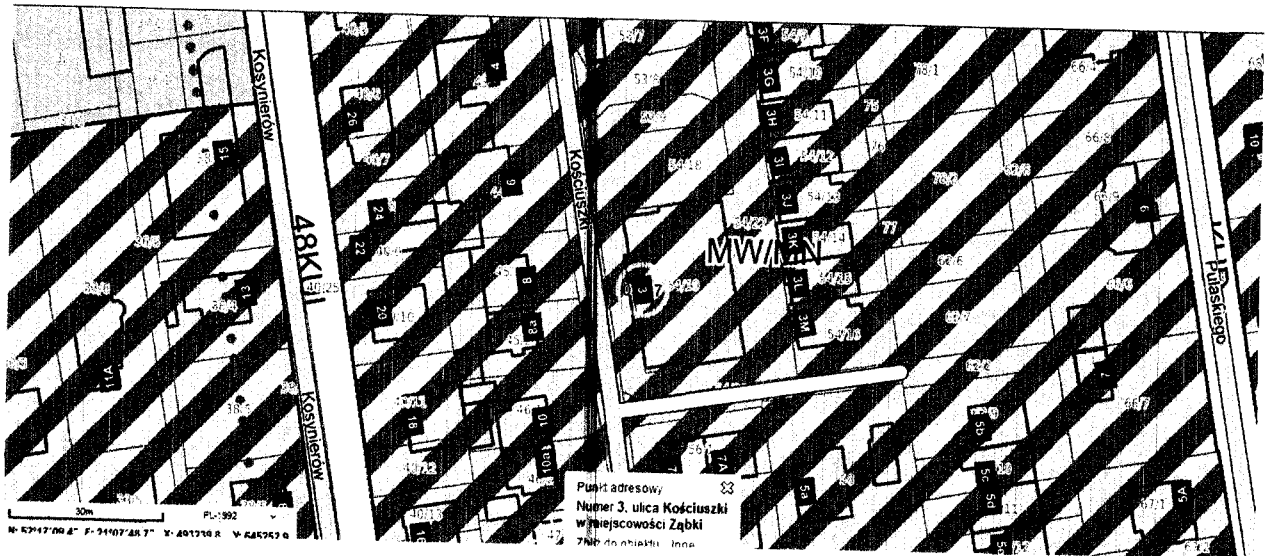
c) 600 m² w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu - / zabudowa wolnostojąca /; ustalone normy wielkości działek nie muszą być stosowane do działek

prawomocnie wydzielonych przed wejściem w życie planu;



- 6) dopuszcza się maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne+poddasze użytkowe przy dachach wysokich; poza strefą konserwatorską miasta-ogrodu dopuszcza się 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż::
- 50 % powierzchni całkowitej działki,
 - 60% powierzchni działki w strefie konserwatorskiej miasta- ogrodu,
 - 70% powierzchni działki na obszarze chronionego krajobrazu, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, położonych w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni całkowitej działki; obowiązuje utrzymanie tej powierzchni jako terenu trwałej uprawy leśnej;
- 8) ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 9; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 11) dla dróg, o których mowa w § 42 ust.1 pkt. 4 i 5, ustala się:
- dla dróg 5,6,7 i 8 KUZ odległość
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg,
 - dla drogi 4KUZ odległość
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od południowej linii rozgraniczającej drogi i 10 m od północnej granicy pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż tej drogi;
- ustala się możliwość odstępowania od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach;
- 10) na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/, kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie centrum miasta i ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;
- 11) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych w rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi;
- 12) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej;
- 13) nie dopuszcza się realizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 14) w sąsiedztwie ul.Nowo-Ziemowita i linii kolejowej, w zasięgu oddziaływania akustycznego, zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej;
- 15) zachowuje się obiekt o przeznaczeniu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa /komisariat policji/.





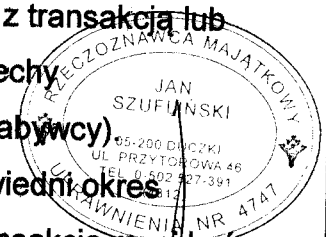
6. Sposób wyceny

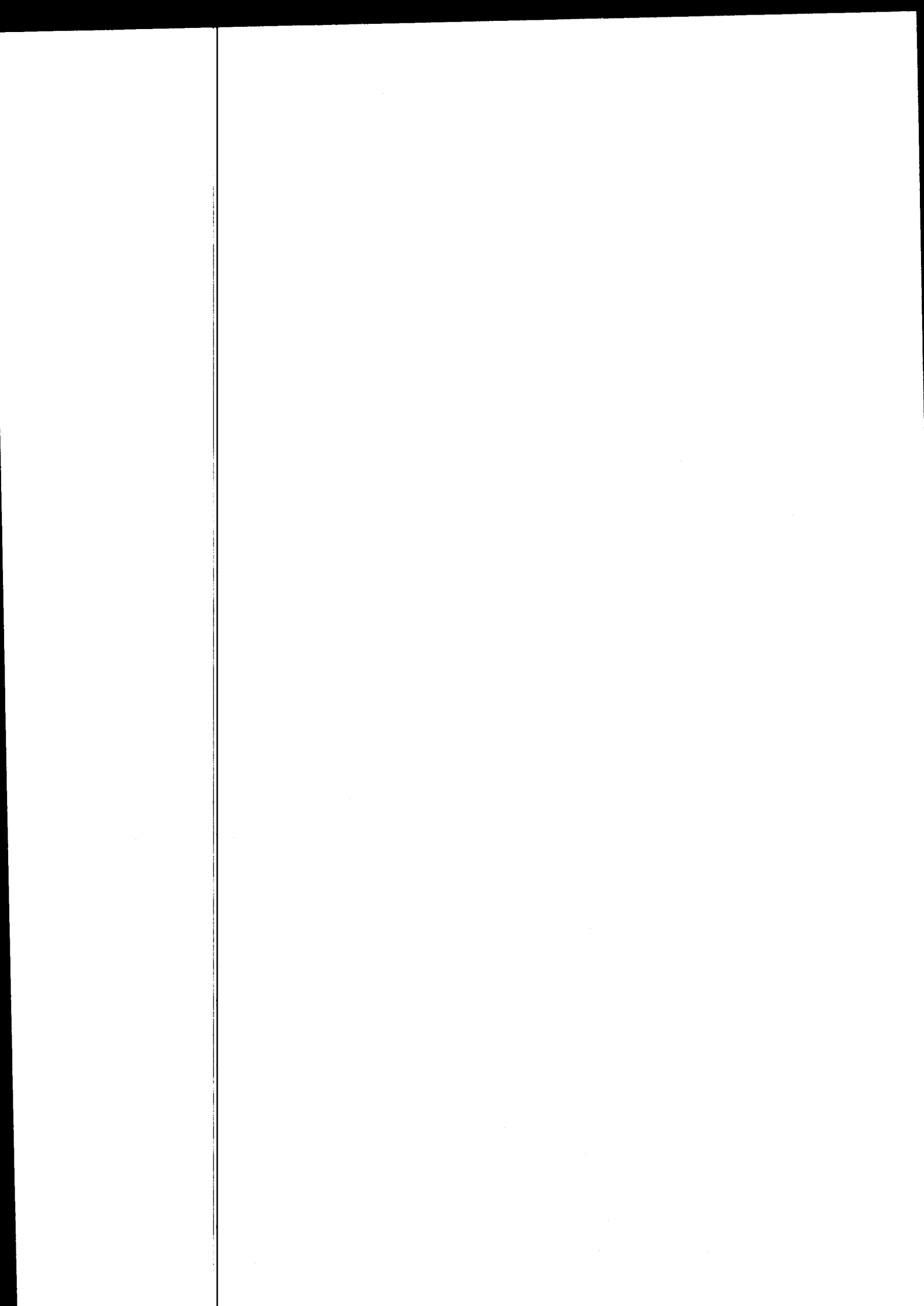
6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

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.

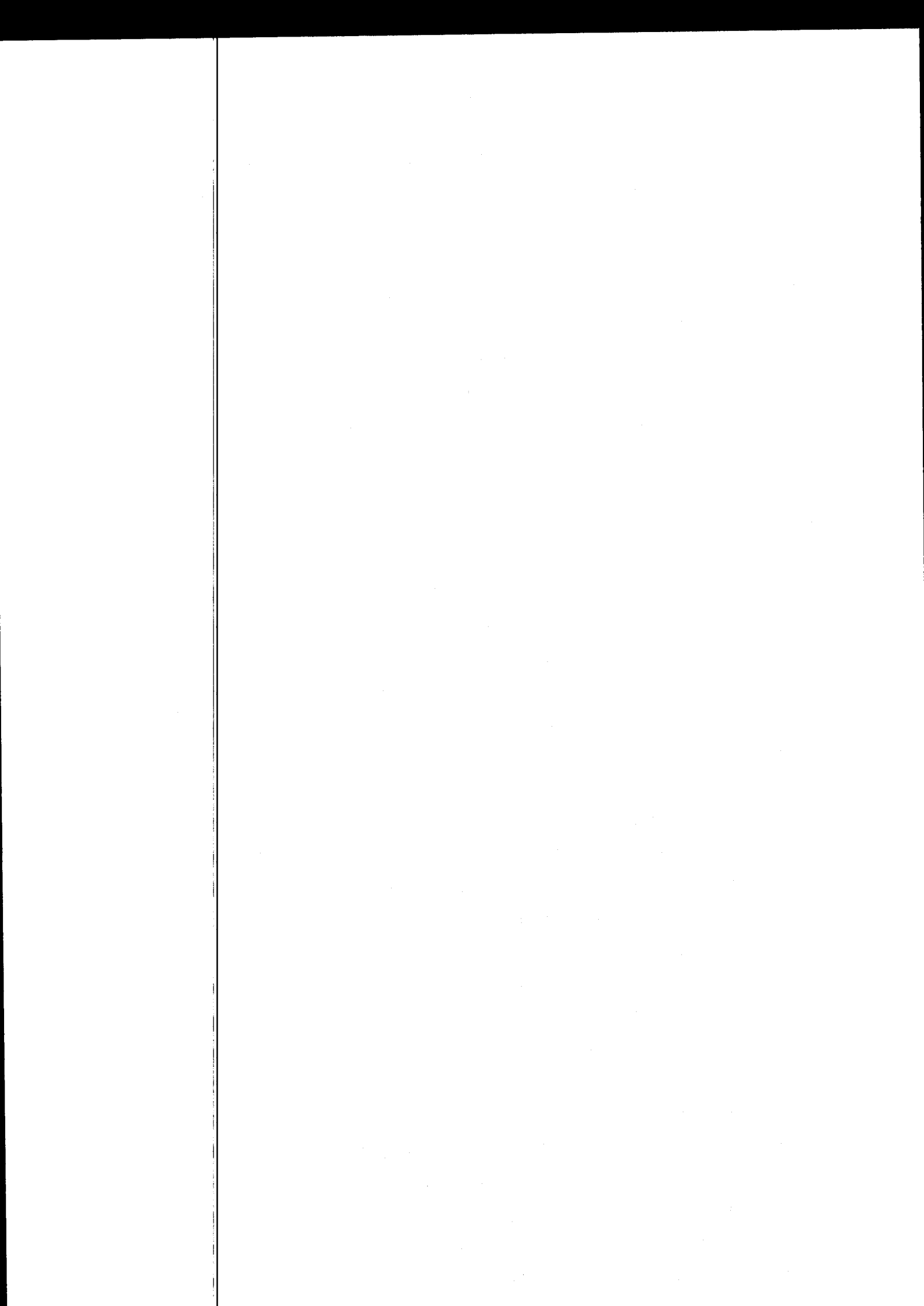
Pojęcie kwota jaką można uzyskać

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.

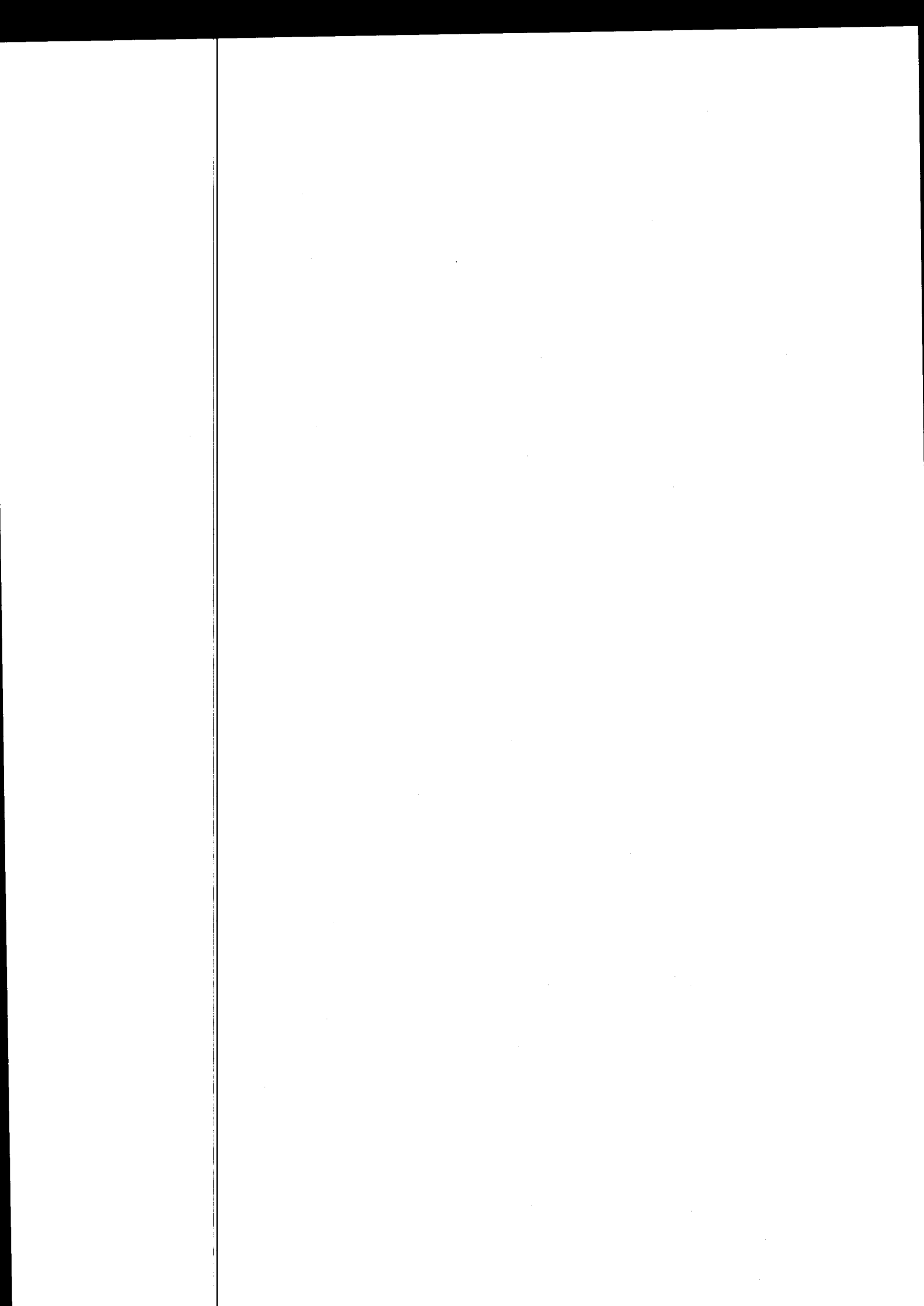
Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

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 rozeznaniem 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 perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się 4 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2 Metodyka szacowania

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w Ząbkach ulica Kościuszki 3 lokal 14 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.

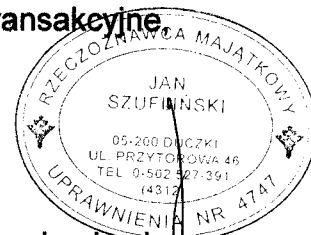
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)

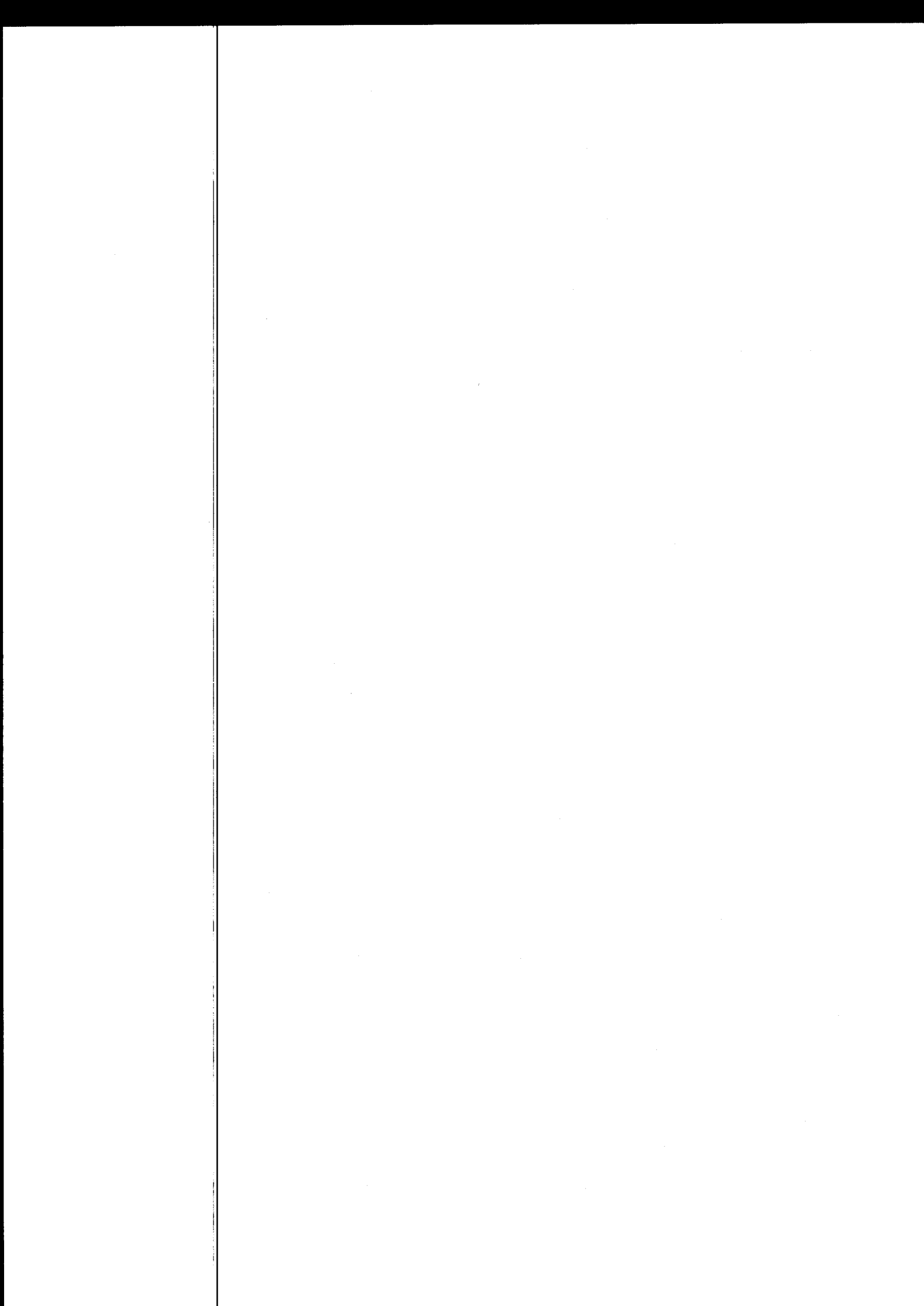
3. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomości będące przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (...)

