

GKm 26/23

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

(działka: nr 36 obręb 01-06 – Radzymin)

Położonej w miejscowości Radzymin ul. Kolejowa

Gmina Radzymin, powiat wołomiński

województwo mazowieckie

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie
Artur Królasik 05 200 Wołomin, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 63

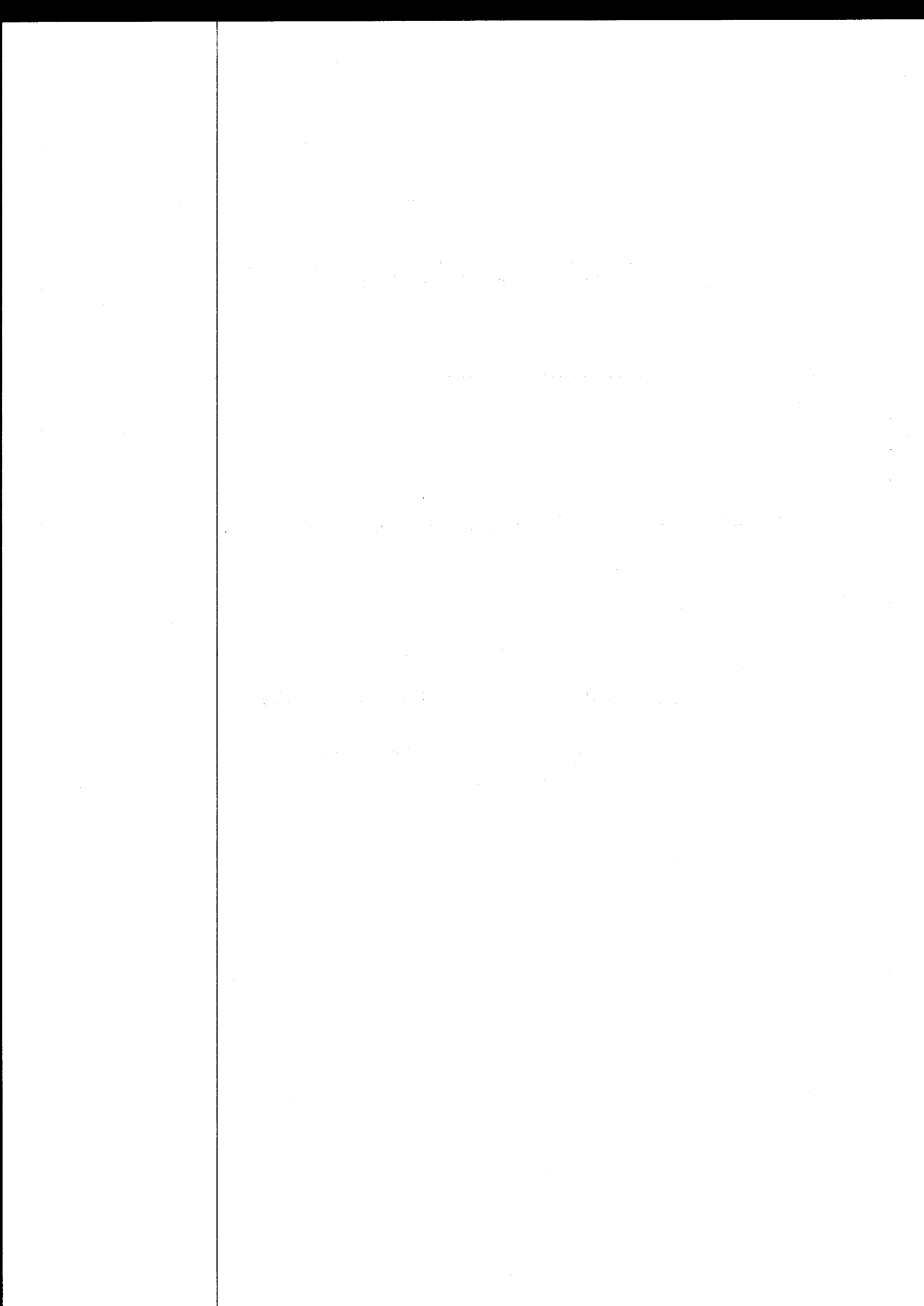
30.10.2023 10.30

Wpłynęło 137 000 000 zł
KM.....