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 zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie 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:

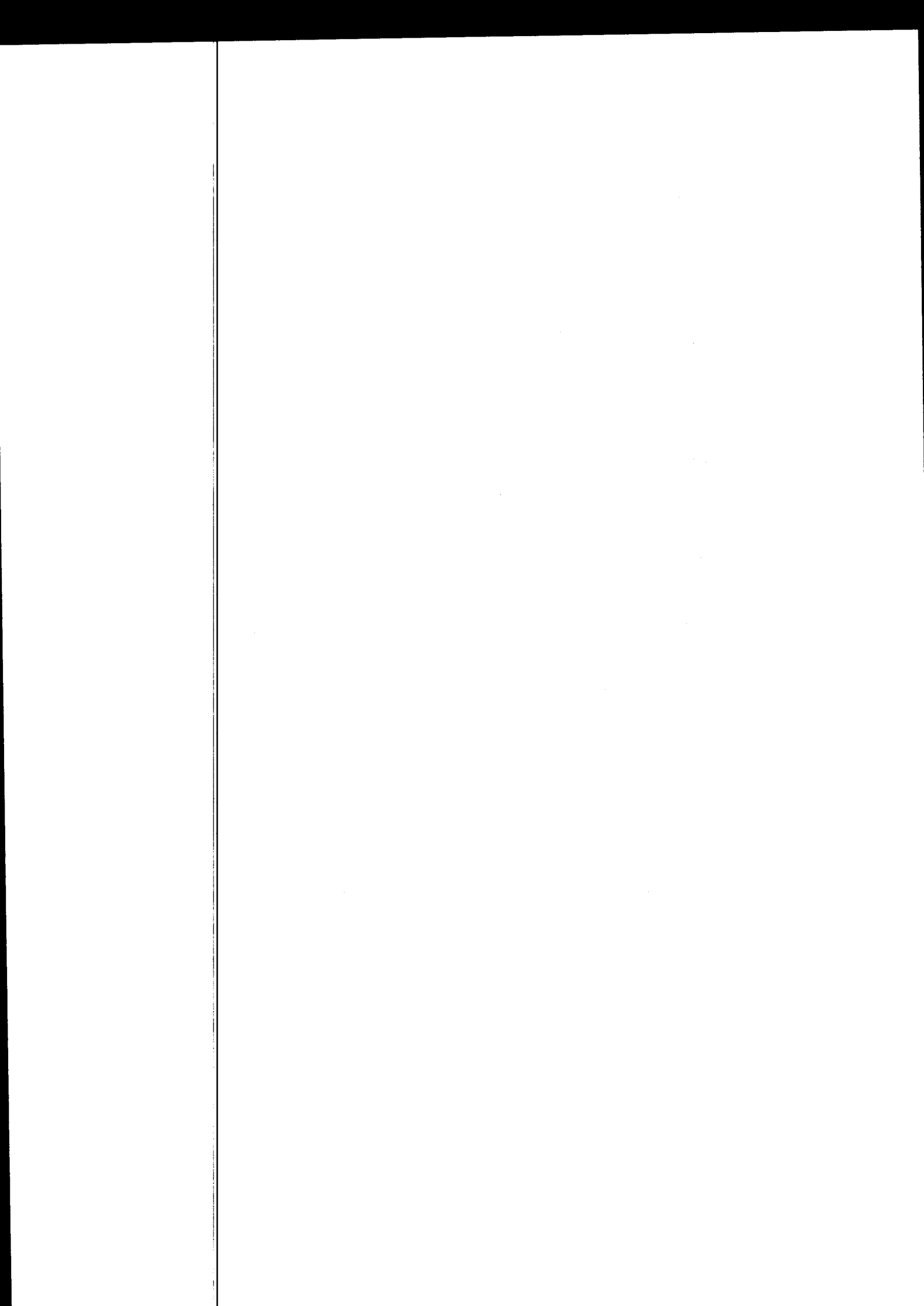
$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n U_i$$

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 lokalowych – rynek wtórny
- **obszar rynku** – obszar miasta Ząbki
- **okres monitorowania rynku** - od 2023 r. do dnia wyceny



Ząbki to miasto i gmina w województwie mazowieckim, w powiecie wołomińskim położone w aglomeracji warszawskiej ok. 10 km od centrum Warszawy.

Według danych z 30 czerwca 2006, miasto miało 24 474 mieszkańców. Jednak dużo mieszkańców (zwłaszcza osoby w wieku szkolnym) jest niezameldowanych, szacunki całkowitej liczby mieszkańców Ząbek wahają się między 50 000 a 80 000 ludzi. W mieście znajduje się Praska Giełda Spożywcza.

Ząbki położone są na linii kolejowej prowadzącej z dworca Warszawa Wileńska do Zielonki, na której prowadzony jest wyłącznie ruch podmiejski obsługiwany przez Koleje Mazowieckie.

W latach 1952-1954 miejscowość była siedzibą wiejskiej gminy Ząbki. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa warszawskiego.

Według danych z roku 20026, Ząbki mają obszar 11,13 km², w tym:

Według danych z roku 20026, Ząbki mają obszar 11,13 km², w tym:

- użytki rolne: 31%
- użytki leśne: 30%

Miasto stanowi 1,16% powierzchni powiatu.

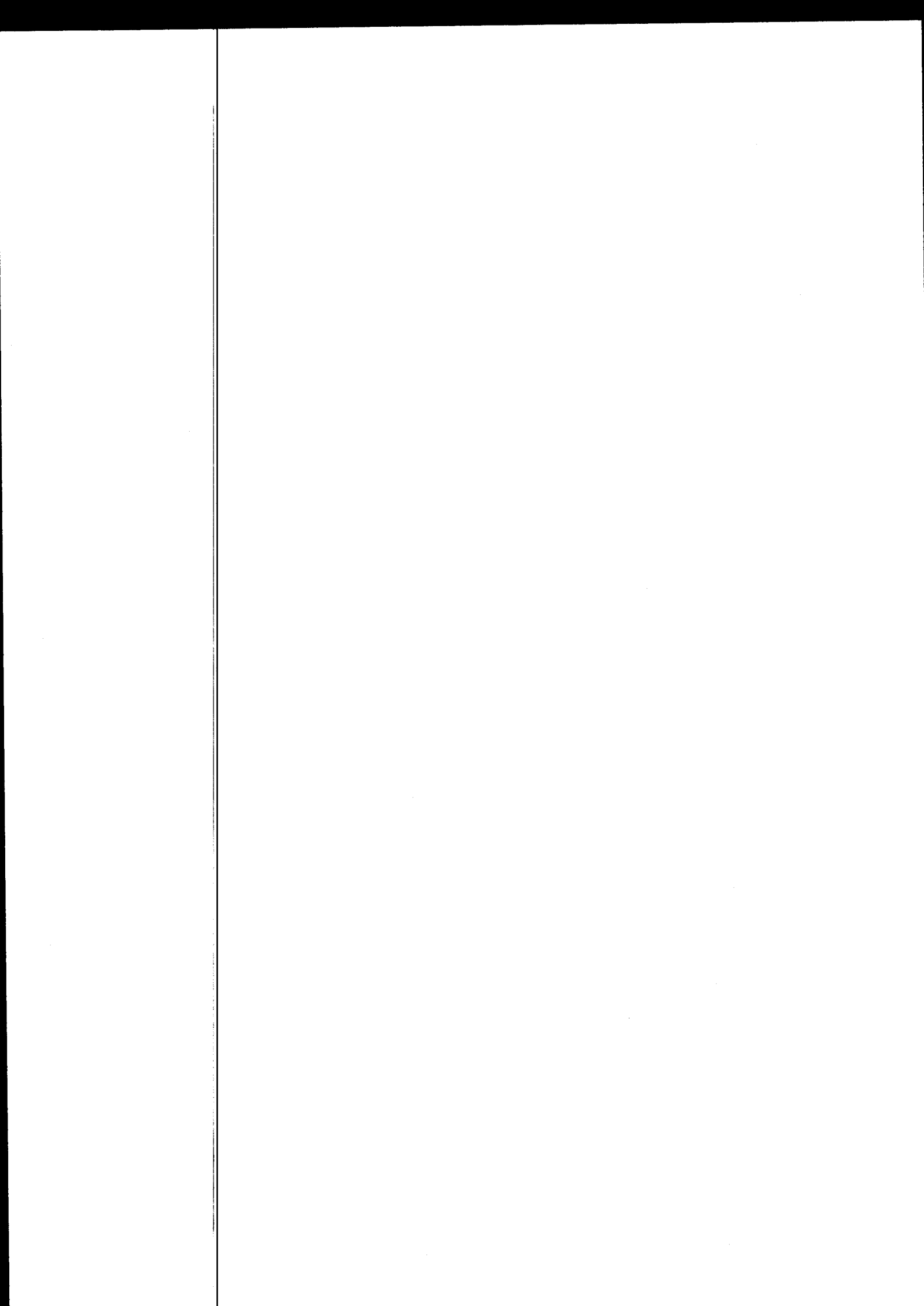
W mieście krzyżują się też drogi wojewódzkie:

- 629 kierunek Warszawa-Ząbki-Marki
- 631 kierunek Warszawa-Ząbki-Nowy Dwór Mazowiecki
- 634 kierunek Warszawa-Ząbki-Tłuszcz

Istnieją oficjalne plany połączenia Ząbek z Warszawą linią tramwajową.

Podwarszawska miejscowość Ząbki, uznana za jedną z najbardziej przyjaznych dla mieszkańców w Polsce gmin, przyciąga coraz więcej inwestycji mieszkaniowych. Jeśli powiodą się plany lokalnych władz, do Ząbek z Warszawy będzie można dojechać tramwajem i nową drogą wojewódzką.





Podmiejskie miejscowości zdobywają coraz więcej mieszkańców. I nie chodzi tylko o to, że można w nich kupić taniej nowe mieszkanie. Dla mieszkańców liczy się także bliskość terenów rekreacyjno - sportowych i wyjątkowy klimat społeczny, jaki zapewnia niewielka i zintegrowana wspólnota sąsiedzka.

Deweloperzy wykorzystują rosnące zainteresowanie podmiejskim życiem i rozbudowują na obrzeżach Warszawy nowe osiedla. Jedną z takich miejscowości, gdzie dokonuje się wysyp nowych inwestycji mieszkaniowych, są Żąbki.

Żąbki są wspaniałym miejscem do zamieszkania, blisko lasów i terenów rekreacyjnych a jednocześnie świetnie skomunikowane ze stolicą. Wraz z rozbudową osiedli mieszkaniowych idą plany inwestycyjne władz miejskich. Wśród planowanych w pierwszej kolejności inwestycji znajduje się m.in. budowa przedszkoli, rozbudowa szkoły podstawowej i gimnazjum oraz wzniesienie hali sportowo - widowiskowej.

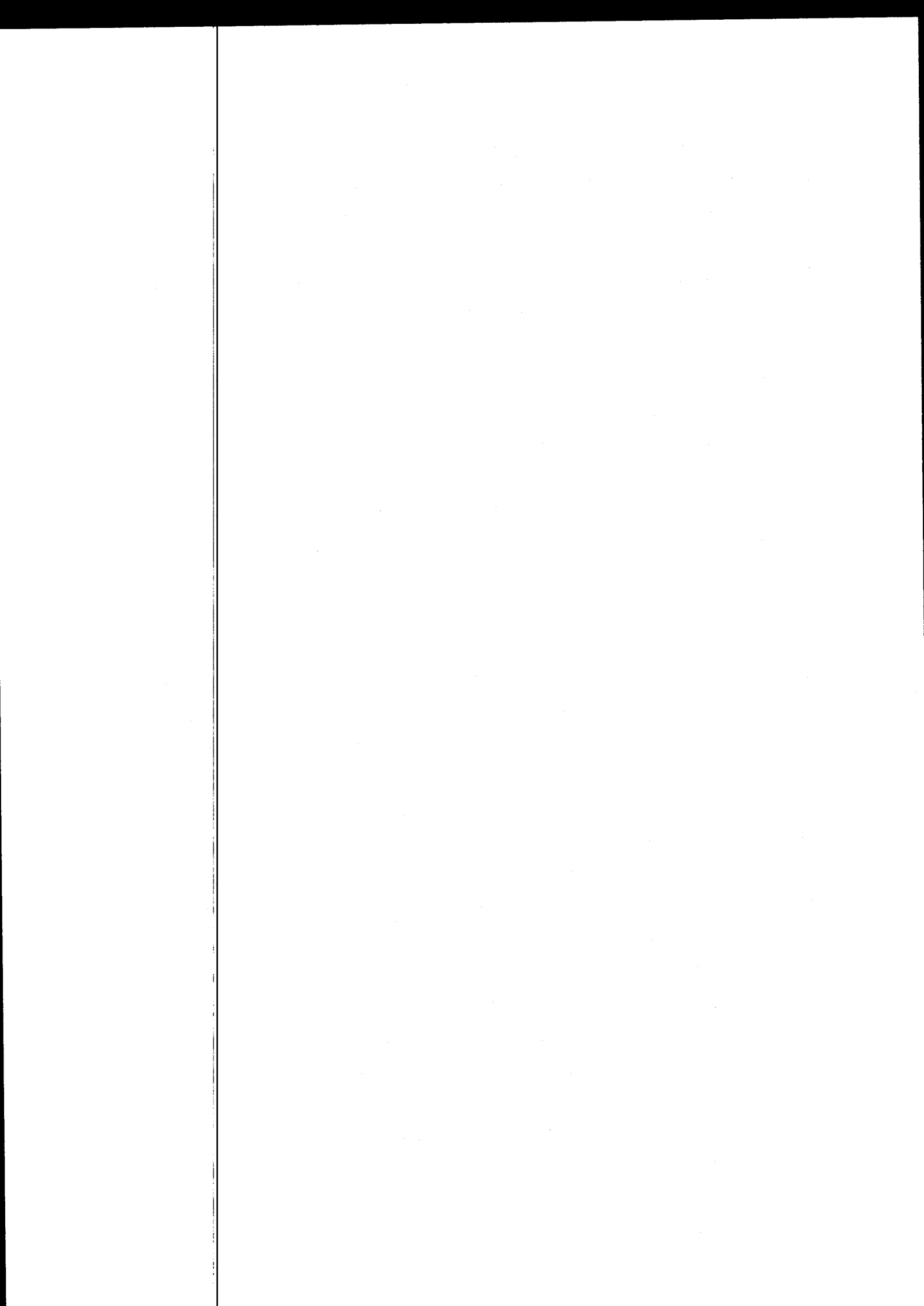
Z pewnością inwestycje oświatowe będą dominujące w najbliższym czasie, co nie przekreśla realizacji innych potrzeb naszych mieszkańców.

W dziesięcioletniej strategii inwestycyjnej, na pierwszym miejscu wśród inwestycji infrastrukturalnych, wyszczególniono budowę linii tramwajowej i nowej drogi wojewódzkiej, łączącej Żąbki z ul. Kijowską w Warszawie. Mieszkańcy Żąbek doczekali się także obwodnica Marek. Żąbki są bardzo dobrze skomunikowane - o wiele lepiej niż niejedna dzielnica Warszawy. Żąbki znalazły się w pierwszej setce najlepszych do życia gmin na prawie 2,5 tys. ocenianych samorządów. Ranking opublikował portal „Wspólnota.org”, jego celem było podsumowanie obecnej, czteroletniej kadencji władz.

Kiedy zaczniemy zastanawiać się nad wyprowadzką z centrum stolicy lub poszukujemy mieszkania w rozsądnej cenie blisko Warszawy, warto wziąć pod uwagę podwarszawską miejscowość - Żąbki. Położona na północny wschód od miasta stołecznego i skomunikowana z nim ulicą Radzymińską, stanowi dogodny punkt komunikacyjny i idealne miejsce dla osób pragnących opuścić głośnie centrum dużego miasta. Decydując się na przeprowadzkę poza stolicę, na zakupie mieszkania możemy zaoszczędzić nawet kilkanaście tysięcy złotych. Dobry dojazd oraz korzystne ceny mieszkań sprawiają, że inwestycje w Żąbkach mogą być naprawdę atrakcyjne dla osób z mniej zasobnym budżetem.

Nowe mieszkania w Żąbkach? Oferta jest naprawdę ogromna

Wybór nowych mieszkań w Żąbkach może zaskoczyć niejednego poszukiwacza własnego M. Nowe inwestycje mieszkaniowe w Żąbkach to komfort, nowoczesna architektura i rozwiązania zapewniające mieszkańcom kameralną atmosferę. Decydując się na zakup nowego mieszkania w Żąbkach, do wyboru mamy ponad 526 ofert lokali 2,



3, 4 a nawet 5-pokojowych, znajdujących się w 9 różnorodnych inwestycjach. Ceny nowych mieszkań w Ząbkach kształtują się na poziomie średnim.

Od kilku lat wyraźnie widać, jak dynamicznie zmienia się okolica miasta. Ząbki stały się prawdziwym zagłębieniem firm deweloperskich. Na tym terenie działają firmy, takie jak LC Corp, Charbud, Polnord, Dor Group, MI Invest Developer, W.W. Inwest Wiśniewscy, ARP Inwest, Radius Projekt, Westa Dom Burzyński Sp. K. Rejon ul. Powstańców w Ząbkach stał się placem budowy i główną arterią otoczoną nowymi zabudowaniami. Ząbki to jedno z najszybciej rozwijających się miast pod względem liczby ludności. Nowoczesne mieszkania położone w sąsiedztwie stolicy przyciągają nowych mieszkańców i inwestorów. Realizowane przez deweloperów projekty to wyjątkowo przyjazne i bezpieczne osiedla z ciekawą architekturą. Wokół zabudowań znajduje się bogata infrastruktura, zaplecze oświatowe czy usługowe.

Jeśli marzysz o mieszkaniu z dala od hałasu, spalin i korków ulicznych, Ząbki wydają się idealnym miejscem na kupno nowej nieruchomości.

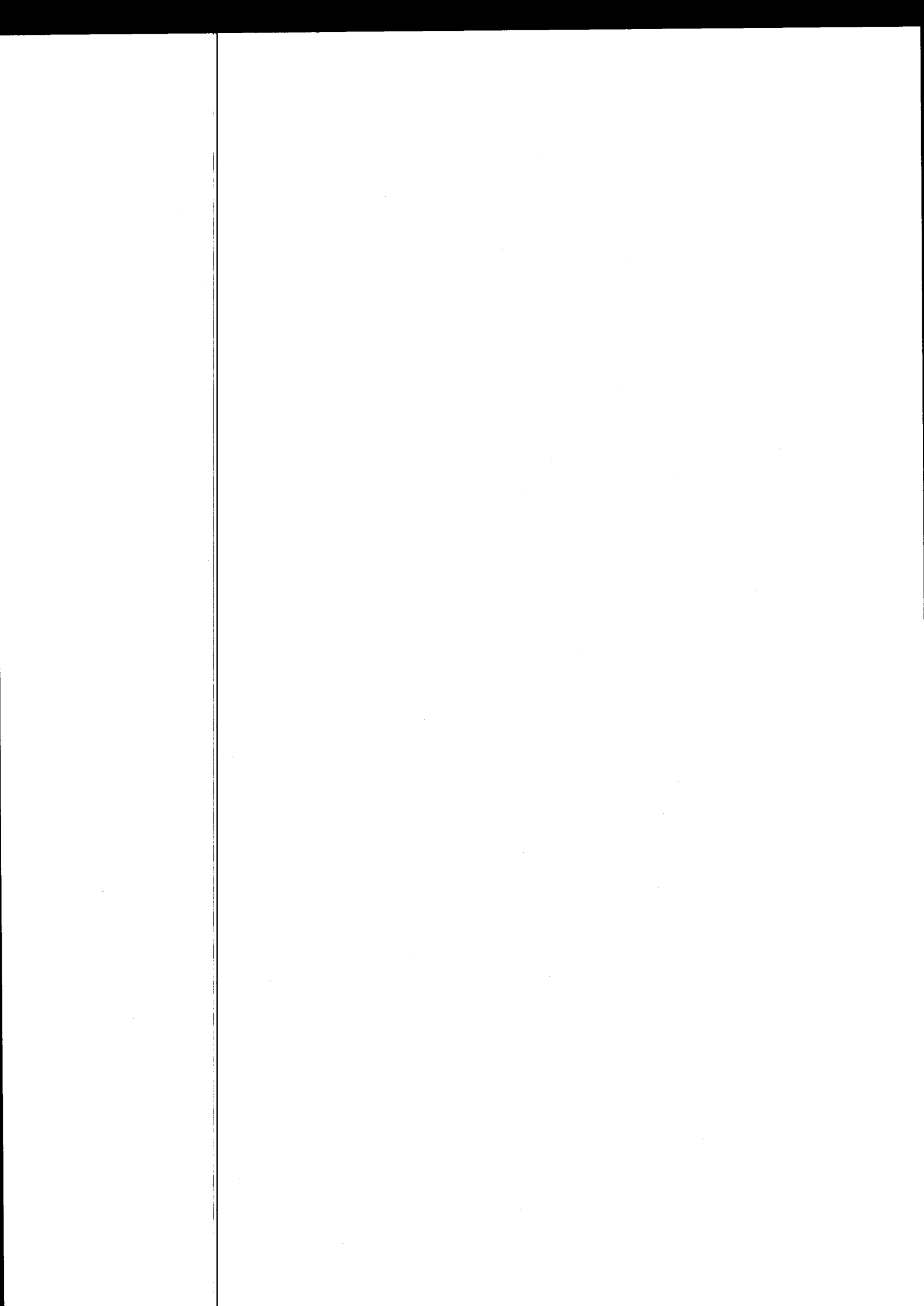
Atrakcje w Ząbkach

To niewielkie miasteczko ma wiele do zaoferowania swoim mieszkańcom. Począwszy od ścieżek rowerowych i pieszych, poprzez specjalne ośrodki sportowe, aż do kulturalnych wydarzeń dla rodzin i młodych ludzi. W Miejskim Ośrodku Kultury można znaleźć wiele zajęć artystycznych, sportowych, muzycznych, językowych i innych, z których może skorzystać każdy. Oprócz nich, w Ząbkach odbywa się sporo cyklicznych imprez sportowych i kulturalnych, chociażby *Dni Produktów Regionalnych "Polskie Smaki"* czy *Majowy Bieg "Polska Biega"*. W Ząbkach dba się zarówno o rekreację sportową, jak i kulturalną. To miasteczko bardzo dobrze skomunikowane z Warszawą i okolicznymi miejscowościami. Można stąd szybko dojechać także do Jeziora Zegrzyńskiego, Kampinosu i wielu innych atrakcyjnych lokalizacji. Dzięki temu, mieszkając w Ząbkach, można skorzystać z typowo miejskich atrakcji, a także odpocząć na łonie natury. Ponadto ceny są tu o wiele niższe niż w stolicy, co również stanowi zaletę.

Informacje o Ząbkach

Rynek mieszkaniowy na terenie Ząbek jest dobrze rozwinięty. Domnują lokale o mniejszej powierzchni.

Dużą popularnością cieszą się lokale w nowym budownictwie, które intensywnie rozwija się na terenie miasta Ząbki. Ze względu na znaczny wzrost cen mieszkań dużą popularnością cieszą się lokale do 40 m² powierzchni użytkowej.



Najbardziej rozwiniętą częścią miasta jest niezmiennie ulica Powstańców j Szwależerów.

Intensywnie rozwija się także rynek lokali mieszkalnych w tzw. czworakach. Są to lokale beczynszowe.

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 lokalowych.

Na podstawie własnej analizy transakcji zawartych w 2021 i 22 roku, własnych badań wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono cechy rynkowe i ich wagi mające największy wpływ na ceny.

Cechy rynkowe i ich wagi dla określonego rynku lokalnego są następujące:

↓ -lokalizacja	35%
↓ -kondygnacja	10%
↓ -powierzchnia lokalu	25%
↓ -standard wykończenia lokalu	25%
↓ - inne wpływające na wartość nieruchomości	5%

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowych

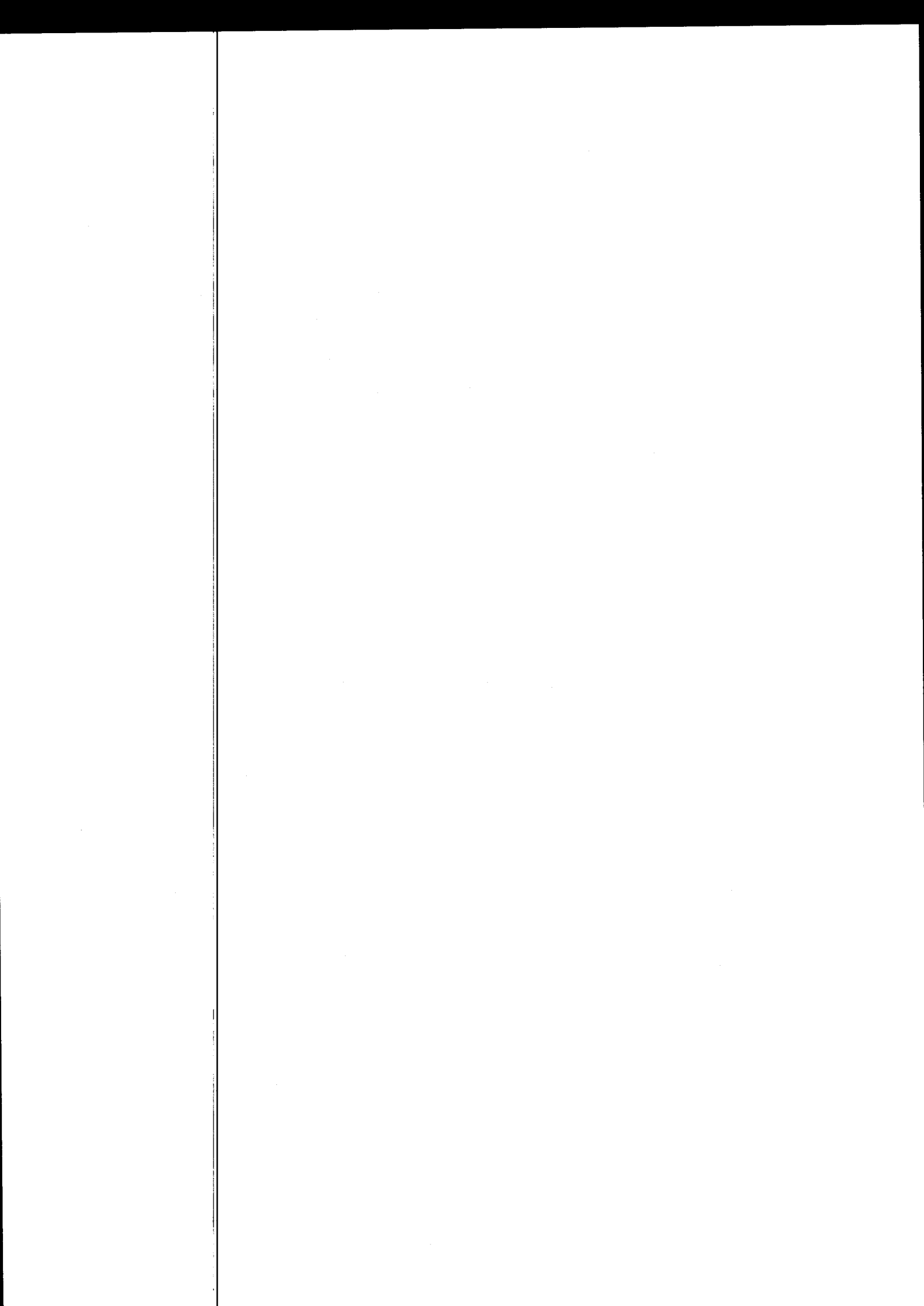
8.1 Ocena rynku i szacowanego lokalu w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Charakterystyka cech nieruchomości

Tabela 1

L P	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Centralna	Przy głównych ulicach miasta z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo - usługowych, obiektów oświatowych. Teren zagospodarowany.
		Pośrednia	Przy uliczkach osiedlowych miasta w bliskim sąsiedztwie głównych dróg miasta. Lokale położone w budynkach w głębi osiedla.
2	Standard wykończenia lokalu	Wysoki	Wykończenia materiałami wysokiej klasy. Okna PCV. Podłogi klepka. Okładziny ścienne wysokiej klasy.



		Średni	Lokal wykończony standardowymi materiałami. Lokal wymaga małego remontu.
		Niski	Lokal wykończony materiałami o niskim standardzie. Podłogi PCV. Okna do wymiany. Lokal wymaga generalnego remontu. Stan deweloperski.
3	Powierzchnia lokalu	Korzystna	do 75 m ²
		Srednio - korzystna	Powyżej 75 m ²
4	Kondygnacja	Bardzo dobra	I i II piętro
		Dobre	III piętro
		Słabe	Parter i ostatnia kondygnacja
5	Inne wpływające na wartość nieruchomości	Wpływają	Garaż, ogródek , inne
		Brak wpływu	Brak pomieszczeń przynależnych, ewentualnie piwnica.

8.2 Zestawienie transakcji lokali

Baza danych transakcji na rynku lokali mieszkalnych

Ze zbioru kilkunastu transakcji wybrano 15 najbardziej podobnych do nieruchomości szacowanej

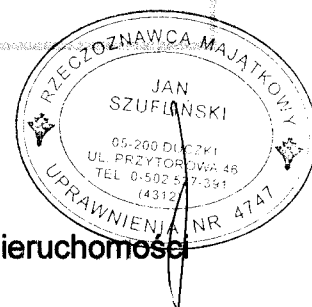
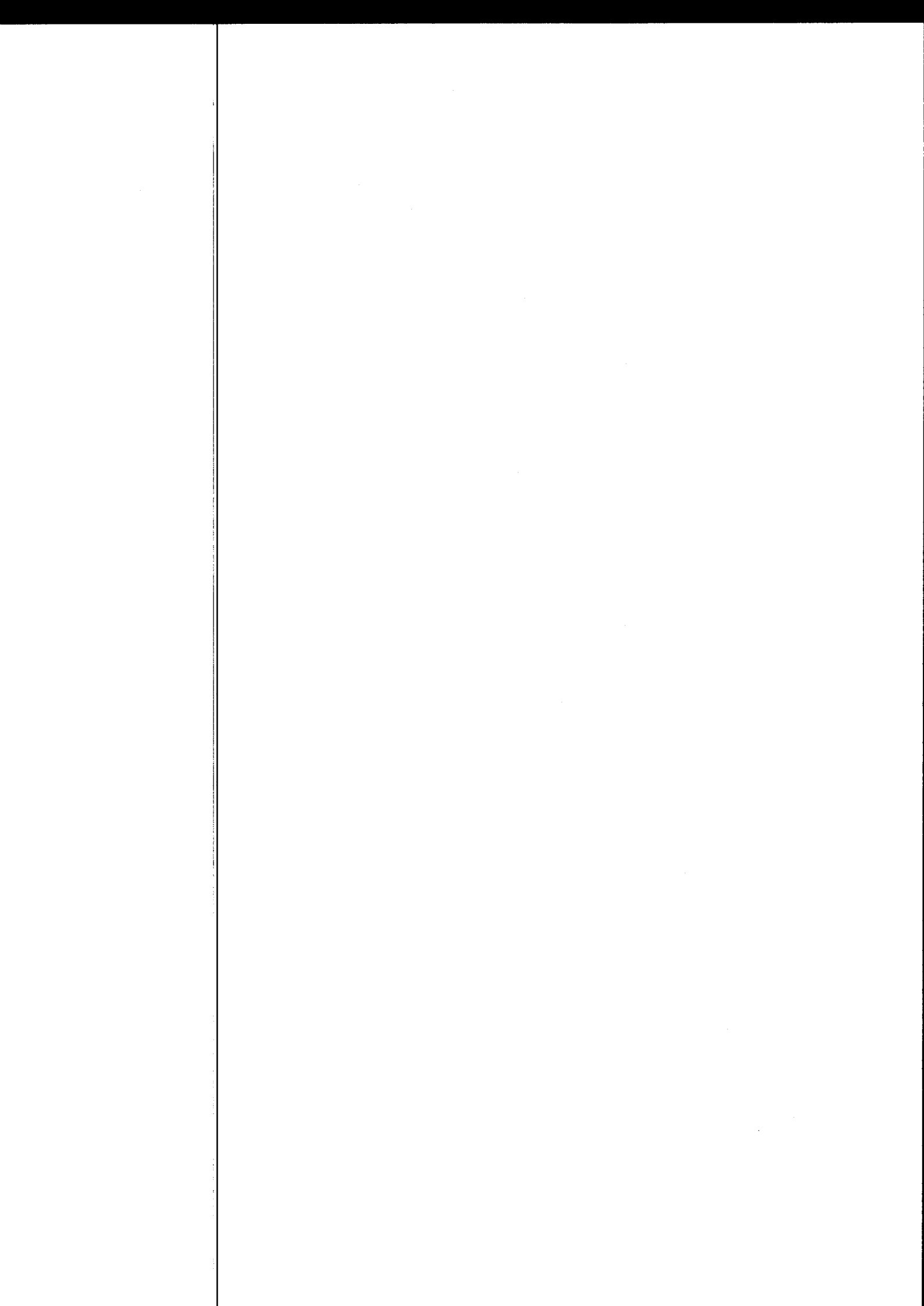


Tabela transakcji

Tabela 2

LP	Data	Rep	Ulica	Pu.	Kond.	zł/m ²
1	02/06/2023	3806/23	Różana	74,67	7	10982
2	02/03/2023	664/23,	Zakopiańska	60,47	1	10336
3	25/01/2023	245/23,	Calineczki	70,77	3	9750
4	30/06/2023	3187/23	Powstańców	68,08	3	9470
5	13/03/2023	2357/23,	Andersena	67,4	2	9421
6	10/01/2023	169/23,	Calineczki	63	2	9365
7	22/06/2023	1536/23	Podleśna	77,15	3	9332
8	06/06/2023	696/23	Skrajna	78,31	4	9322
9	10/03/2023	612/23,	Orla	67,1		8867
10	28/03/2023	368/23,	Kopernika	69,47	5	8493
11	15/05/2023	3314/23	Kopernika	65,5	2	8397
12	11/07/2023	1783/23	Calineczki	71,37	1	8337
13	31/08/2023	9246/23	Piłsudskiego	67,1	4	8122



Lokal mieszkalny – Ząbki ulica Kościuszki 3, lokal 14

14	09/02/2023	1093/23,	Powstańców	75,6	2	792
15	22/05/2023	614/23	Świerkowa	81,71	1	7710
Średnia						9056

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m² pu $C_{\min} = 7710$

Cena maksymalna zł/m² pu $C_{\max} = 10982$

Cena średnia zł/m² $C_{\text{śr}} = 9056$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

C_{\min} ----- = **0,851** C_{\max} ----- = **1,213**

$C_{\text{śr}}$ $C_{\text{śr}}$

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

8.3.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej



Data transakcji: 02/06/2023

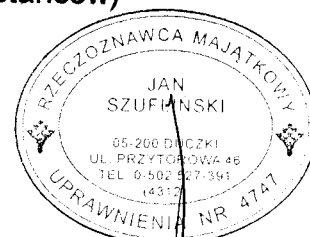
Rep. 3806/23

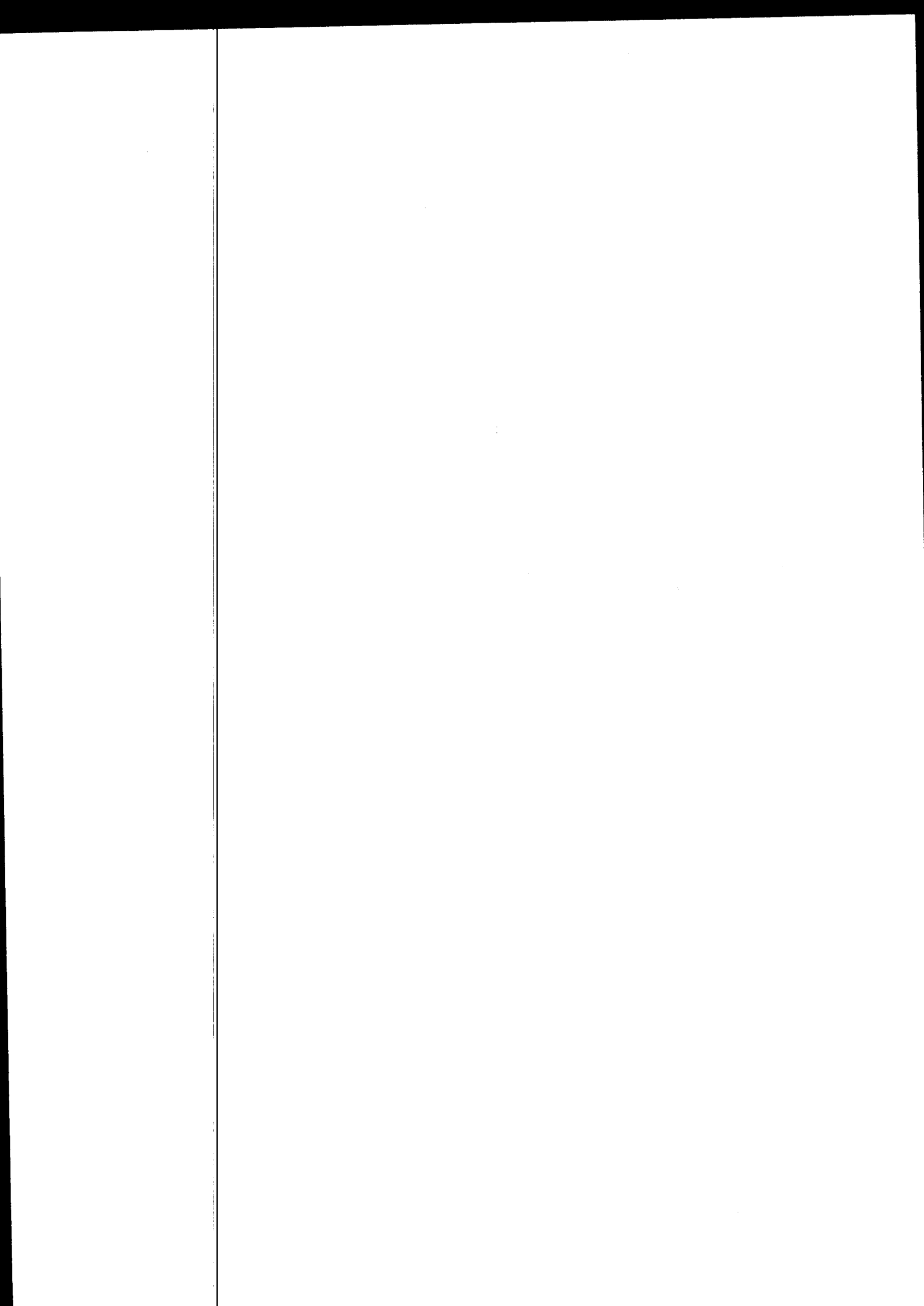
Nieruchomość lokalowa położona w Ząbkach ul. Różana 19 (róg Powstańców)

Lokal o powierzchni użytkowej 74,67 m².

Lokal położony na 7 kondygnacji – szóstym piętrze budynku.

Mieszkanie jednopiętrowe.