Opracował :
mgr inż. Jan Szufliński

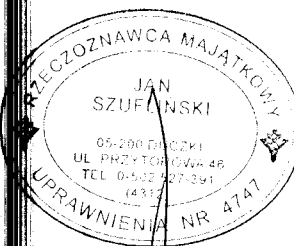
Radzymin 30 października 2023

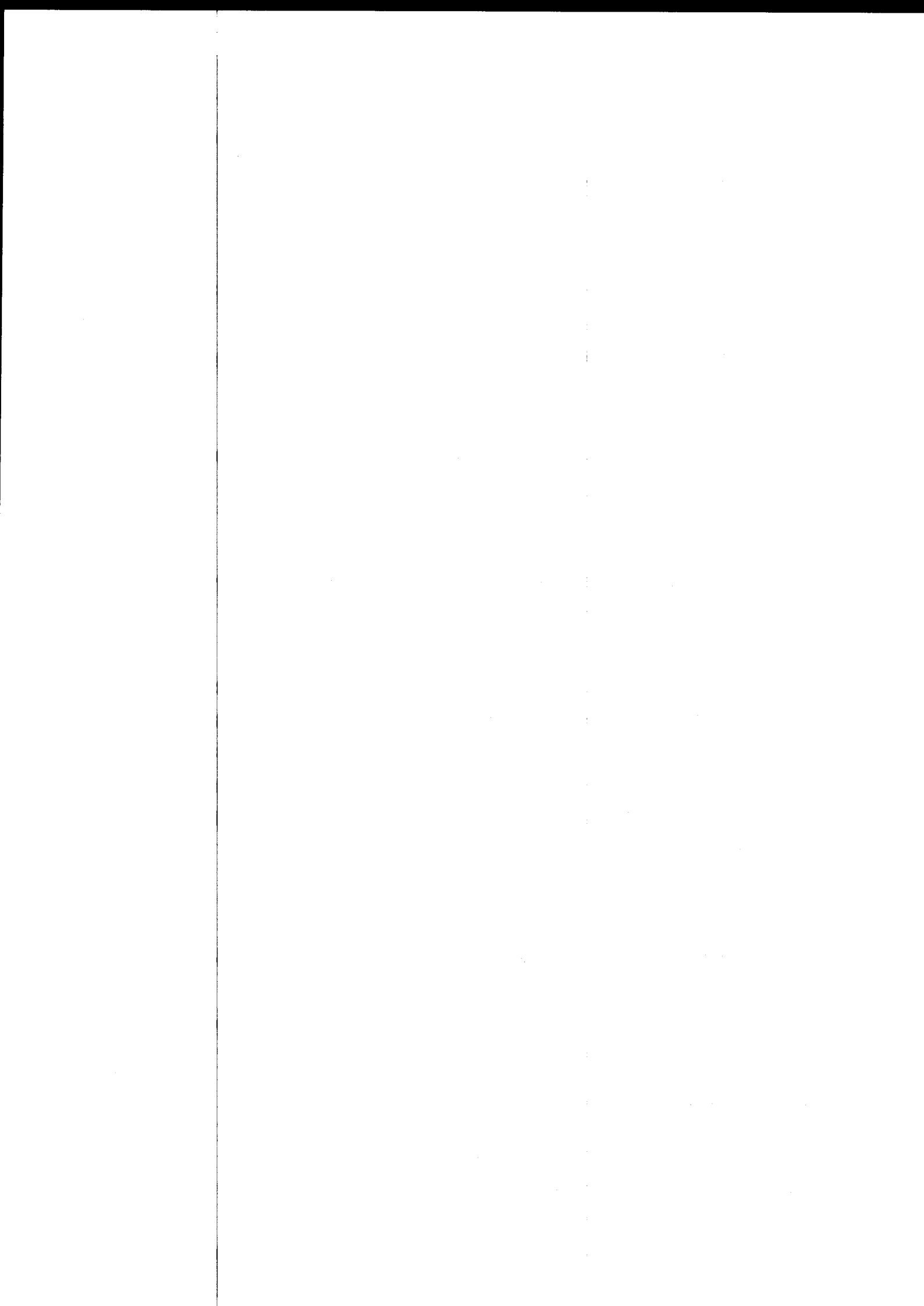




Wyciąg z operatu szacunkowego

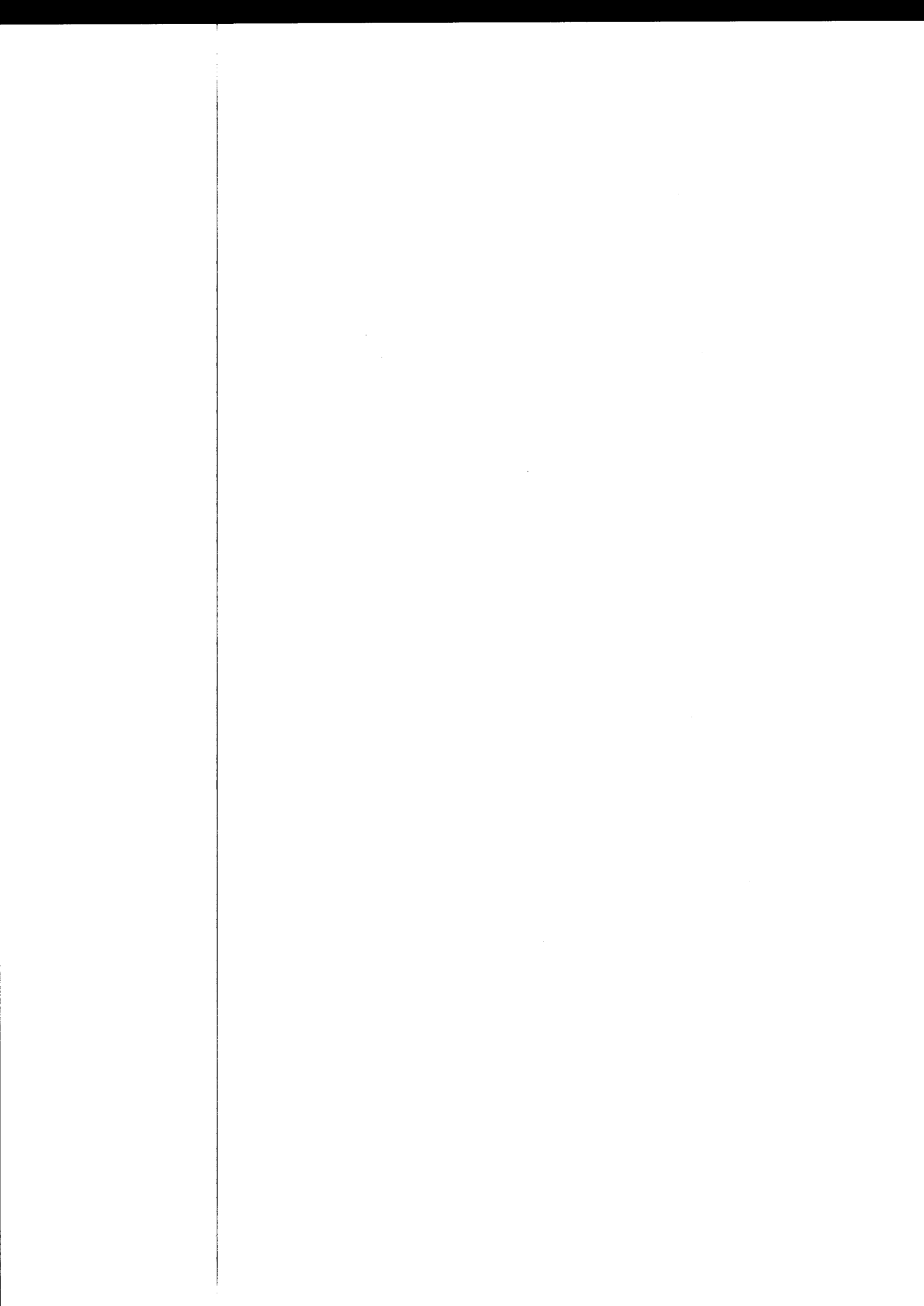
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 36 obręb 01-06-Radzymin</p> <p>Powierzchnia dz. ew. 36 wynosi: – 1374 m².</p> <p>Działka zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej około 164,8 m² x 3 = 494,4 m².</p> <p>Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00015784/9.</p>										
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Głm 26/23 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Krolasika – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Kancelaria Komornicza Nr 5 w Wołominie – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63.</p>										
Oszacowana wartość rynkowa	<table border="1"> <tr> <td><i>Wartość rynkowa działki</i></td> <td>277 273,00 zł</td> </tr> <tr> <td><i>Przyszła wartość rynkowa nieruchomości</i></td> <td>1 859 621,00 zł</td> </tr> <tr> <td><i>Stopeczność zaawansowania inwestycji</i></td> <td>30,90%</td> </tr> <tr> <td><i>Aktualna wartość rynkowa nieruchomości</i></td> <td>766 219 zł</td> </tr> <tr> <td><i>Wartość rynkowa budynków wynosi</i></td> <td>488 946 zł</td> </tr> </table>	<i>Wartość rynkowa działki</i>	277 273,00 zł	<i>Przyszła wartość rynkowa nieruchomości</i>	1 859 621,00 zł	<i>Stopeczność zaawansowania inwestycji</i>	30,90%	<i>Aktualna wartość rynkowa nieruchomości</i>	766 219 zł	<i>Wartość rynkowa budynków wynosi</i>	488 946 zł
<i>Wartość rynkowa działki</i>	277 273,00 zł										
<i>Przyszła wartość rynkowa nieruchomości</i>	1 859 621,00 zł										
<i>Stopeczność zaawansowania inwestycji</i>	30,90%										
<i>Aktualna wartość rynkowa nieruchomości</i>	766 219 zł										
<i>Wartość rynkowa budynków wynosi</i>	488 946 zł										
Opracował	Mgr inż. Jan Szufliński										
Data sporządzenia operatu	30/10/2023 rok										





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 5.1 STAN PRAWNY.....	6
KSIĘGA WIECZYSTA	6
5.2 CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
6. SPOSÓB WYCENY.....	15
6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	15
6.2 METODYKA SZACOWANIA.....	18
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	20
7.1 ANALIZA TRANSAKЦИИ PORÓWNAWCZYCH	26
7.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I.....	27
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN}).....	27
7.2.1 <i>Nieruchomość o cenie maksymalnej</i>	27
7.2.1 <i>Nieruchomość o cenie minimalnej</i>	27
7.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX}	29
8. OBLICZENIE PRZYSZŁEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	31
8.1 ANALIZA TRANSAKЦИИ PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	33
8.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I.....	34
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN}).....	34
8.2.1 <i>Nieruchomość o cenie minimalnej</i>	34
8.2.2 <i>Nieruchomość o cenie maksymalnej</i>	35
8.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH	35
8.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX} -	
WARTOŚĆ PRZYSZŁA PO WYKOŃCZENIU BUDYNKU	37
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	39
11. ZAŁĄCZNIKI.....	40



1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 36 obręb 01-43- Radzymin Powierzchnia dz. ew. 36 wynosi: – 1374 m².

Działka zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy 103 m² i powierzchni użytkowej około 164,8 m² x 3 = 494,4 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00015784/9.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej i zabudowanej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym GKm 26/23 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

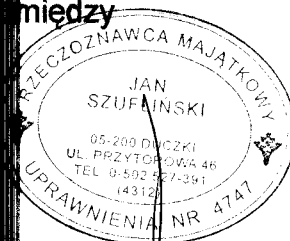
3.1 Podstawy formalne

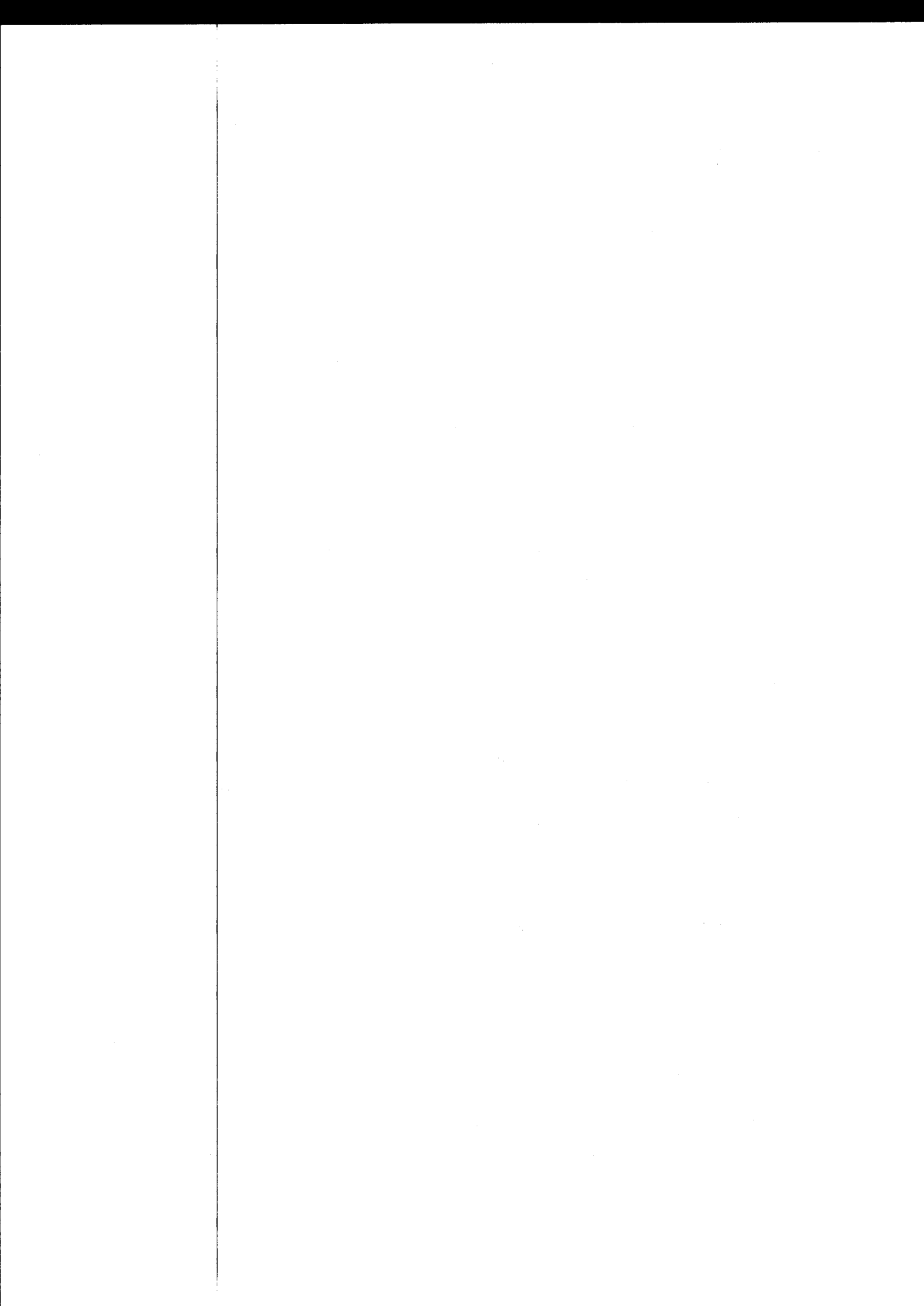
Zamawiającym wycenę jest Pan Artur Królasik – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie.

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta w dniu 04/10/2023 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 późn. zmianami)





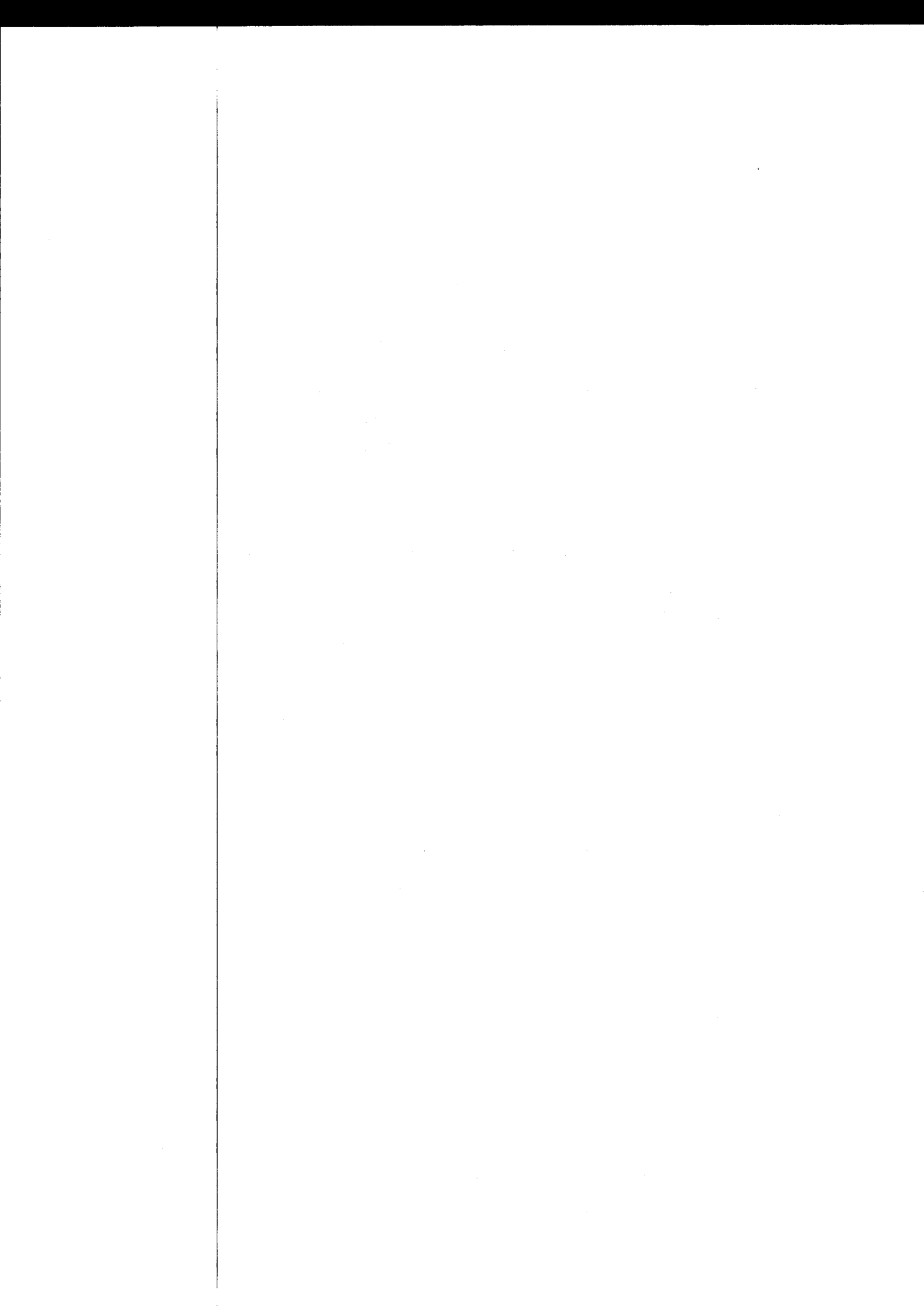
- ↓ Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z 1982 r. z późniejszymi zmianami)
- ↓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z 1064 roku z późniejszymi zmianami)
- ↓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 200 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.