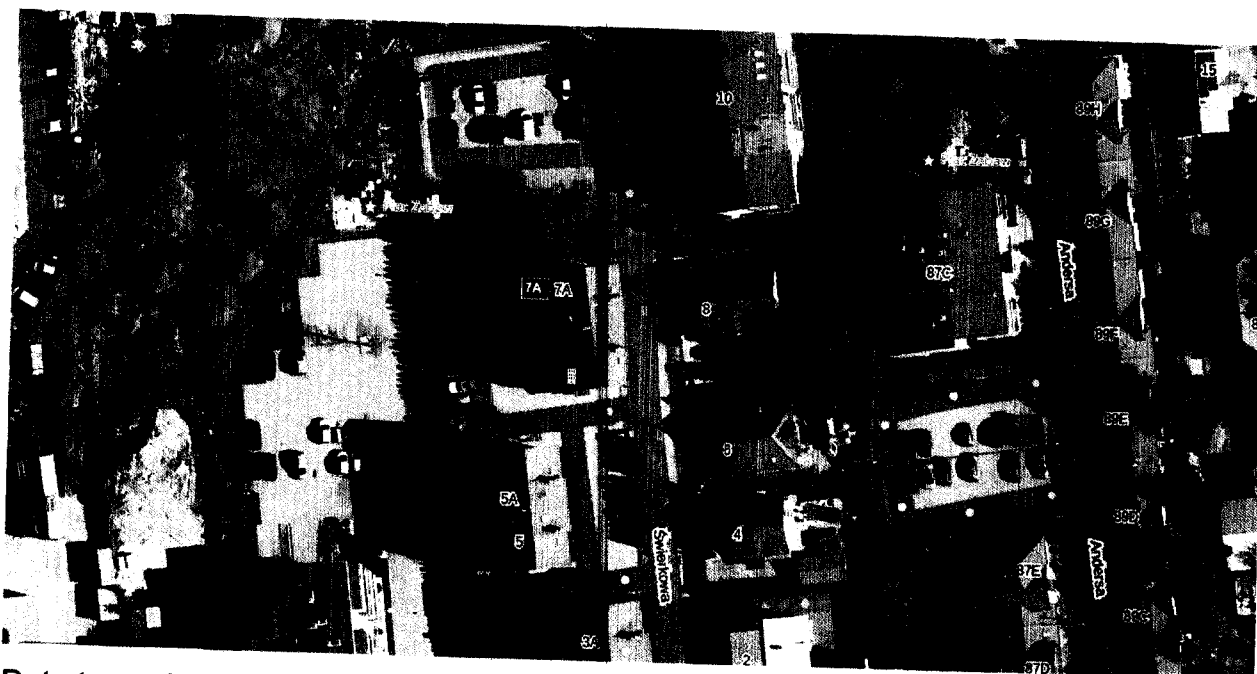




Właścicielowi lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z usytuowanych w podziemnej hali garażowej miejsc parkingowych nr 29 i 44 oraz komórki lokatorskiej nr 46 o powierzchni 3.75 m.kw, która nie jest wliczona w ogólną powierzchnię użytkową lokalu. Budynek sześciopiętrowy.

Na parterze budynku znajdują się lokale użytkowe.

8.3.2 Nieruchomość o cenie minimalnej



Data transakcji: 22/05/2023

Rep. 614/23

Nieruchomość lokalowa położona w Ząbkach ul. Świerkowa 7A

Lokal o powierzchni użytkowej 81,71 m²

Lokal położony na 1 kondygnacji – parter budynku.

Mieszkanie jednopiętrowe.

W lokalu znajdują się cztery izby.

Budynek trzypiętrowy. Teren zamknięty osiedla.

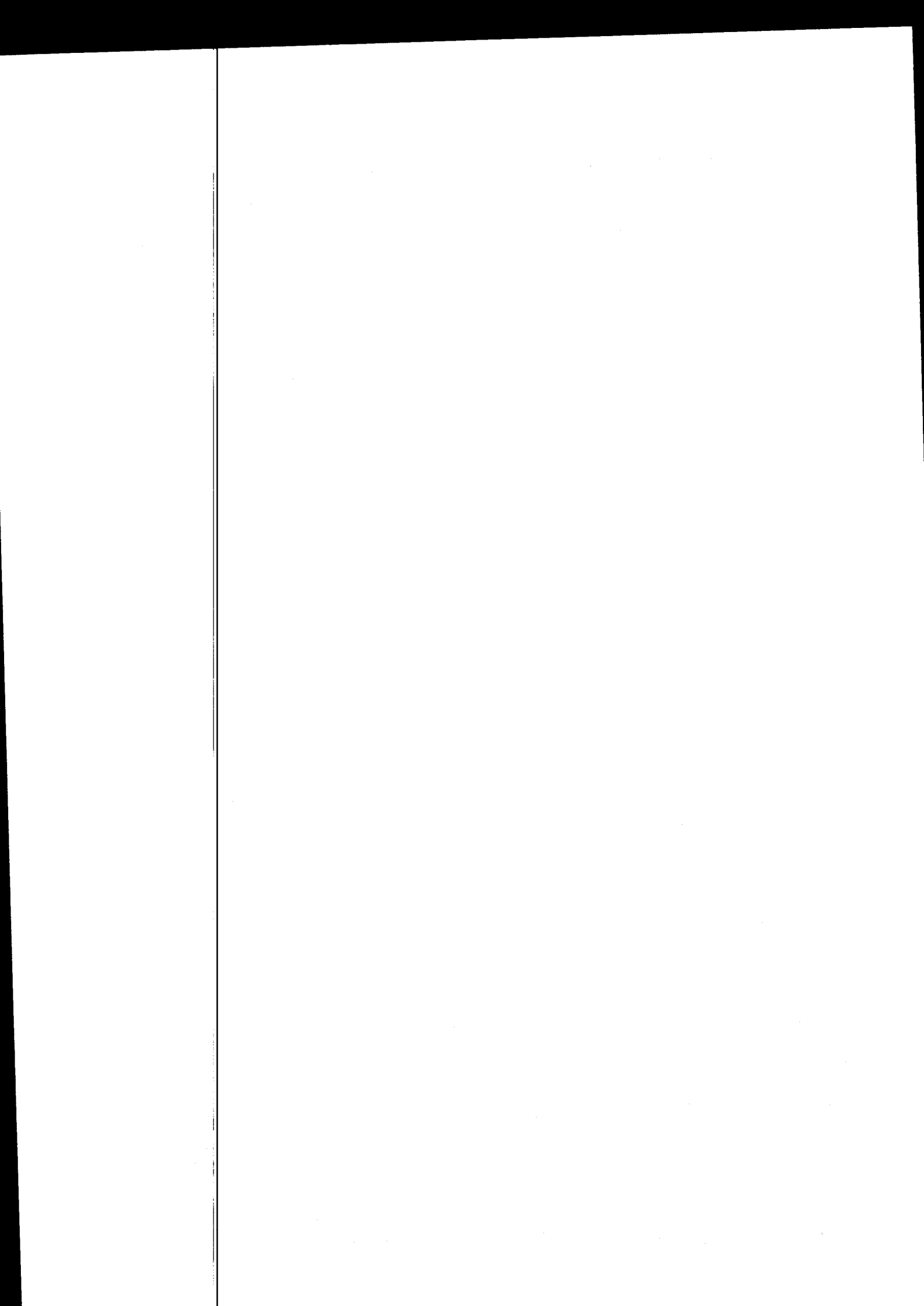
Właścicielowi przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z naziemnego, zewnętrznego miejsca postojowego nr 1



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	Pośrednia	Pośrednia	Centralna
2	Standard wykończenia lokalu	Średni	Średni	Wysoki
3	Wielkość lokalu	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
4	Kondygnacja	Słaba	Słaba	Słaba
5	Inne wpływające na wartość lokalu	Brak wpływu	Brak wpływu	Wpływają

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

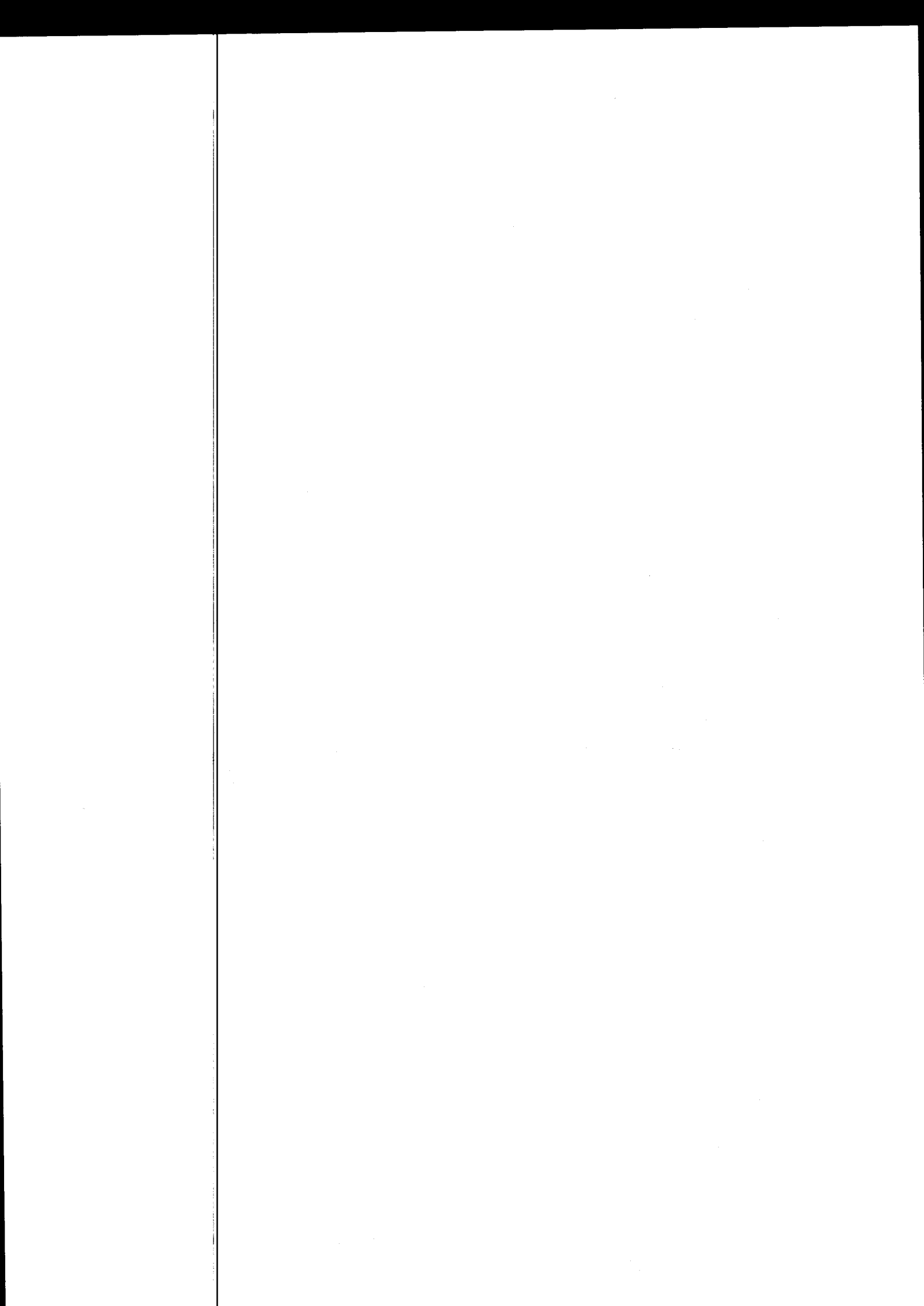
Tabela 4

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U _i
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	35	0,298	0,425	0,298
2	Standard wykończenia lokalu	25	0,213	0,303	0,258
3	Wielkość lokalu	25	0,213	0,303	0,303
4	Kondygnacja	10	0,085	0,121	0,085
5	Inne wpływające na wartość lokalu	5	0,042	0,061	0,042
	Razem	100	0,851	1,213	0,986

Wartość rynkowa 1m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu wyniesie:

$$W_r = 9056 \text{ zł/m}^2 * 0,986 = 8\,929,2 \text{ zł/m}^2$$





Stąd wartość rynkowa lokalu mieszkalnego wyniesie:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

W_r – wartość 1m²/powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego

P_u – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego

$$W_n = 73,9 \text{ m}^2 * 8 \text{ 929,2 zł/m}^2 = 659 \text{ 867,9 zł}$$

Przyjęto: 659 868 zł

Słownie: sześćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych

Wnioski z dokonanych obliczeń

Obliczono wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w Ząbkach przy ulicy Kościuszki 3

Obliczenia dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Analizą rynku objęto lokale z rynku wtórnego.

Lokal o średnim standardzie wykończenia. (informacja od najemcy)

Lokalizacja lokalu na parterze jest niekorzystna.

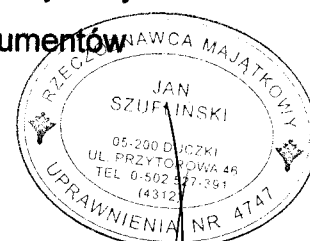
9. Klauzule i ustalenia dodatkowe

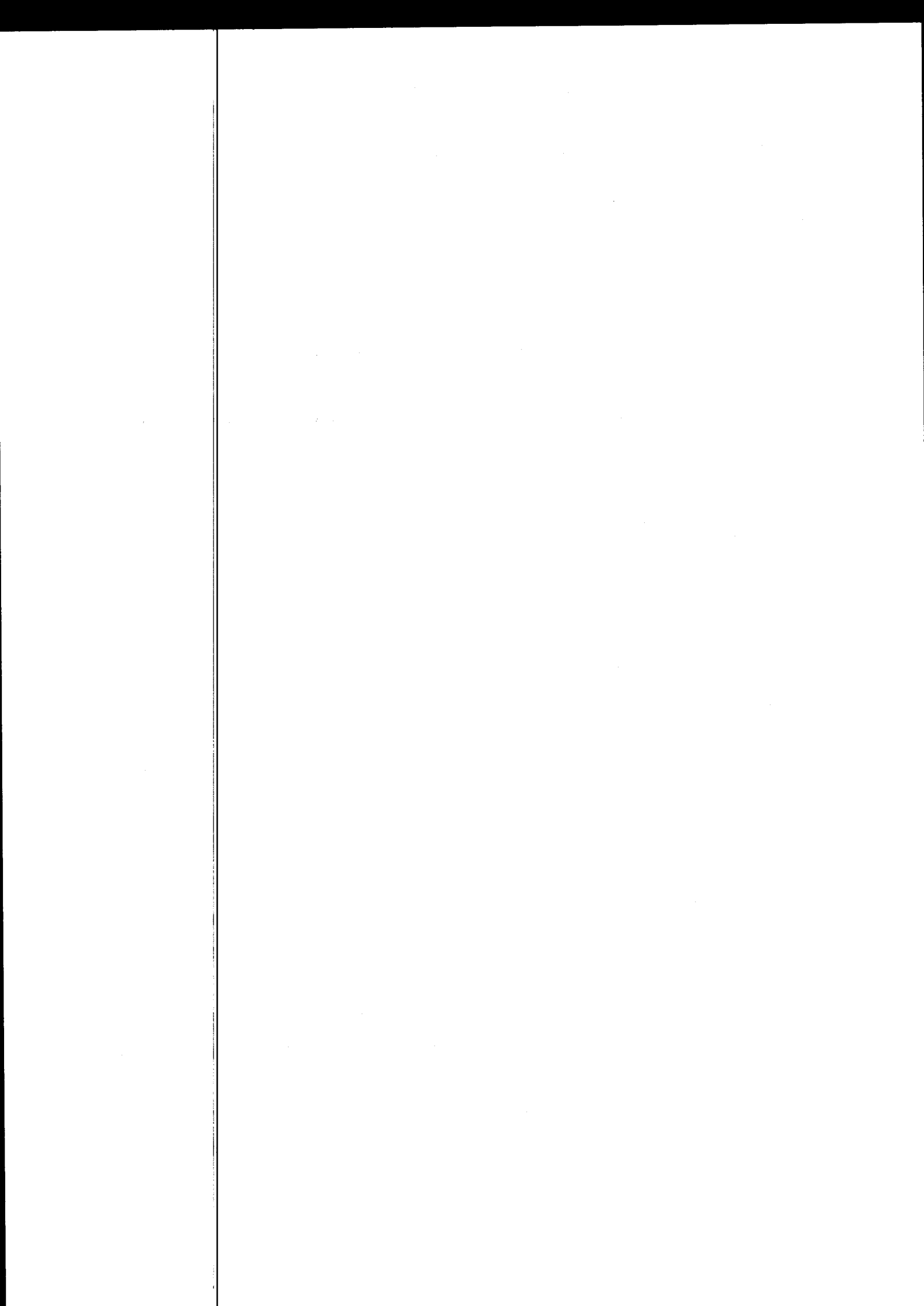
1-Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami obowiązującego prawa i standardami zawodowymi PFSRM.

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

3-Niniejszy operat szacunkowy 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.

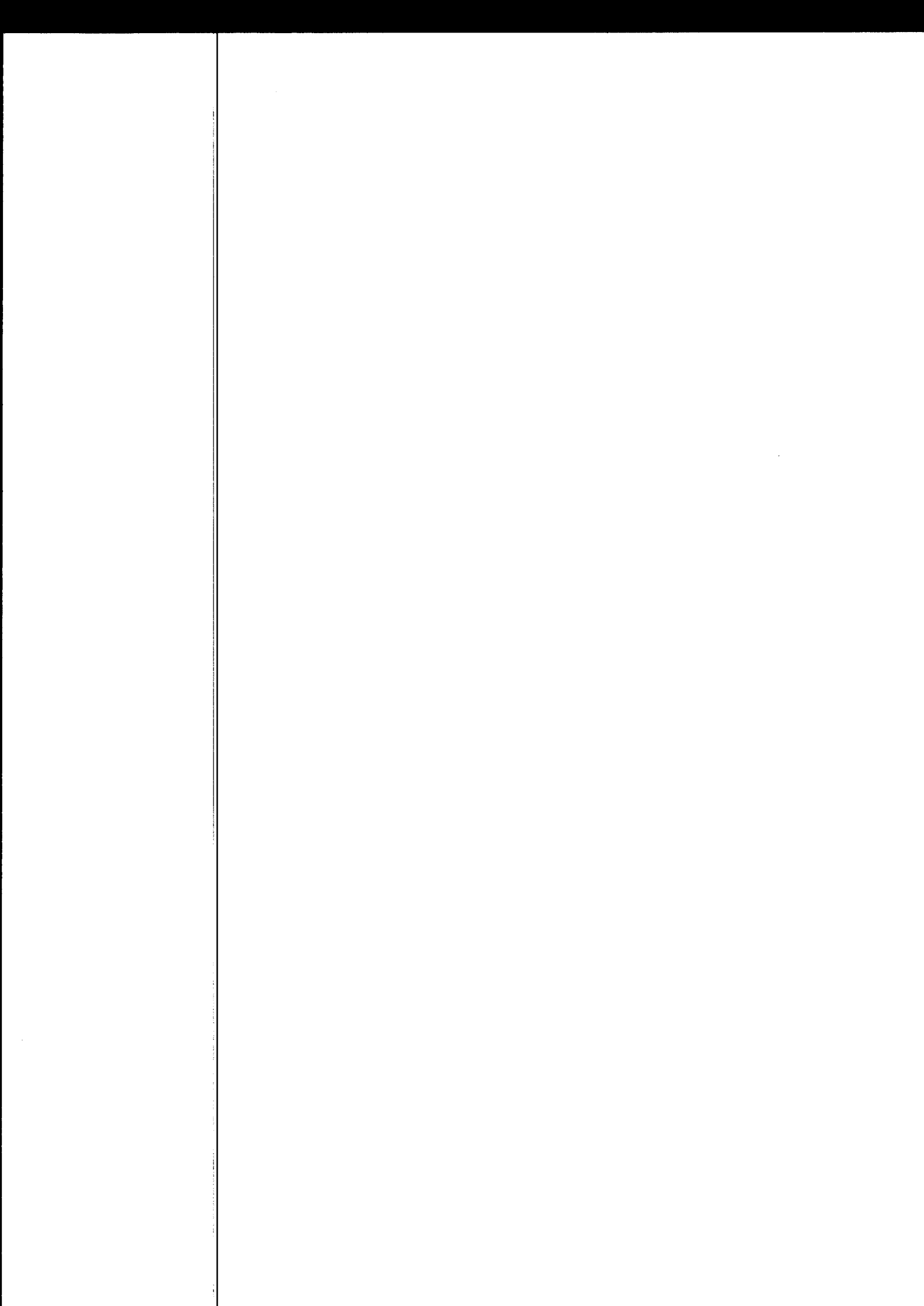
4- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.