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 25/10/2023 roku –dokumentacja fotograficzna (załącznik nr 1)
- Starostwo powiatowe Wołominie – transakcje nieruchomości podobnych
- Starostwo Powiatowe w Wołominie – wypis z rejestru gruntów (załącznik nr 3)
- Urząd Gminy Radzymin – badanie miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego.
- Agencje obrotu nieruchomościami – informacje o preferencjach



potencjalnych nabywców.

- Informacje uzyskane od Zamawiającego.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

✓ Data sporządzenia wyceny	30/11/2021
✓ Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	30/11/2021
➤ Stan nieruchomości	25/11/2023
✓ Data oględzin nieruchomości	25/11/2023

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie księgi wieczystej

Miejscowość: Radzymin

Numer działki: 36

Obręb: 01-06

Obszar: 1374 m²

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

- Brak wpisów

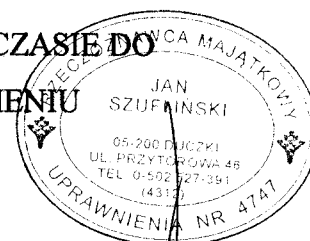
Dział II – własność

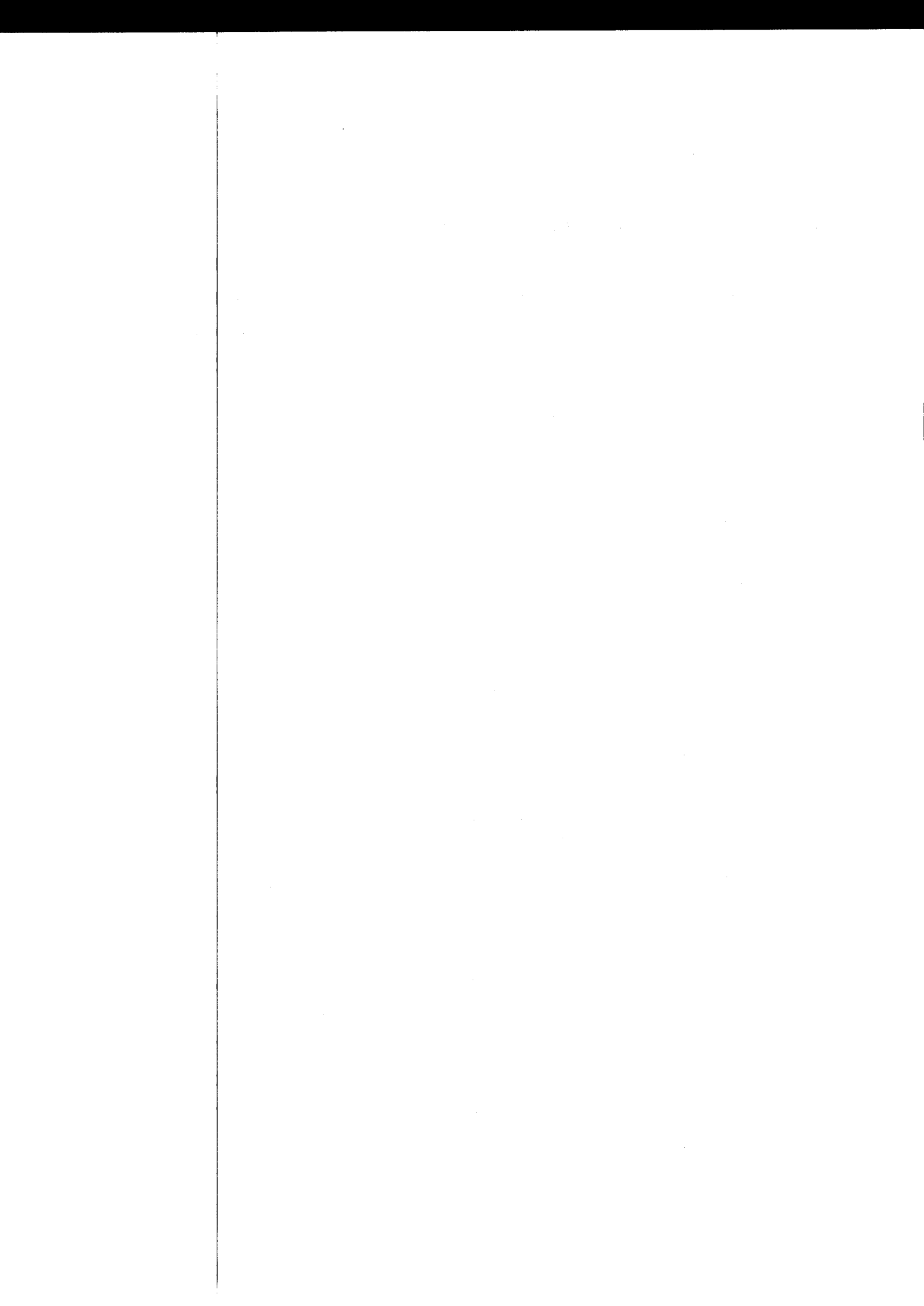
Udział 1/1 LEGARTIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

- Ograniczone prawo rzeczowe

NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO WARSZAWA TEREN S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUB JEGO NASTĘPCY PRAWNEGO OGRANICZAJĄC JEGO WYKONYWANIE DO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 36 NA ODCINKU O DŁUGOŚCI OKOŁO 10 M OD UL. KOLEJOWEJ, WZDŁUŻ KABLA ENERGETYCZNEGO, KTÓRA POLEGAĆ BĘDZIE NA PRAWIE WYKONYWANIA WSZELKICH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z INSTALACJĄ, BUDOWĄ I ROZBUDOWĄ KABLOWEJ LINII ENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA, JEJ EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, ODBUDOWĄ I ODNOWĄ ORAZ DOSTARCZANIEM I PRZESYŁANIEM ENERGII ELEKTRYCZNEJ I NA PRAWIE W KAŻDYM CZASIE DO W/W CZĘŚCI DZIAŁKI. NA PODSTAWIE OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU





UŻYTKOWANIA Z DNIA 3 GRUDNIA 2002R. ZAWARTEGO PRZED ADESOREM
NOTARIALNYM K. JANIK ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA E. MAJOR.

- Roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej
- Inny wpis

UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN.
GKM 26/23, PROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZYCIELA - POWSZECHNA KASA
OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE,
NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - NAKAZU ZAPŁATY W
POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 5
LUTEGO 2014 ROKU, SYGNATURA AKT XX GNC 1178/13, ZAOPATROBIONEGO W
KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 20 SIERPNI 2014 ROKU

Dział IV – hipoteka

- Hipoteka umowna zwykła
Suma: 1 312 000 zł (słownie: jeden milion trzysta dwanaście tysięcy złotych)
- Hipoteka umowna kaucyjna
Suma: 262 400 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące czterysta złotych)
- Hipoteka przymusowa
Suma: 8014,49 zł (słownie: osiem tysięcy czternaście złotych i 14/100)
- Hipoteka przymusowa
Suma: 3820,50 zł (słownie: trzy tysiące osiemset dwadzieścia złotych i 50/100)

Wypis z rejestru gruntów

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Jednostka ewidencyjna: Radzymin – miasto

Obręb ewidencyjny: 01-06

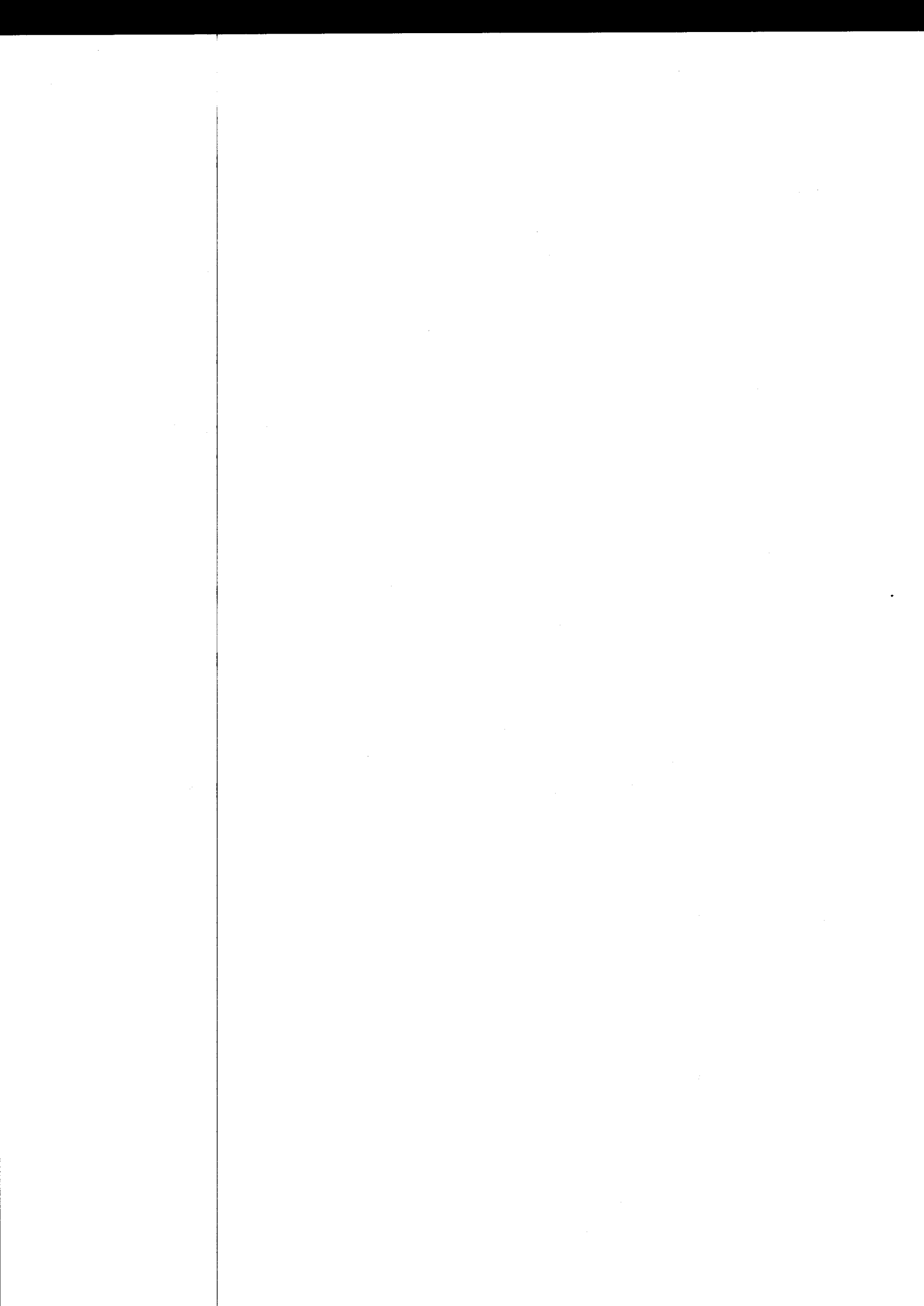
Jednostka rejestrowa: G51

Własność: Legartis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Numer działki: 36

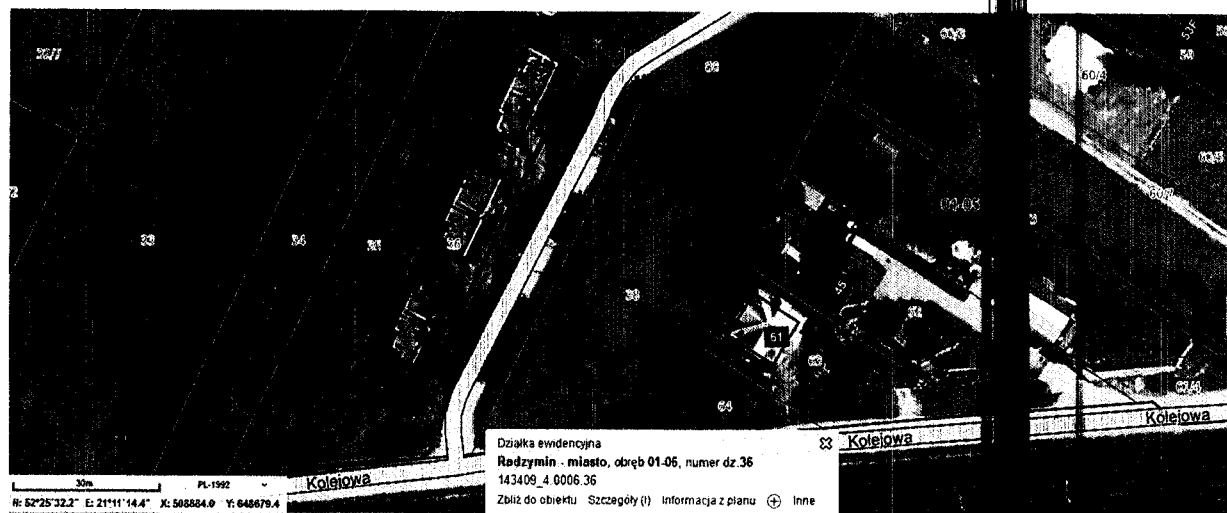
Powierzchnia: 1374 m²





5.2 Charakterystyka i opis nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Radzymin gmina Radzymin



Dz. ew. 36 obręb 01-06.

Powierzchnia działki: 1374 m².

Działka w kształcie wielokąta. Działka zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ulica Kolejowa.

Ulica Kolejowa jest gruntowa. Wzdłuż ulicy przebiega linia kolejowa.

Teren działki porośnięty samosiewkami drzew.

Stan zaawansowania budynków – stan surowy otwarty.

Teren działki nie jest ogrodzony. Budynki są dewastowane.

Ściany wykonane z cegły kratówki. Brak więźby dachowej.

Dostępne media – energia elektryczna.

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 103 m².

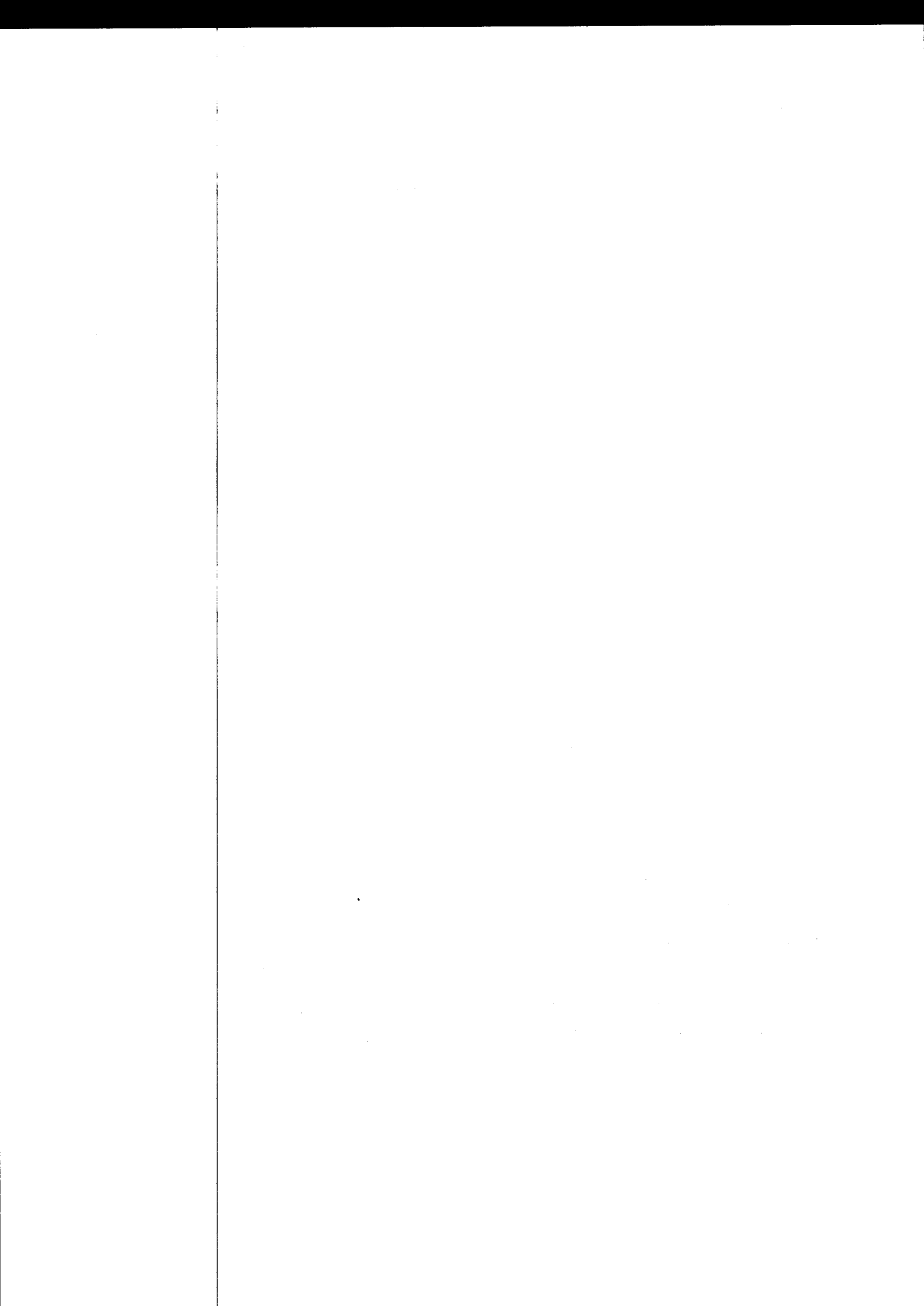
Budynek dwukondygnacyjny.

Powierzchnię użytkową budynku określono: $2 \times 103 \text{ m}^2 \times 0,8 = 164,8 \text{ m}^2$.

Powierzchnia użytkowa jednego bliźniaka wynosi: 82,4 m².

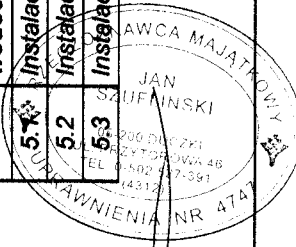
Poniżej stopień zaawansowania poszczególnych budynków.