10. ZAŁĄCZNIKI:

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis z księgi wieczystej

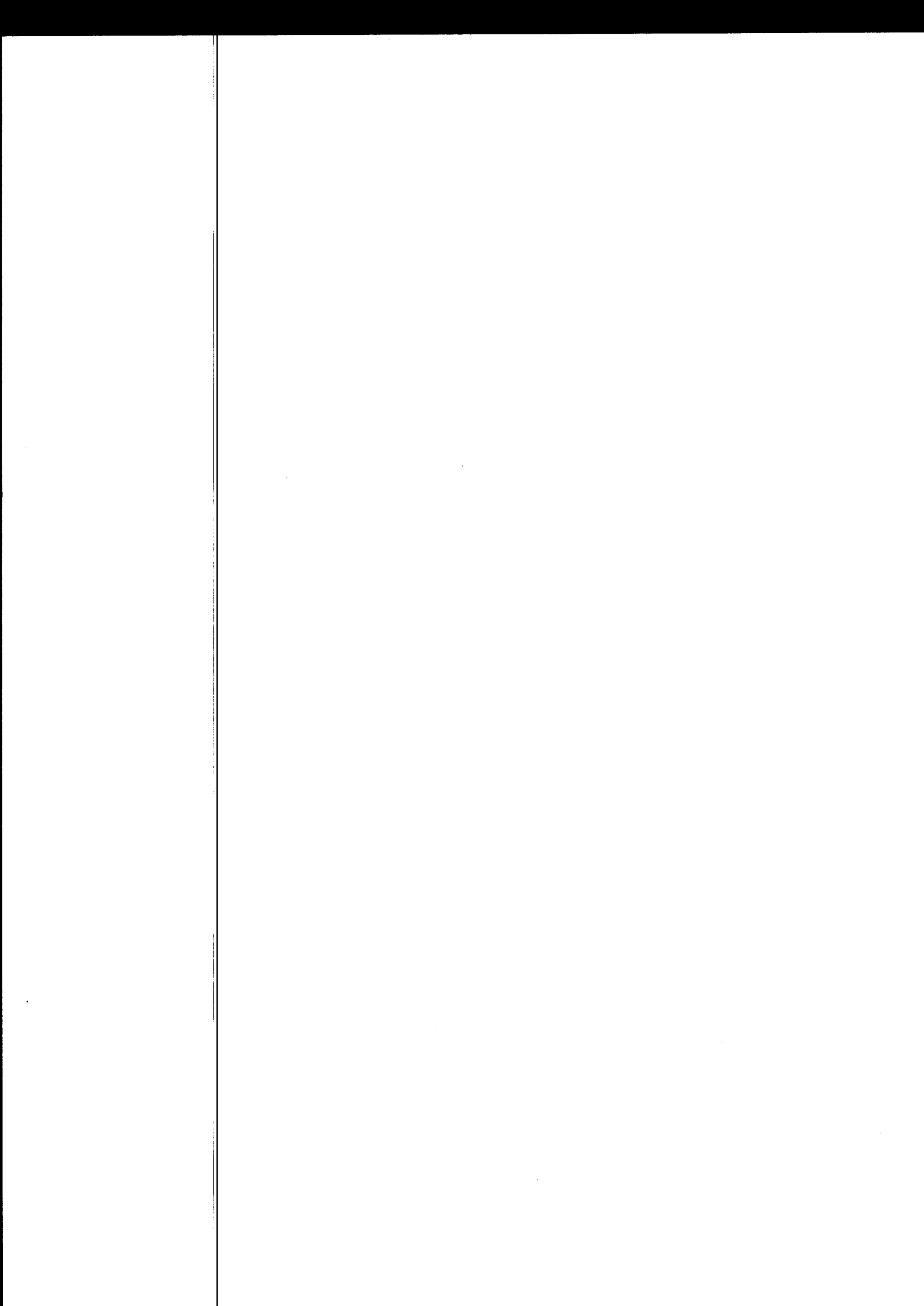


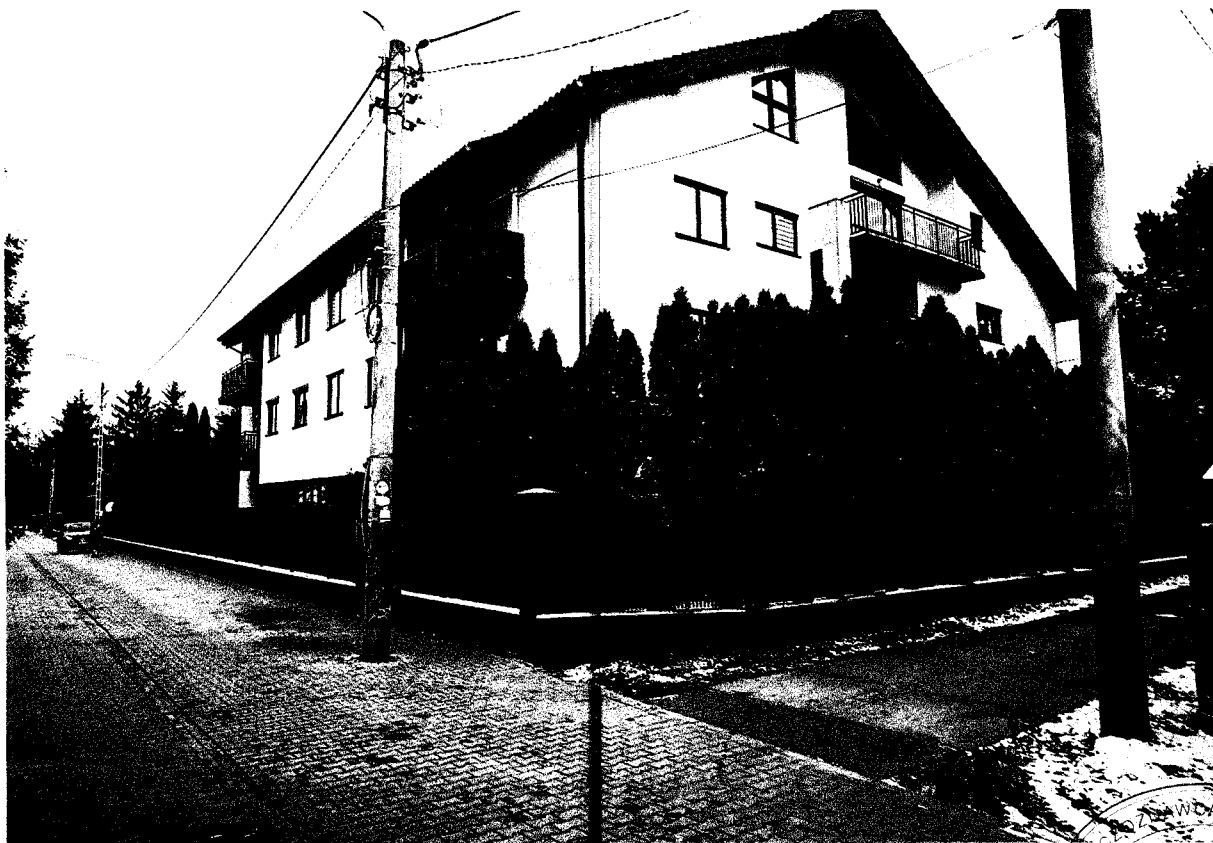
Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna



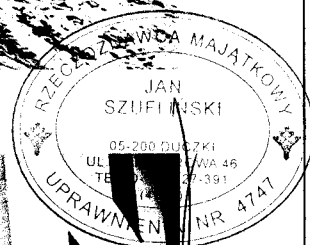
Widok nieruchomości

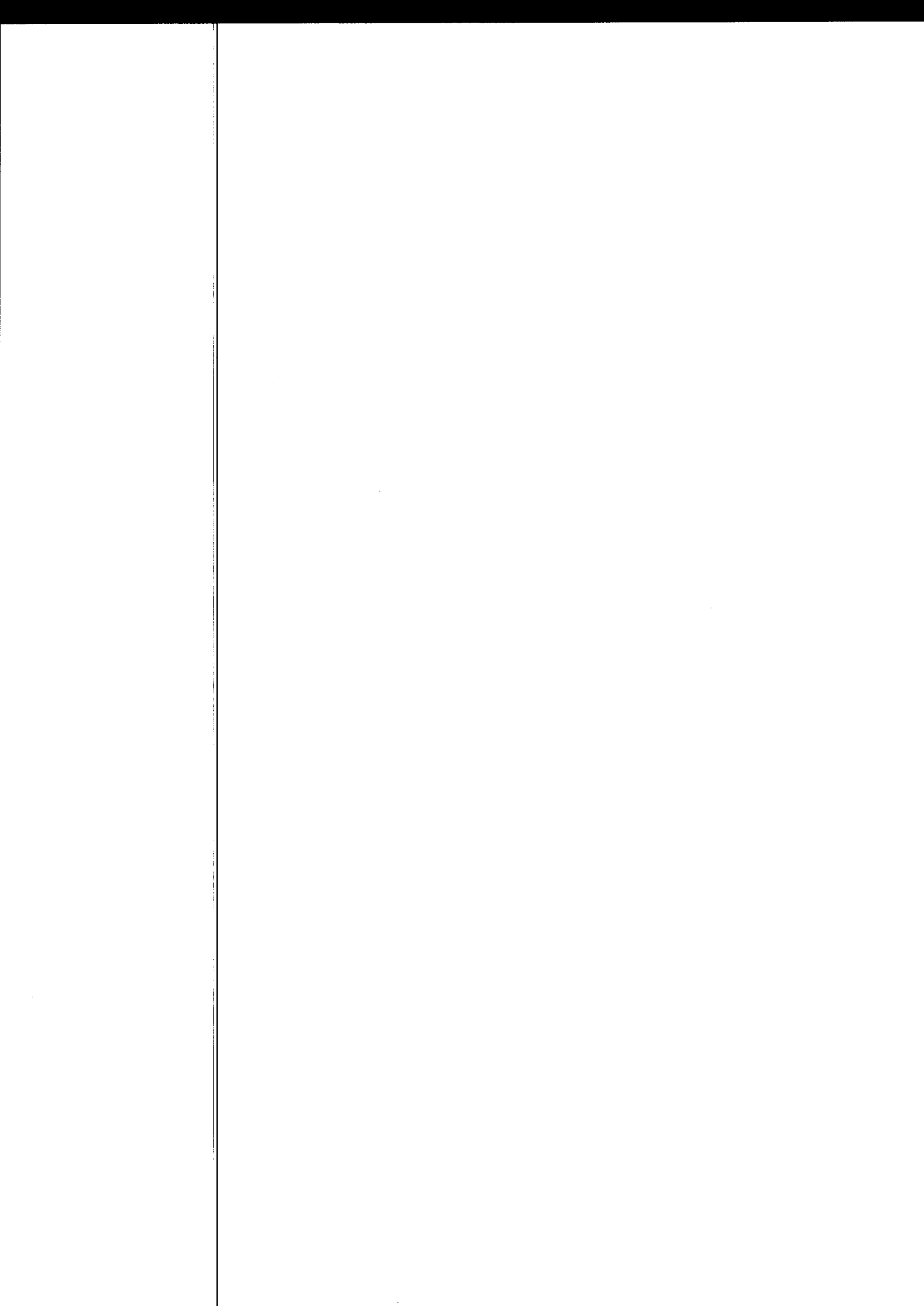


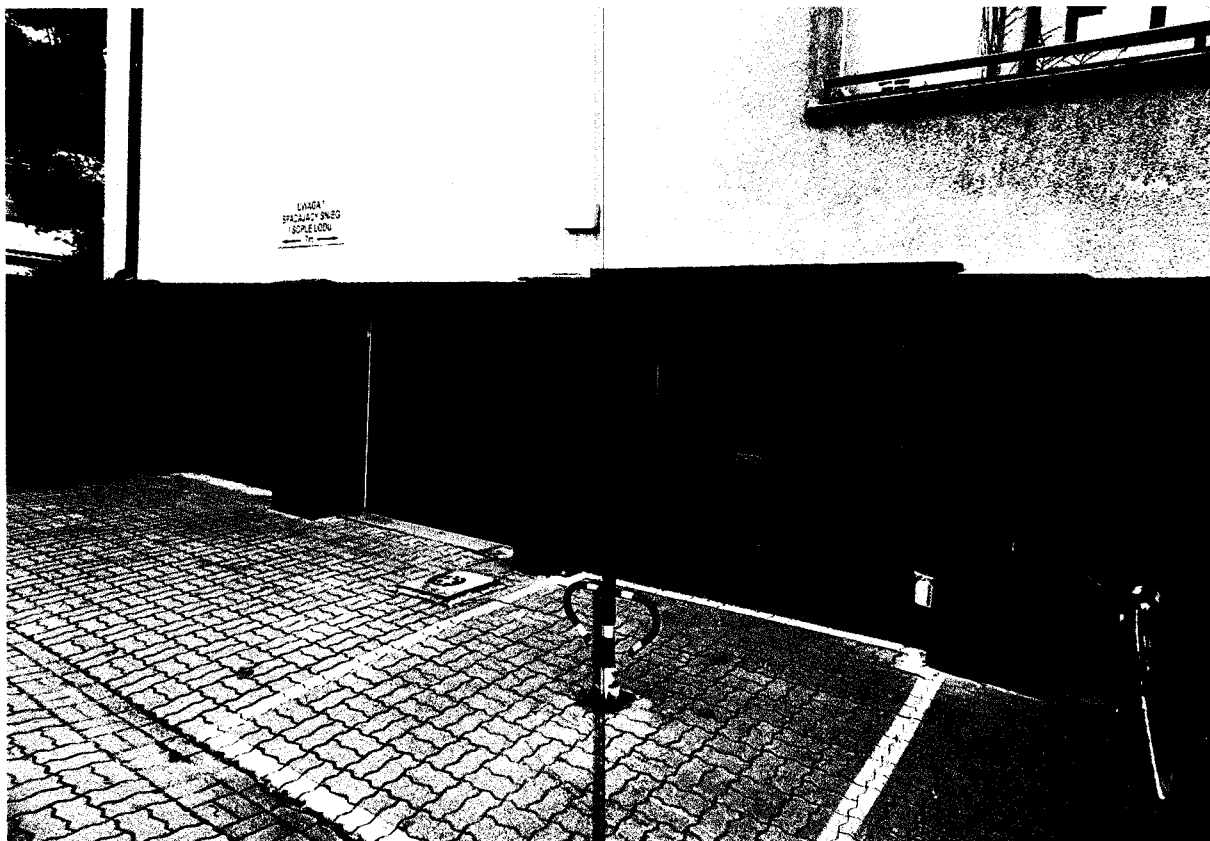




Widok nieruchomości



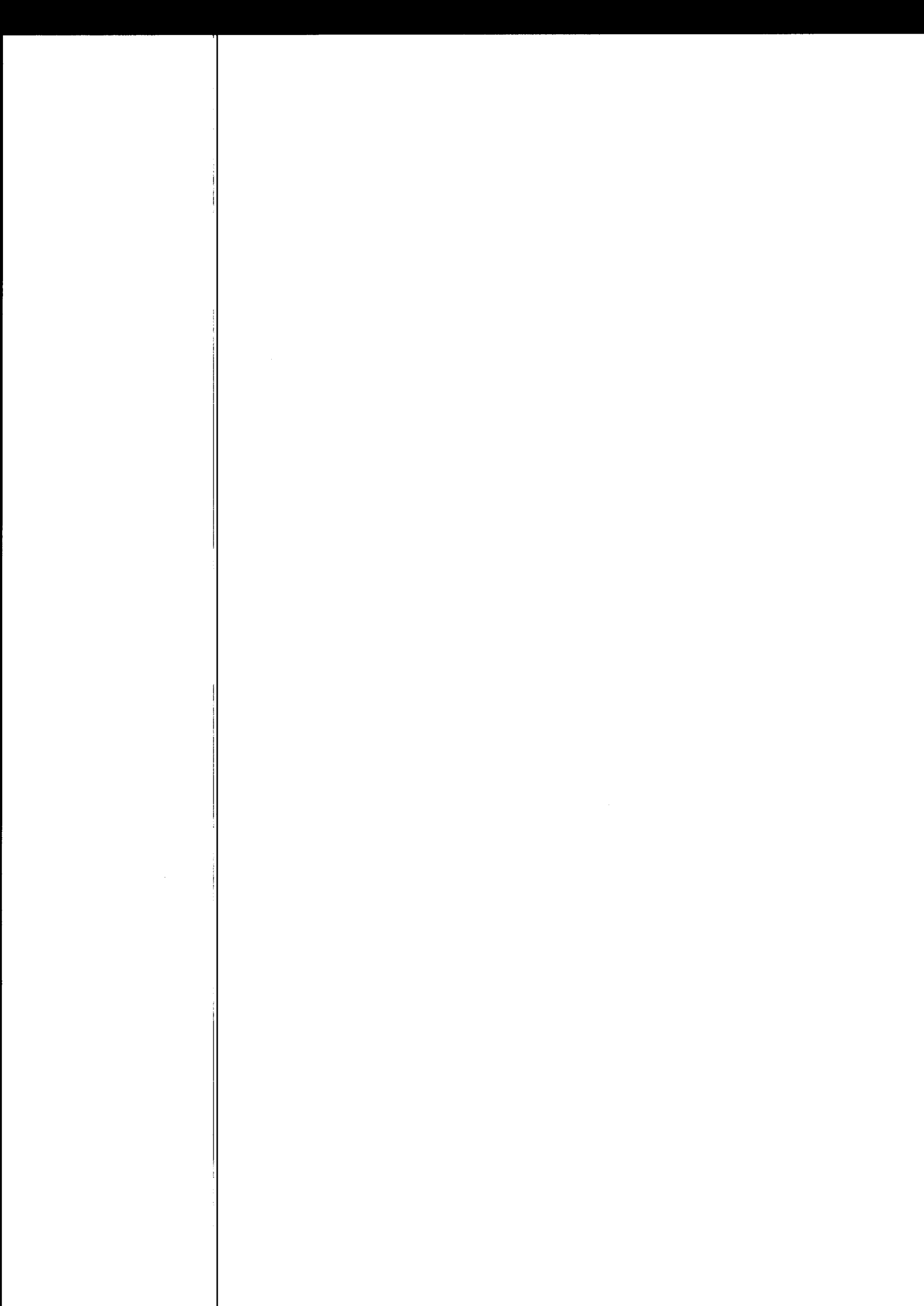




Widok nieruchomości



RZECZOPISCA MAJATKOWY
JAN
SZUFLINSKI
DULSKI
OROWA 46
2 527 291
12)
IA NR 4747



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

Okładka	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 / 00069323 / 3
2.	Oznaczenie wydziału	---	---
	A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE
	B: siedziba sądu		WOŁOMIN
	C: kod wydziału		WA1W
	D: numer wydziału		IV
	E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
3.	Typ księgi	---	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻONO KW: NR 1 PO ODŁĄCZENIU LOKALU Z BUDYNKU WIELOMIESZKANIOWEGO NA NIERUCHOMOŚCI OPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW. NR 66043
2.	Chwila zapisania księgi	---	2006-04-27-09.08.53.013416
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2006-05-02-08.55.30.257208
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	2003-06-03

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

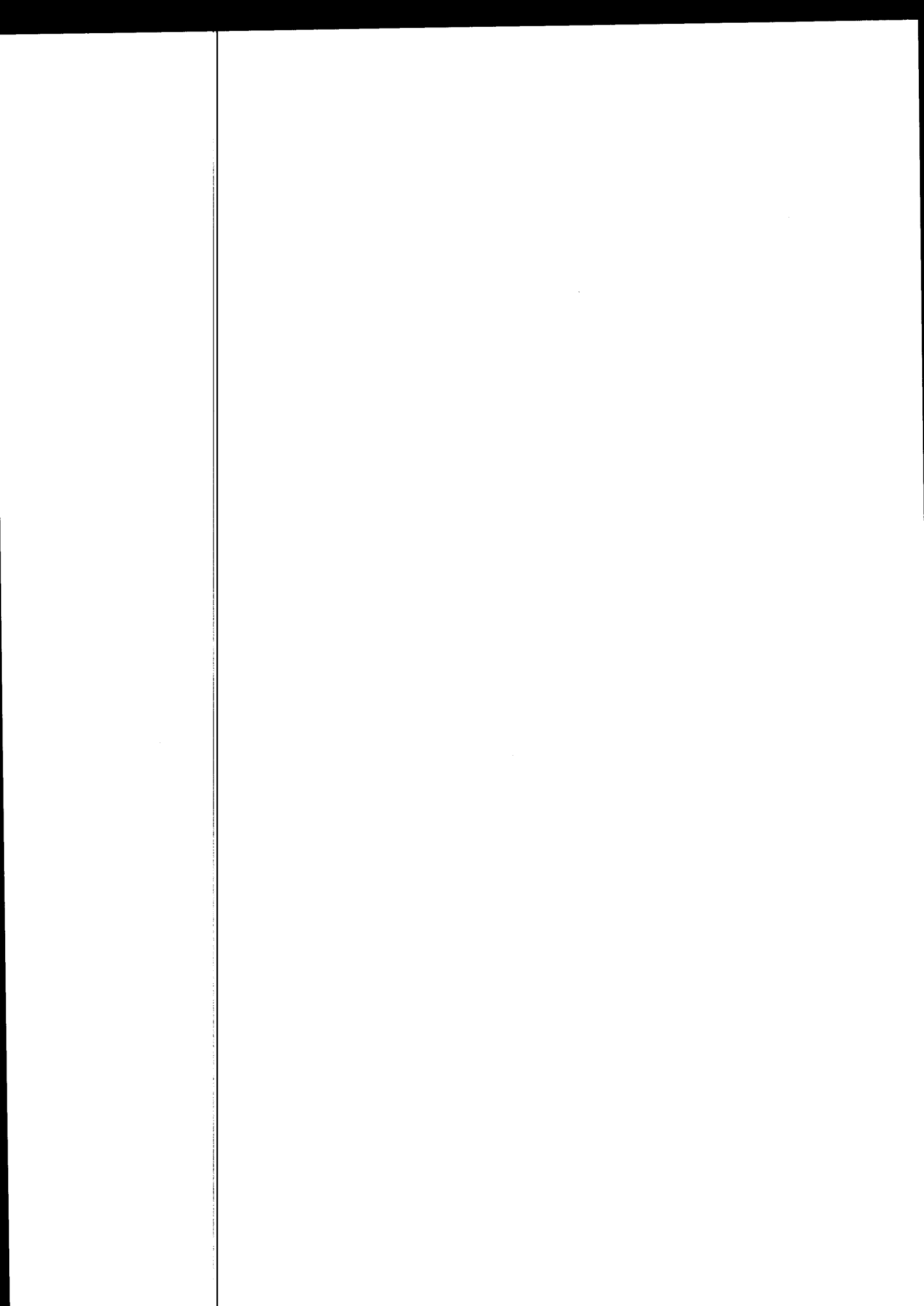
Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

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

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	2	1

Rubryka 1.3 - Położenie

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

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

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator lokalu	---	---
	2. Ulica	2	KOŚCIUSZKI
	3. Numer budynku	2	3
	4. Numer lokalu	2	14
	5. Przeznaczenie lokalu	2	LOKAL MIESZKALNY
	6. Opis lokalu		
	1. A: rodzaj izby	2	POKÓJ
	B: liczba izb	2	3
	2. A: rodzaj izby	2	KUCHNIA
	B: liczba izb	2	1
	3. A: rodzaj izby	2	ŁAZIENKA
	B: liczba izb	2	1
	4. A: rodzaj izby	2	PRZEDPOKÓJ
	B: liczba izb	2	1
	7. Opis pomieszczeń 1. przynależnych		
	A: rodzaj pomieszczenia	---	---
	B: liczba pomieszczeń	---	---
	8. Kondygnacja	2	1,0
	9. Przyłączenie - numer księgi wieczyste	Numer księgi 1.	2 / 00066043 /
	10. Nieruchomość zabudowana budynkiem		
	1. A: numer księgi wieczyste	---	---
	B: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
	C: numer działki ewidencyjnej	---	---
	11. Odrębność	2	TAK

Rubryka 1.5 - Obszar

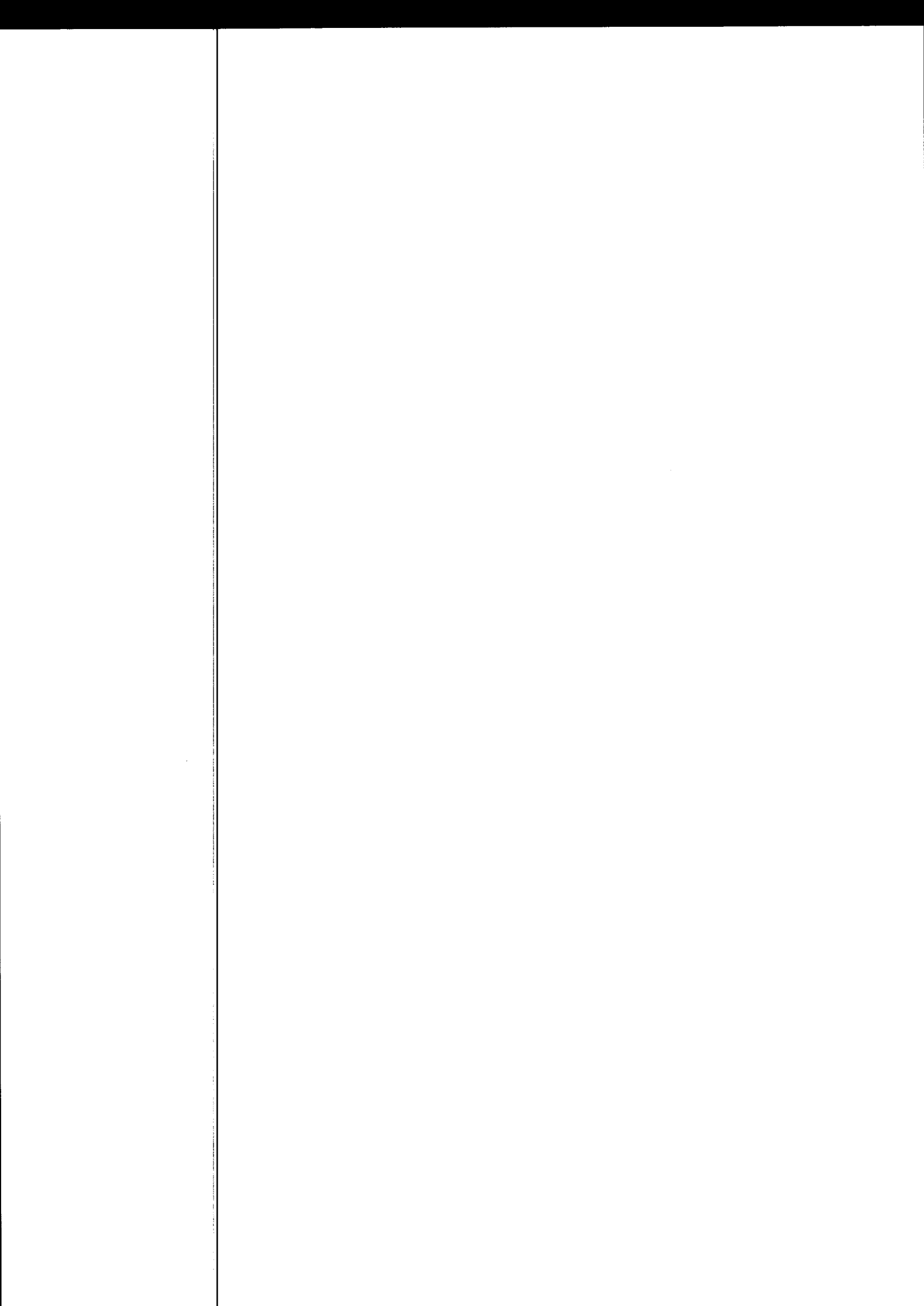
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	2	73,9000 M2

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

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

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	---	PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST RÓWNIEŻ UMOWA A 1215/2003.
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	1

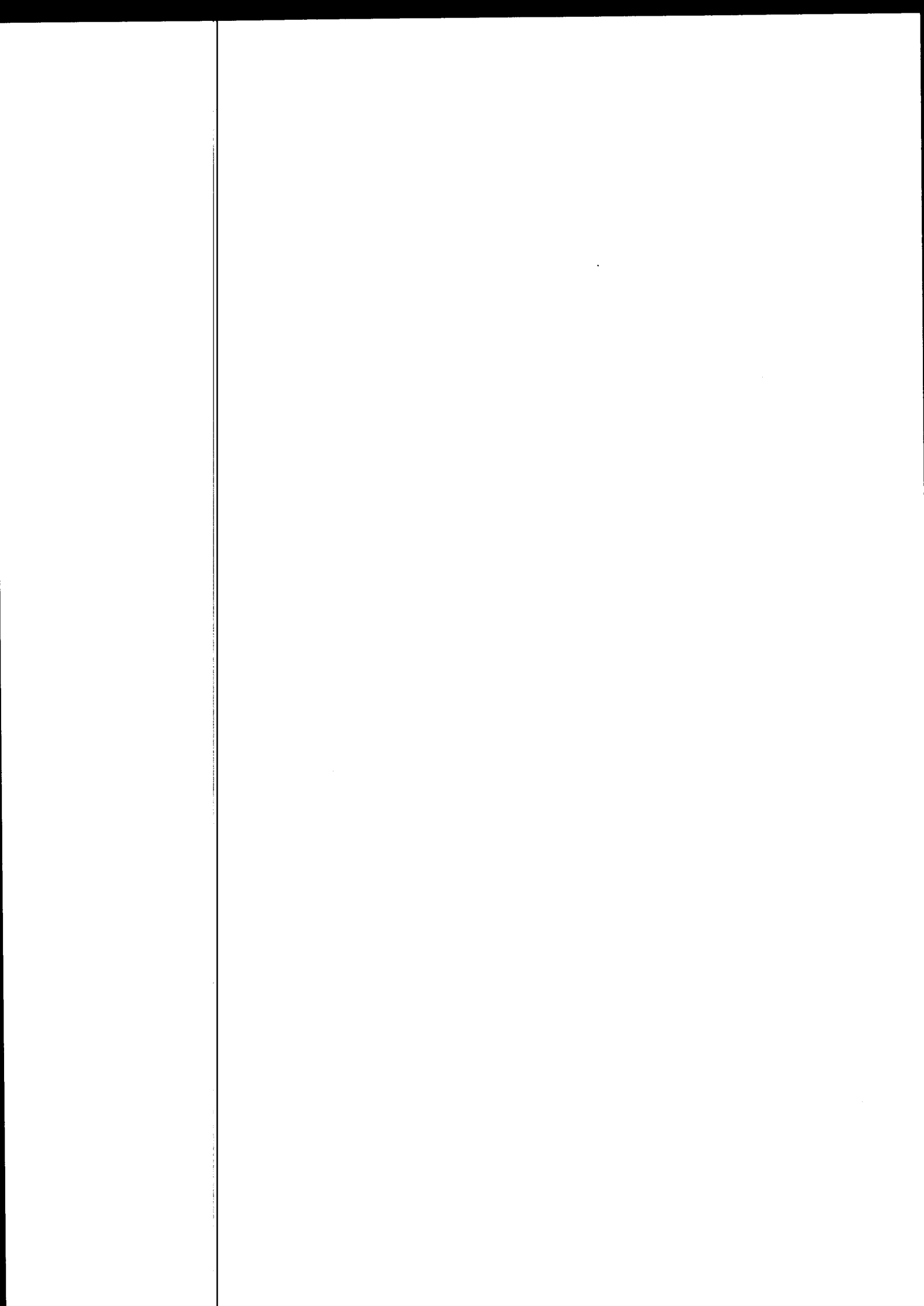
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
2	Dane o wniosku				
	DZ. KW. // 00002777 / 03 /				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS
		2. Data sporządzenia			---
		3. Nazwa organu			---
		4. Siedziba organu			---
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	10
			6. Numer księgi		/ 00066044 /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola	Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu	---	2003-04-11 00:00:00		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		/ 00002777 / 03 /	---	
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
		6. Numer księgi	//		
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu	---	2003-06-03 00:00:00		
	Wpisujący	Imię	---		
		Nazwisko	---		
		Stanowisko	---		

Powrót

h



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer prawa	1	1
	2. Napis	---	---
	3. Rodzaj prawa	1	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU
	4. Treść prawa	---	---
	5. Księga powiązana 1.	A: numer księgi wieczystej B: kolejny numer wpisu	---
	6. Udział związany 1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali C: numer księgi wieczystej D: numer udziału w prawie	1 505 / 10000 ---
	7. Rodzaj zmiany	1.	---

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - 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

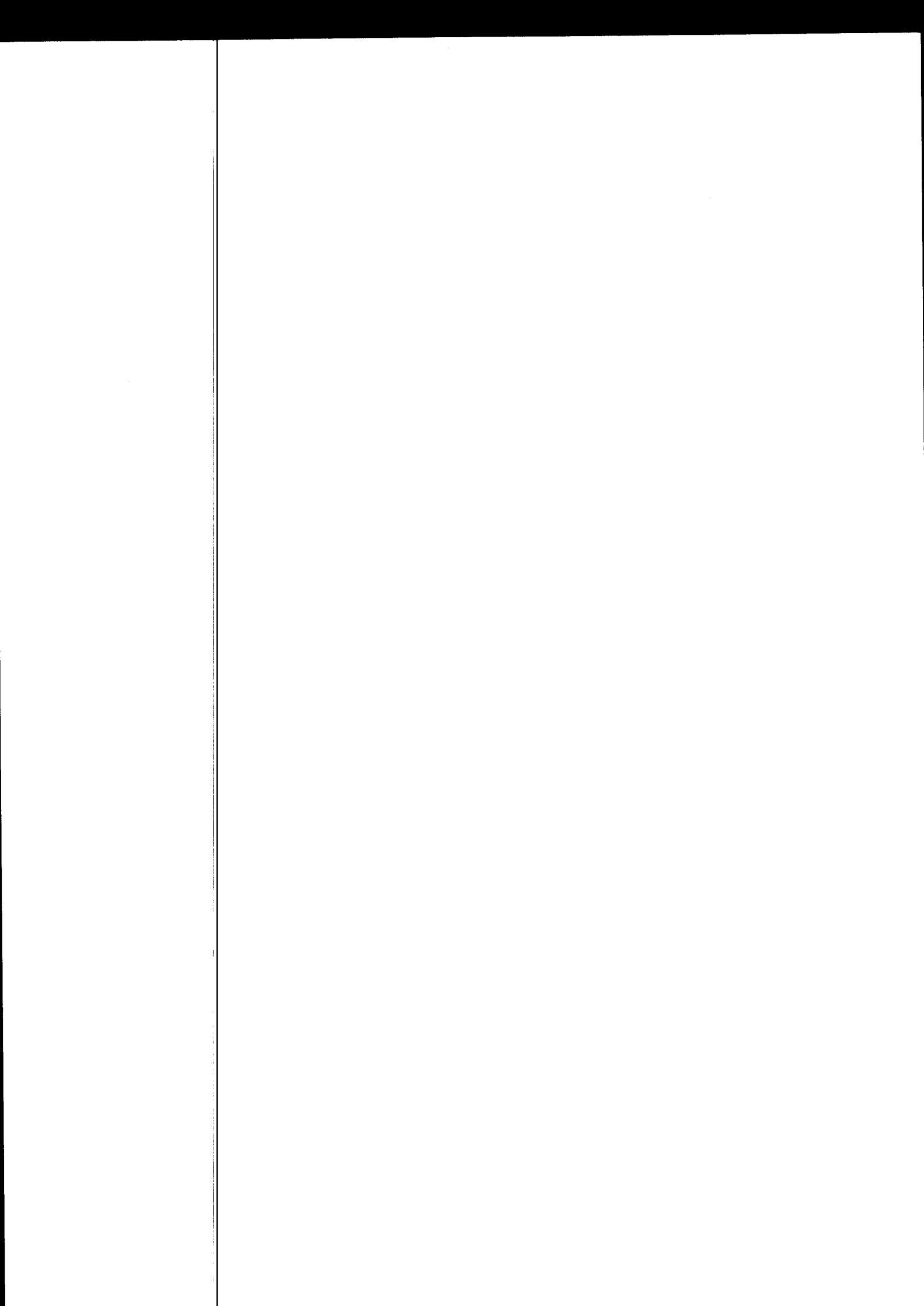
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr 1 Dane o wniosku DZ. KW. / / 00002777 / 03 /

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI
	2. Numer rep A	---	---	1215/2003
	3. Data sporządzenia	---	---	2003-04-10
	Notariusz	---	---	---
	4. Imię pierwsze	---	---	---
	5. Imię drugie	---	---	---



6. Nazwisko / pierwszy
człon nazwiska złożonego
7. Drugi człon nazwiska
złożonego
8. Siedziba

ROWICKI

RADZYMIN

Położenie dokumentu

1. Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	1-4
	10. Numer księgi			//

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1.