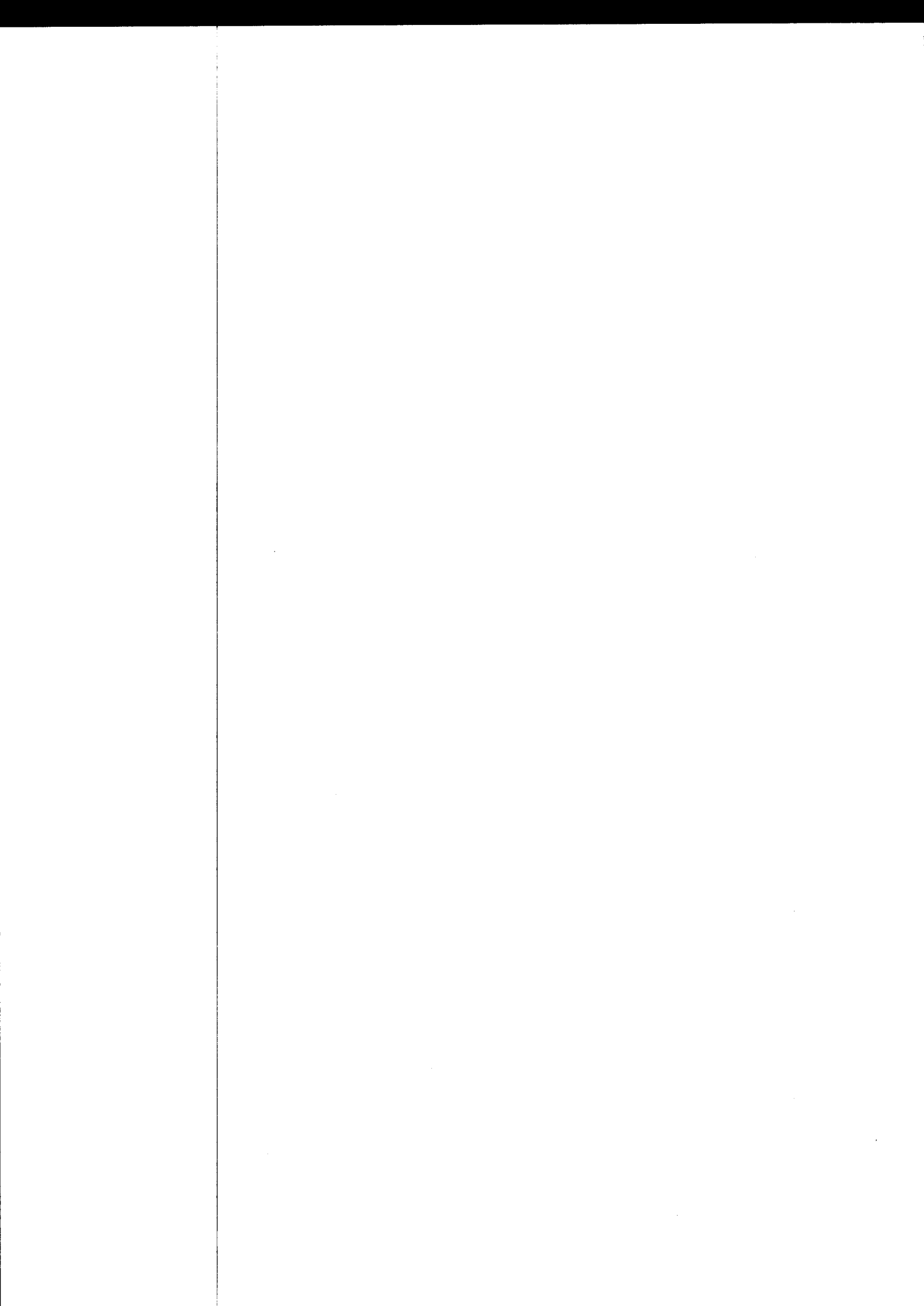




Budynek nr 1 i 2

	Element robót	Udział elementu	Stopień wykonania	Stan zaawansowania
1	Stan zerowy	11,14%	0,00%	11,14%
1.1.	Roboty ziemne	3,11%	100,00%	3,11%
1.2.	Fundamenty	2,64%	100,00%	2,64%
1.3.	Ściany podziemia	3,86%	100,00%	3,86%
1.4.	Izolacje	1,53%	0,00%	1,53%
2	Stan surowy	38,27%	0,00%	17,73%
2.1.	Ściany nadziemia	10,13%	100,00%	10,13%
2.2.	Stropy, schody, nadproża	7,60%	100,00%	7,60%
2.3.	Ścianki działowe	0,84%	0,00%	0,00%
2.4.	Konstrukcja dachu	3,19%	0,00%	0,00%
2.5.	Pokrycie dachu, obróbki, okna dachowe	10,75%	0,00%	0,00%
2.6.	Podłoga i kanały wewnętrzz budynku	1,90%	0,00%	0,00%
2.7.	Izolacje nadziemia	2,24%	0,00%	0,00%
2.8.	Warszty wyrównawcze pod posadzki	1,62%	0,00%	0,00%
3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	20,31%	0,00%	0,00%
3.1.	Tynki	2,49%	0,00%	0,00%
3.2.	Okna i drzwi zewnętrzne	5,71%	0,00%	0,00%
3.3.	Stolarka drzwiowa wewnętrzna	2,28%	0,00%	0,00%
3.5.	Roboty malarskie	0,93%	0,00%	0,00%
3.6.	Posadzki (panele, parkiety, terakota itp..)	3,87%	0,00%	0,00%
3.7.	Ściany działowe w technologiach suchych	1,40%	0,00%	0,00%
3.7.	Okładziny i oblicowanie	3,63%	0,00%	0,00%
4	Stan wykończeniowy zewnętrzny	16,28%	0,00%	0,00%
4.2	Różne roboty zewnętrzne	1,72%	0,00%	0,00%
5	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe	4,98%	0,00%	0,00%
5.1	Instalacja wodociągowa	2,12%	0,00%	0,00%
5.2	Instalacja kanalizacyjna	2,35%	0,00%	0,00%
5.3	Instalacja gazowa	0,51%	0,00%	0,00%

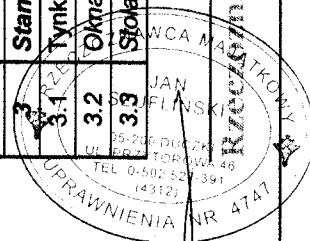


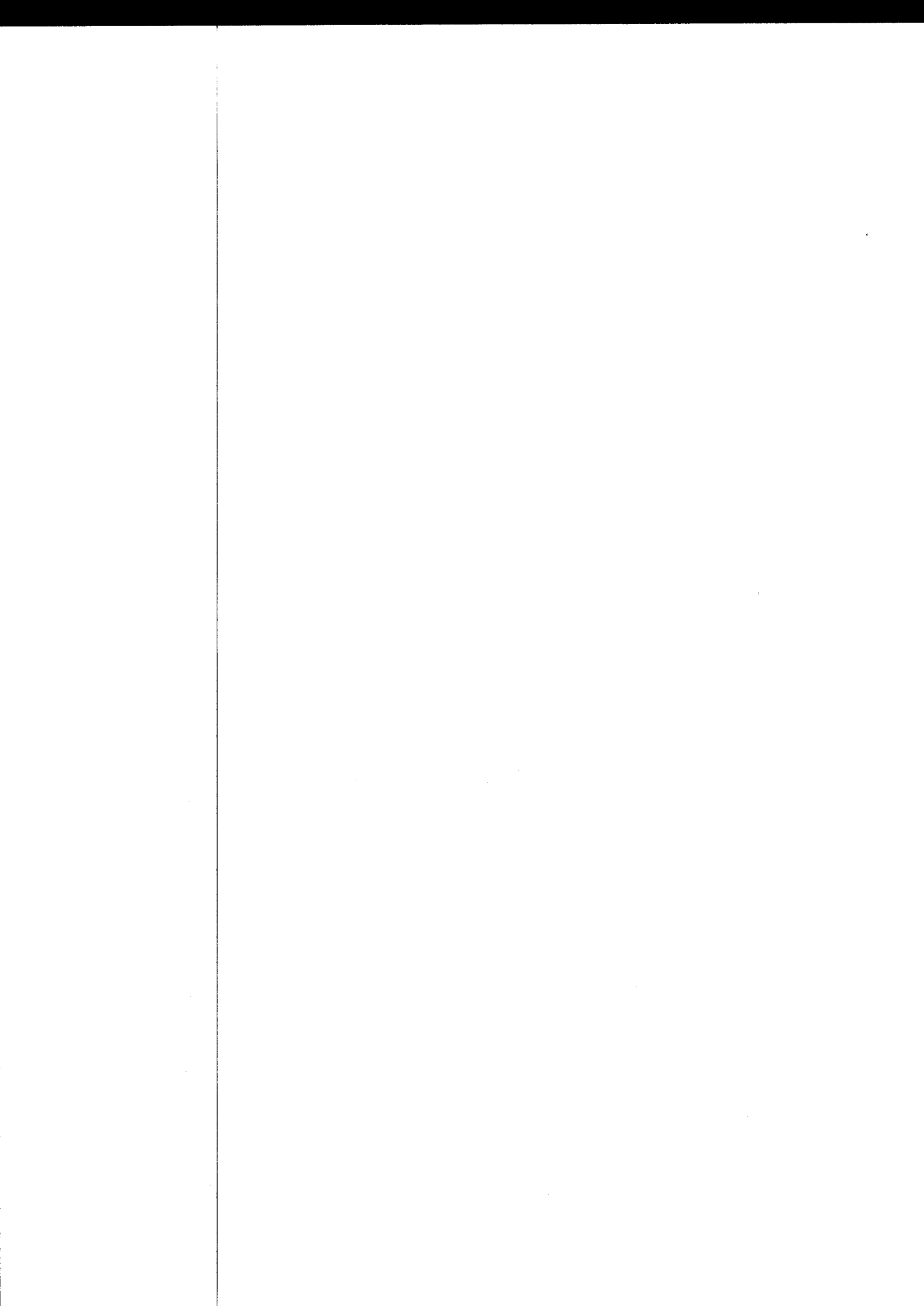


		7,10%	0,00%	0,00%
6	Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło			
6.1	Instalacja centralnego ogrzewania	7,10%	0,00%	0,00%
7	Instalacje i urządzenia elektro - energetyczne	1,89%	0,00%	0,00%
7.1	Tablice rozdzielcze	0,30%	0,00%	0,00%
7.2	Instalacja oświetleniowa	0,79%	0,00%	0,00%
7.3	Instalacja gniazd wtykowych	0,76%	0,00%	0,00%
7.4	Instalacja siłowa	0,04%	0,00%	0,00%
8	Instalacje teleinformatyczne	0,03%	0,00%	0,00%
8.1	Instalacja alarmowa	0,03%	0,00%	0,00%
	Razem	100,00%	0,00%	28,87%