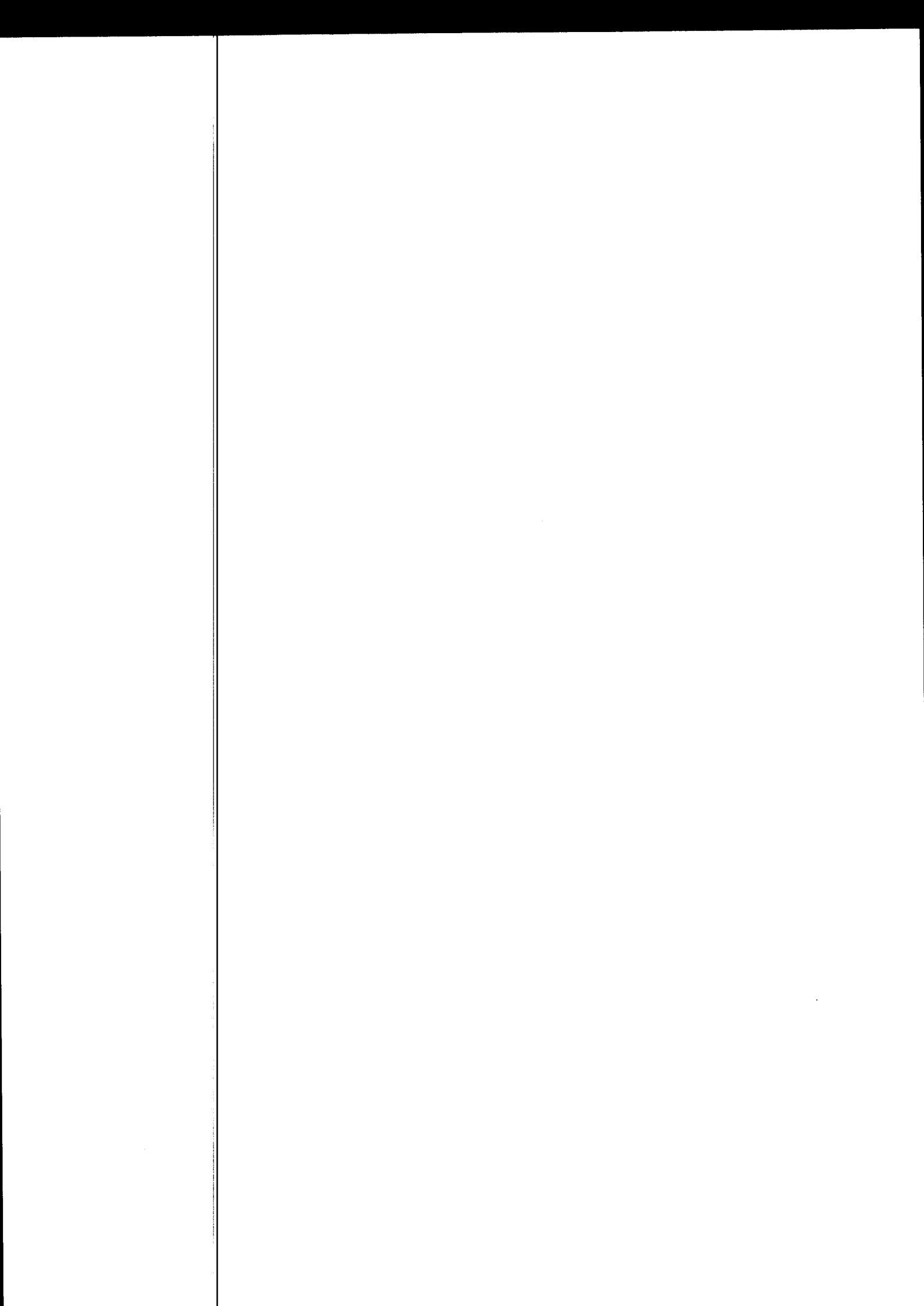
Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2003-04-11 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00002777 / 03 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
	6. Numer księgi		//	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2003-06-03 00:00:00
Wpisujący	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

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		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Numer udziału w prawie	1	1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	5, 6	1 / 2	
	3. Rodzaj wspólności	5, 6	---	
2.	1. Numer udziału w prawie	5, 6	2	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	5, 6	1 / 2	
	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		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1	1
	2. Imię pierwsze		1	URSZULA
	3. Imię drugie		1	MAŁGORZATA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		1	MŁODOŻENIEC
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		1	ZYGMUNT
	7. Imię matki		1	ELŻBIETA
	8. PESEL		5, 6	73052302567
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	5, 6	2
	2. Imię pierwsze		5, 6	URSZULA
	3. Imię drugie		5, 6	MAŁGORZATA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		5, 6	MŁODOŻENIEC
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		5, 6	ZYGMUNT
	7. Imię matki		5, 6	ELŻBIETA
	8. PESEL		5, 6	73052302567

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

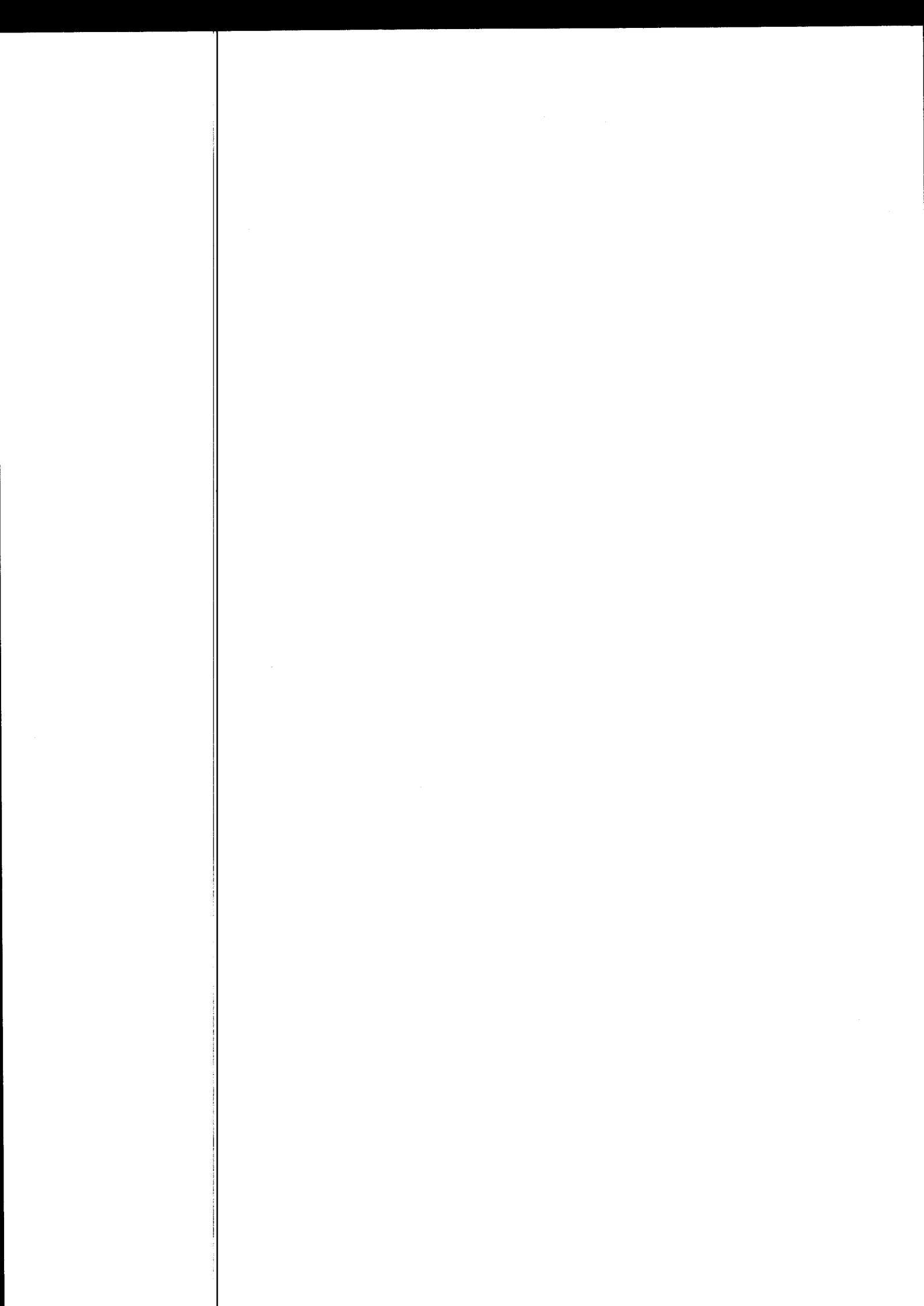
WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów
----	-------------------------------------

1	Dane o wniosku	DZ. KW. // 00002777 / 03 /
---	----------------	----------------------------

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		podst.		



		Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU ORAZ PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU NA RZECZ CZŁONKA SPÓŁDZIELNI
	2. Numer rep A			1215/2003
	3. Data sporządzenia			2003-04-10
	Notariusz			---
	4. Imię pierwsze			---
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			ROWICKI
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			RADZYMIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	1-4
		10. Numer księgi			//

5 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00014979 / 10 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA DAROWIZNY UDZIAŁU
	2. Numer rep A			4388/2010
	3. Data sporządzenia			2010-09-29
	Notariusz			WANDA
	4. Imię pierwsze			---
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KOWALSKA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	20-21
		10. Numer księgi			//

6 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00014979 / 10 / 001

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
	2. Numer rep A			2268/2005
	3. Data sporządzenia			2005-10-29
	Notariusz			WANDA
	4. Imię pierwsze			---
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KOWALSKA
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			OSTROWIEC ŚWIĘTOKRZYSKI

Położenie dokumentu

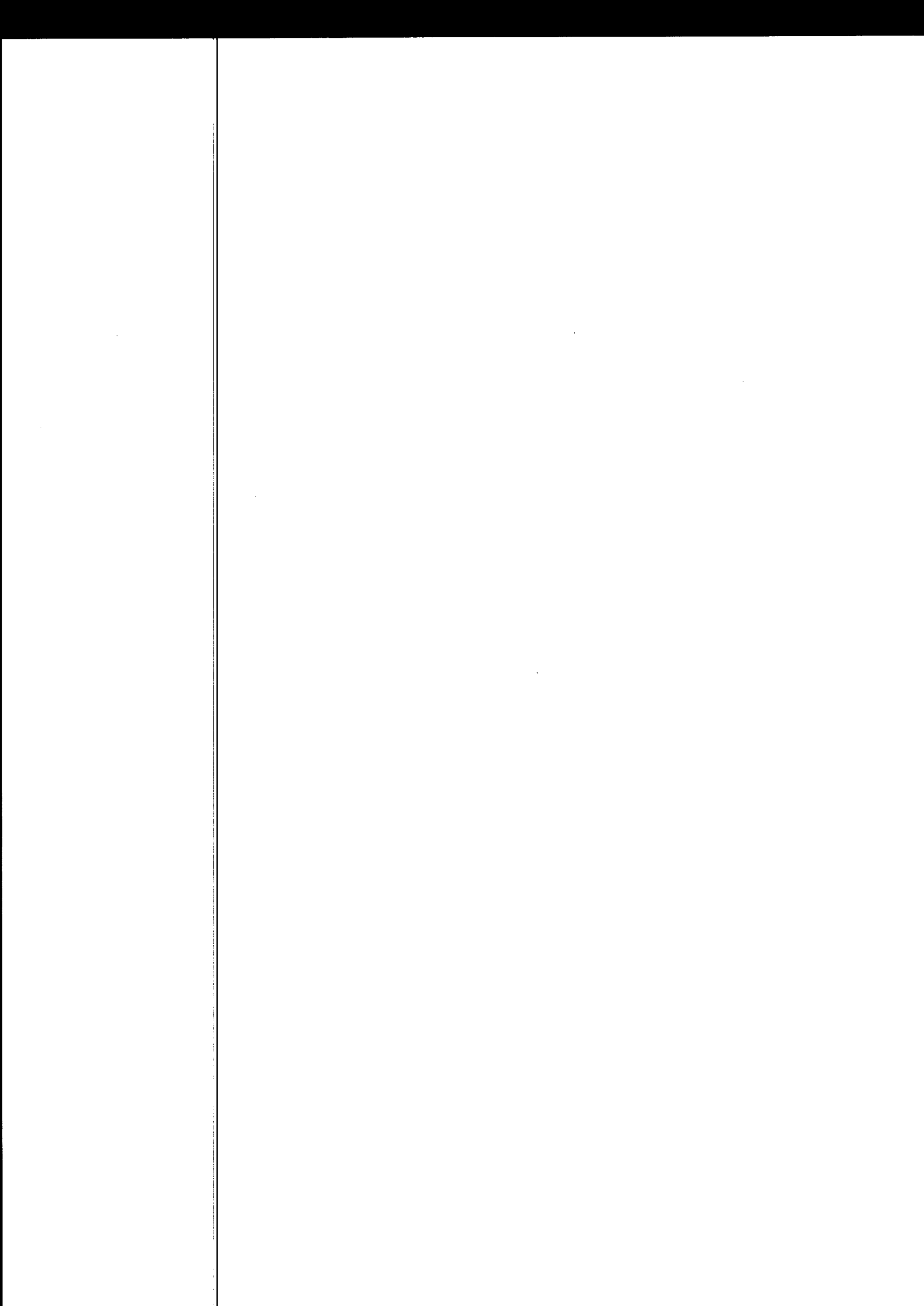
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	22
		10. Numer księgi			//

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

1. Podrubryka - Dane o wniosku		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	Numer i nazwa pola			
1.	Chwila wpływu	---	2003-04-11 00:00:00	
2.	Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3.	Numer dziennika		/ 00002777 / 03 /	---
4.	Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku		---	
	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		//	
1. Chwila wpisu		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	Wpisujący			
1.	Chwila wpisu	---	2003-06-03 00:00:00	
	Imię		---	
	Nazwisko		---	
	Stanowisko		---	

Podrubryka - Chwila wpisu

4. Podrubryka - Dane o wniosku		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	Numer i nazwa pola			
1.	Chwila wpływu	---	2010-10-04 14:26:17	
2.	Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3.	Numer dziennika		WA1W / 00014979 / 10 / 001	PRWLA
4.	Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku		21	
	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		//	



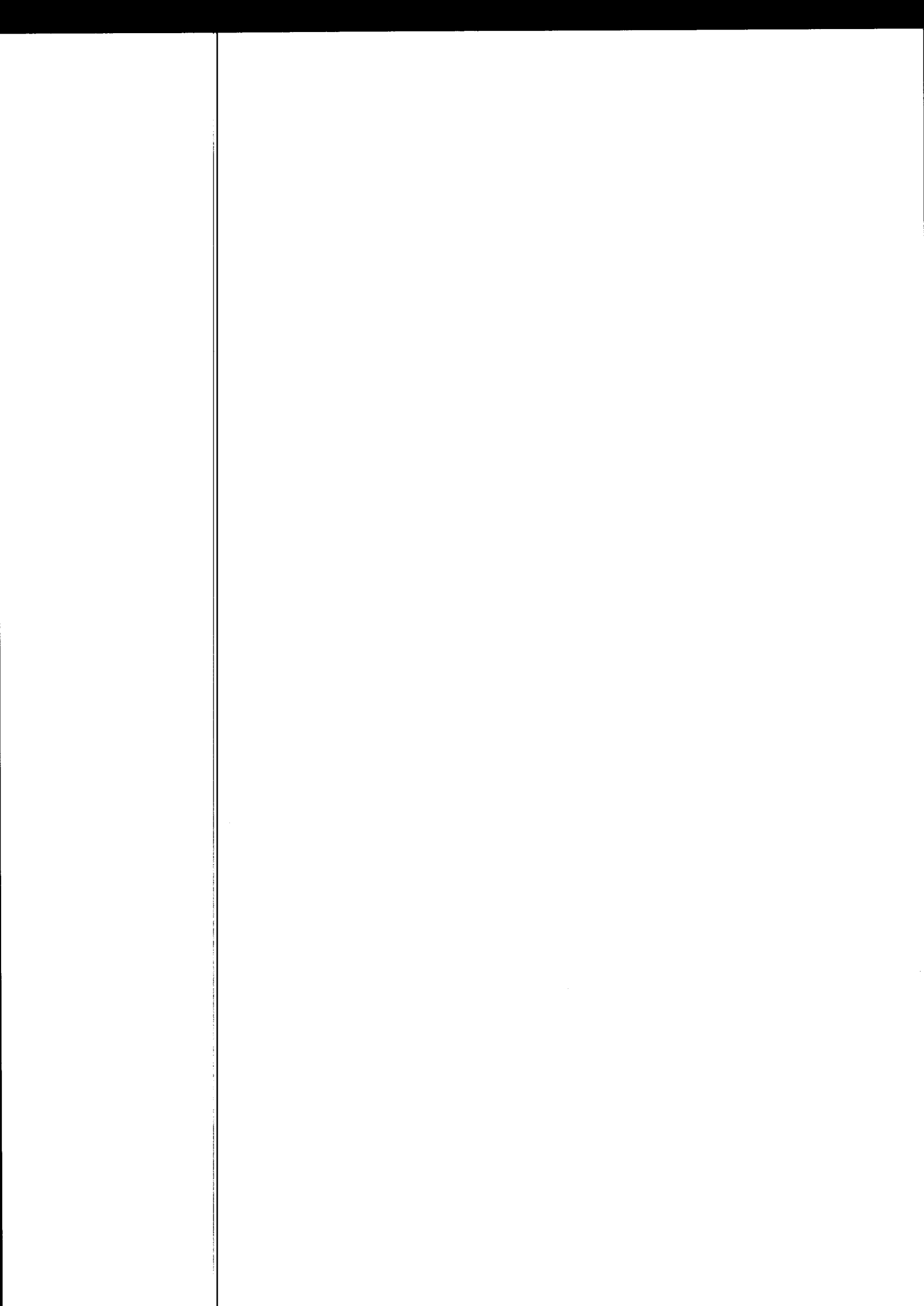
Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu
Wpisujący

Imię
Nazwisko
Stanowisko

2010-12-13-09.28.34.634783
ROBERT
POŚLEDNIK
REF

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

Okładka Dział I-O Dział I-Sp Dział II Dział III Dział IV**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA 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	12 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	12	INNY WPIS
2. Treść wpisu	12	UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 3093/21 NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: URSZULA MAŁGORZATA MŁODOŻENIEC NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 06-03-2020, SYGNATURA AKT VI NC-E 154159/20 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 05-06-2020 POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 05-06-2020, SYGNATURA AKT VI NC-E 154159/20
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości 1. A: numer księgi wieczystej	---	//
współobciążonych 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

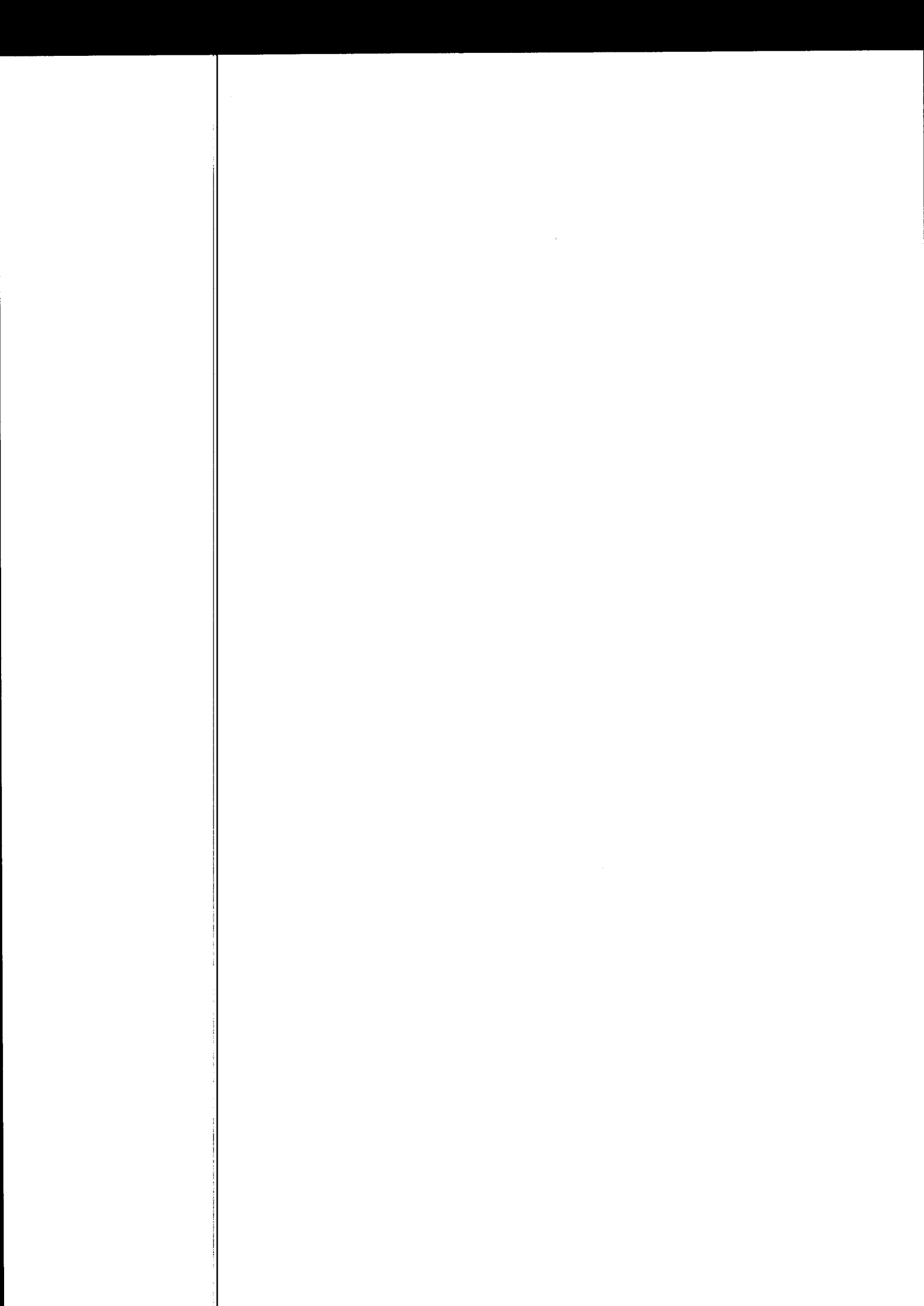
Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
12	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00022053 / 23 / 001				
	Podrubryka - Inna podstawa				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	WEZWANIE DO ZAPŁATY W EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KM 3093/21 2023-08-18 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK
		2. Sygnatura			
		3. Data wydania			
		4. Wystawca			
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	97
			6. Numer księgi	---	//

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
10.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2023-08-18 10:49:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00022053 / 23 / 001	WWEZG



Położenie wniosku

5. Numer karty akt

93-94

6. Numer księgi

//

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu

2023-10-23-14.16.23.307412

Wpisujący

Imię

JAKUB

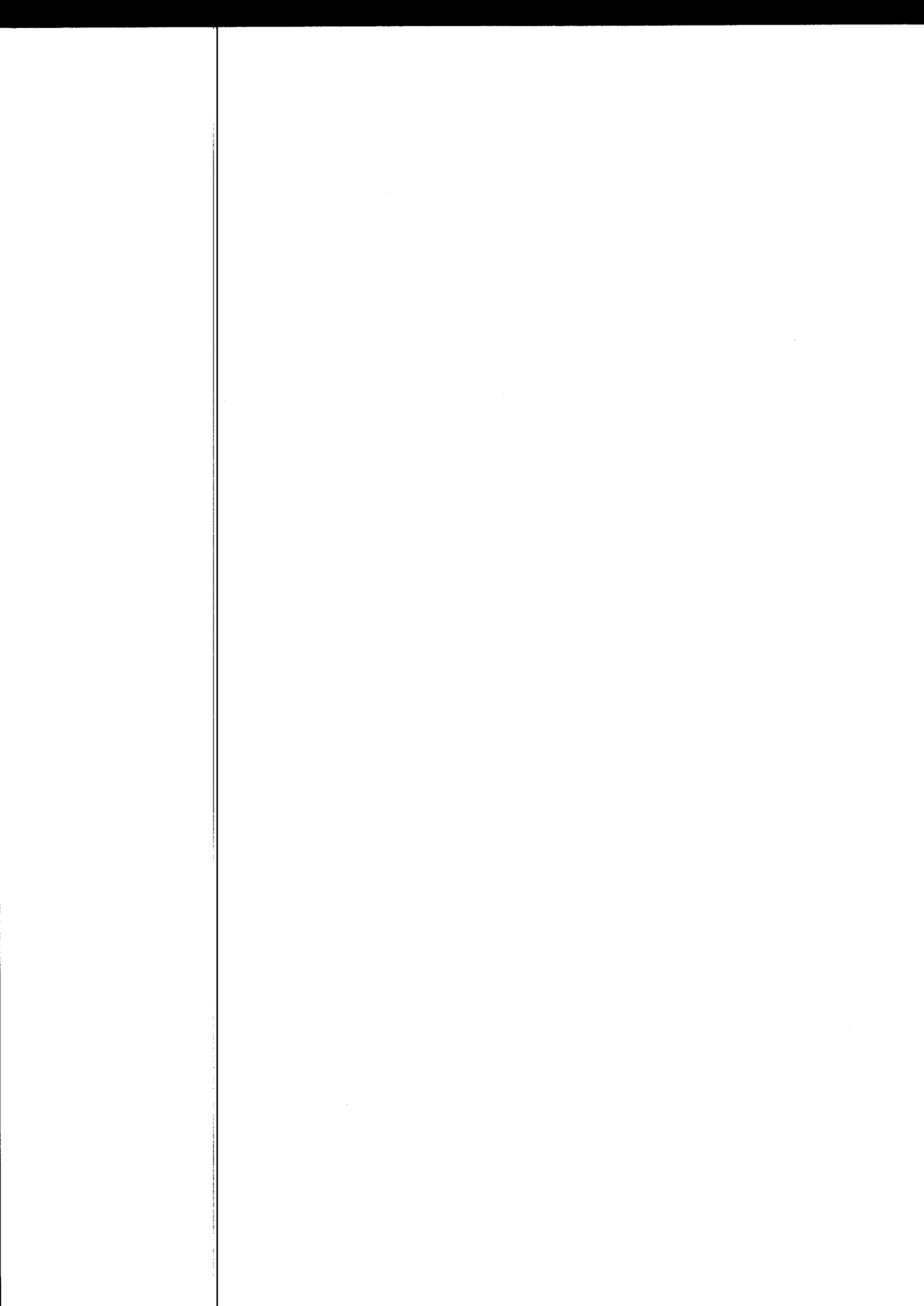
Nazwisko

ŁAWNICKI

Stanowisko

REF

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00069323/3, STAN Z DNIA 2023-12-02 14:32

Okładka	Dział I-0	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 Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	7 3	---

Rubryka 4.3 - Napis

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

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	7	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma	7	640000,00
3. Suma słownie	7	SZEŚĆSET CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY
4. Waluta sumy	7	ZŁ
5. Odsetki	7	UMOWNE
		A: rodzaj odsetek
		B: wysokość odsetek
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	---
	1.	A: numer wierzytelności
	1.	B: wierzytelność
	1.	C: stosunek prawny
9. Termin zapłaty	7	2043-11-05
10. Pierwszeństwo	1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współobciążona	1.	---
	1.	A: nr księgi wieczystej
	1.	B: nr hipoteki (roszczenia)
13. Inne informacje	---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	---
15. Rodzaj zmiany	1.	W POLACH 4.4.4.1, 4.4.4.2, 4.4.4.3 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO NA MOCY UMOWY PRZELEWU WIERZYTELNOŚCI NA ZABEZPIECZENIE Z DNIA 2 LIPCA 2014 ROKU POMIĘDZY NORDEA BANK POLSKA S.A. ORAZ NORDEA BANK AB (PUBL) DZIAŁAJĄCEJ POPRZEC ODDZIAŁ W POLSCE POD FIRMĄ NORDEA BANK AB SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POLSCE
	10	
	2.	W PODRUBRYCE 4.4.4 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO
	11	

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	11	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	11	WARSZAWA
	3. REGON	11	016298263
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	11	0000026438

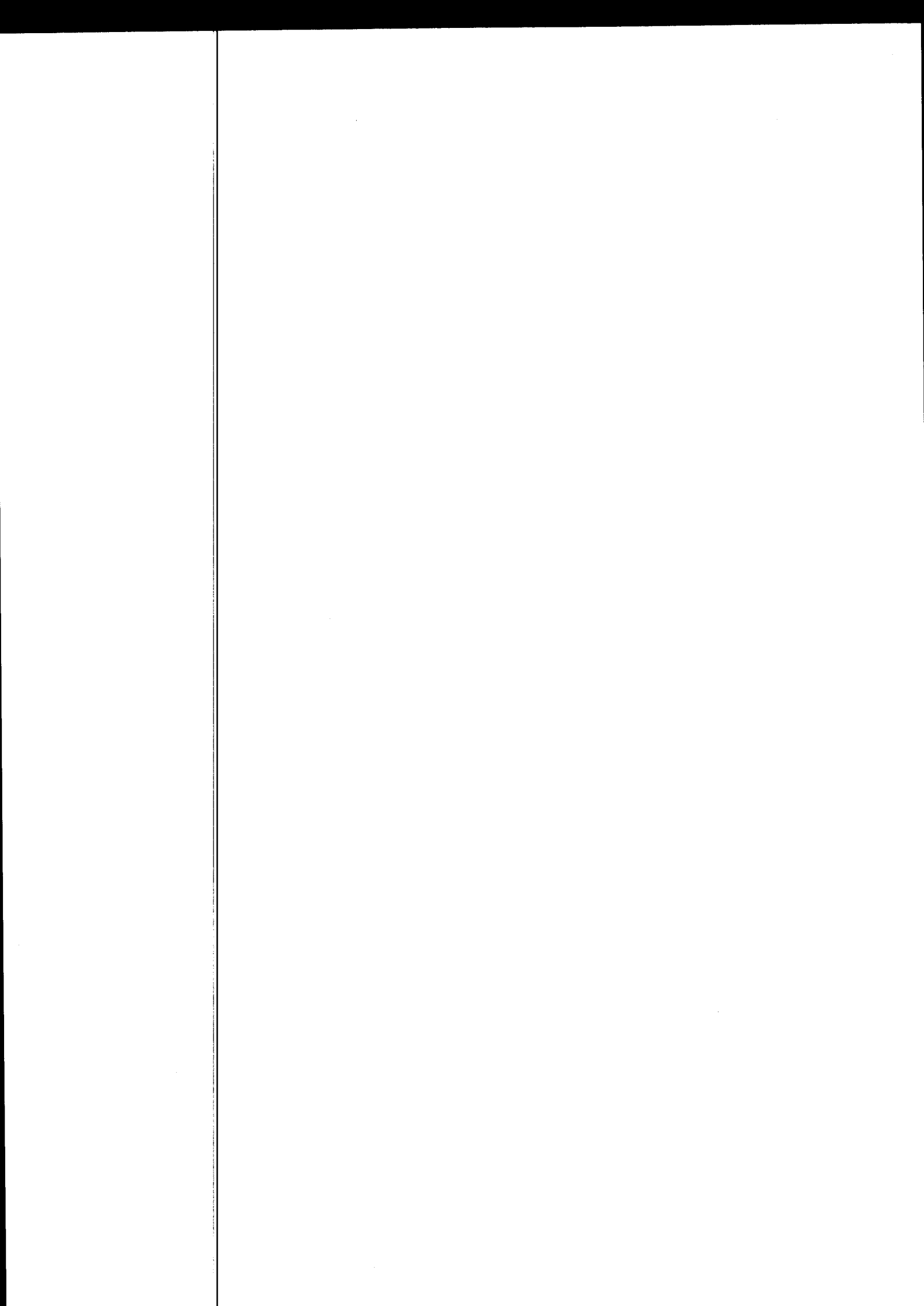
Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

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

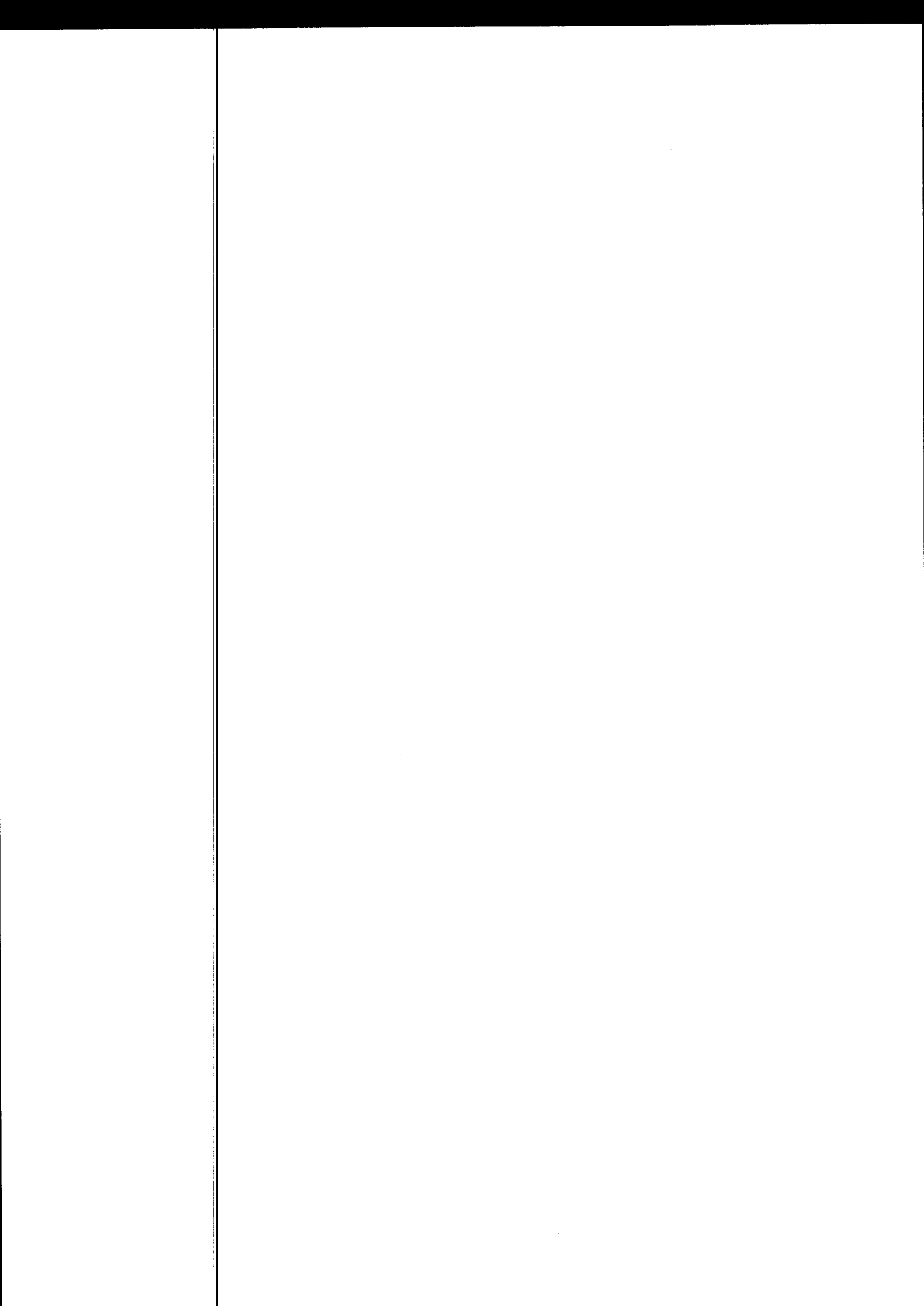
Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
7	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00017616 / 10 / 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	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU --- 2010-11-22 NORDEA BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI	
		Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	29 //
10	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00014974 / 14 / 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	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU --- 2014-09-19 NORDEA BANK POLSKA S.A. Z SIEDZIBĄ W GDYNI	
		Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	55 //
11	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00009491 / 19 / 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	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU --- 2019-03-28 NORDEA BANK ABP SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W HELSINKACH (FINLANDIA) ODDZIAŁ W POLSCE	
		Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	76 //
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów					
5.	Podrubryka - Dane o wniosku					
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
		1. Chwila wpływu	---	2010-11-22 12:43:53		
		2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
		3. Numer dziennika		WA1W / 00017616 / 10 / 001		WHIPO
		4. Czy z urzędu		NIE		
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	25-28		
				//		
	Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu	---	2010-12-13-12.09.06.143761		
		Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	ROBERT POŚLEDNIK REF		
8.	Podrubryka - Dane o wniosku					
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
		1. Chwila wpływu	---	2014-09-22 11:50:00		
		2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
		3. Numer dziennika		WA1W / 00014974 / 14 / 001		WPIV
		4. Czy z urzędu		NIE		
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	50-54		
				//		
	Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu	---	2014-09-26-15.48.06.264316		



Wpisujący

Imię

Nazwisko

Stanowisko

AGNIESZKA

KAWECKA KURYŁEK

REF

9.

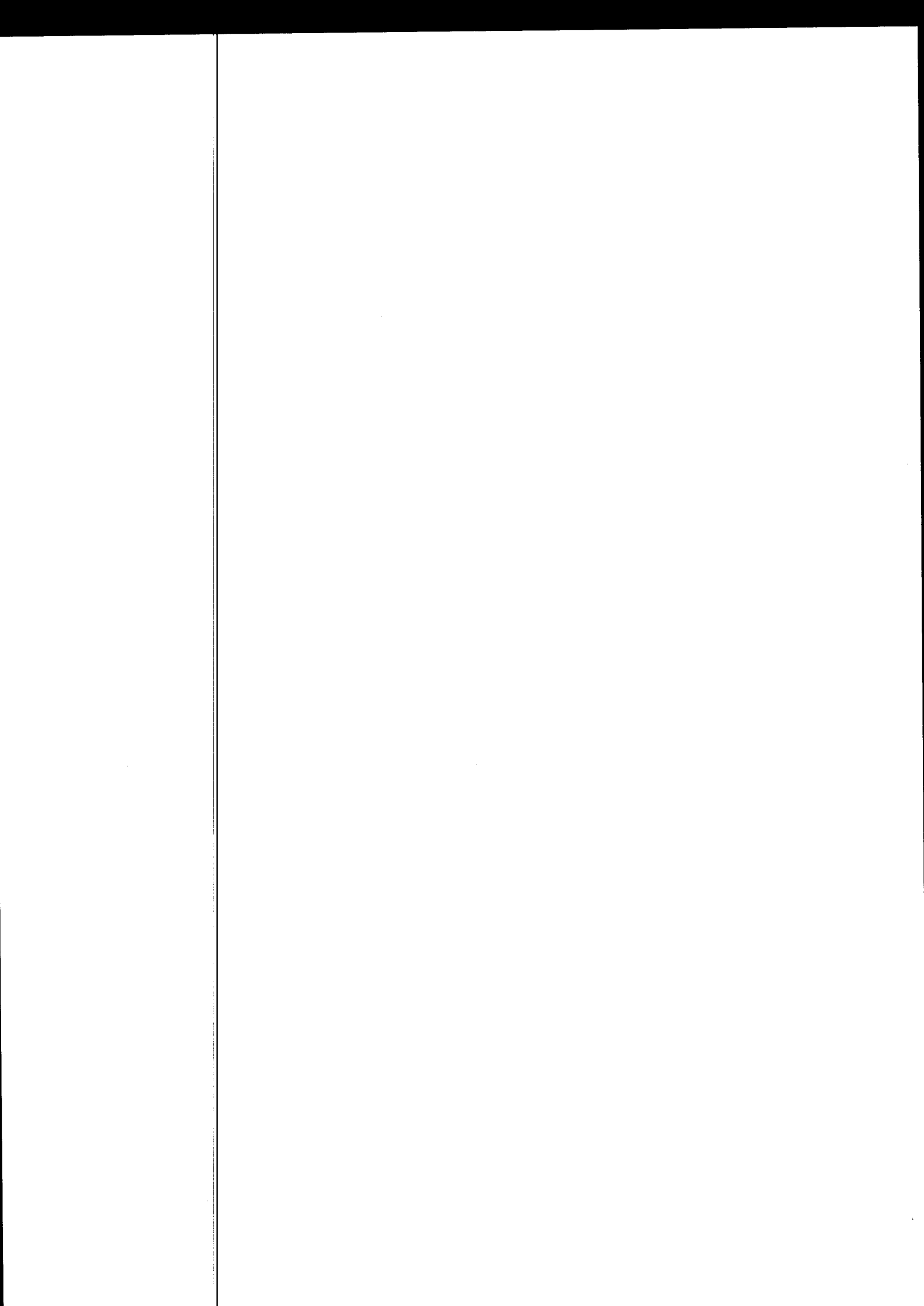
Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2019-04-16 08:00:00	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		WA1W / 00009491 / 19 / 001	IWP1V
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	74-75	
	6. Numer księgi	//	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2019-09-25-10.40.56.035902	
Wpisujący	Imię	MONIKA	
	Nazwisko	LISOWSKA	
	Stanowisko	REF	

Powrót





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

Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