Budynek nr 3

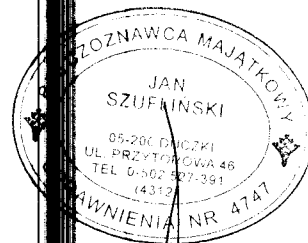
	Element robót	Udział elementu	Stopień wykonania	Stan zaawansowania
1	Stan zerowy	11,14%	0,00%	11,14%
1.1.	Roboty ziemne	3,11%	100,00%	3,11%
1.2.	Fundamenty	2,64%	100,00%	2,64%
1.3.	Ściany podziemia	3,86%	100,00%	3,86%
1.4.	Izolacje	1,53%	0,00%	1,53%
2	Stan surowy	38,27%	0,00%	17,73%
2.1.	Ściany nadziemia	10,13%	100,00%	10,13%
2.2.	Stropy, schody, nadproża	7,60%	100,00%	7,60%
2.3.	Ścianki działowe	0,84%	0,00%	0,00%
2.4.	Konstrukcja dachu	3,19%	0,00%	0,00%
2.5.	Pokrycie dachu, obróbki, okna dachowe	10,75%	0,00%	0,00%
2.7	Izolacje nadziemia	2,24%	0,00%	0,00%
2.8	Warszty wyrównawcze pod posadzki	1,62%	0,00%	0,00%
3	Stan wykończeniowy wewnętrzny	20,31%	0,00%	0,00%
3.1.	Tynki	2,49%	0,00%	0,00%
3.2.	Okna i drzwi zewnętrzne	5,71%	0,00%	0,00%
3.3.	Siolarka drzwiowa wewnętrzna	2,28%	0,00%	0,00%

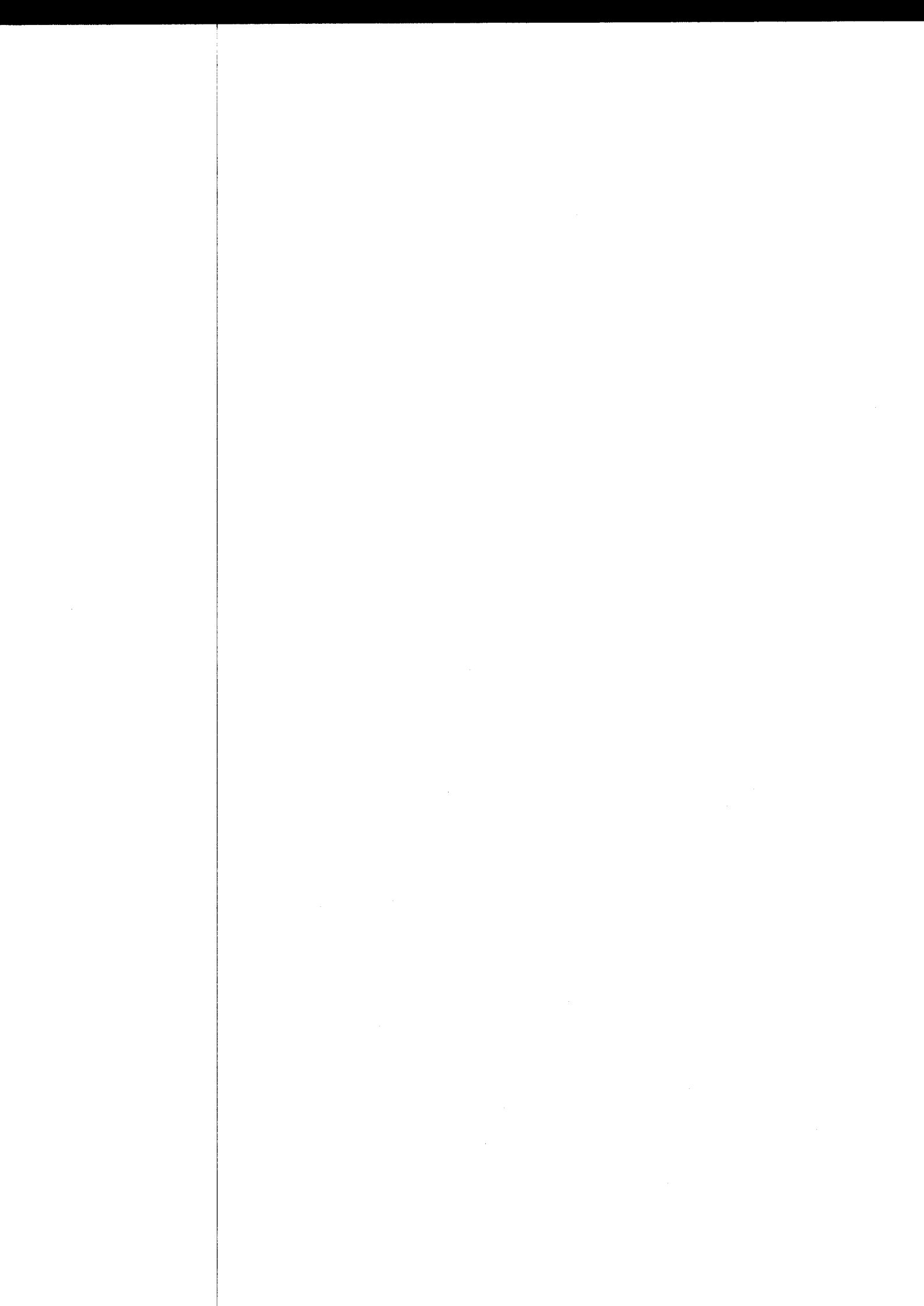




3.5	Roboty malarskie	0,93%	0,00%	0,00%
3.6	Posadzki (panele, parkiety, terakota itp..)	3,87%	0,00%	0,00%
3.7	Ściany działowe w technologiach suchych	1,40%	0,00%	0,00%
3.7	Okładziny i oblicowanie	3,63%	0,00%	0,00%
4	Stan wykończeniowy zewnętrzny	16,28%	0,00%	7,28%
4.1	Elewacje	14,56%	50,00%	7,28%
4.2	Różne roboty zewnętrzne	1,72%	0,00%	0,00%
5	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe	4,98%	0,00%	0,00%
5.1	Instalacja wodociągowa	2,12%	0,00%	0,00%
5.2	Instalacja kanalizacyjna	2,35%	0,00%	0,00%
5.3	Instalacja gazowa	0,51%	0,00%	0,00%
6	Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło	7,10%	0,00%	0,00%
6.1	Instalacja centralnego ogrzewania	7,10%	0,00%	0,00%
7	Instalacje i urządzenia elektro - energetyczne	1,89%	0,00%	0,00%
7.1	Tablice rozdzielcze	0,30%	0,00%	0,00%
7.2	Instalacja oświetleniowa	0,79%	0,00%	0,00%
7.3	Instalacja gniazd wtykowych	0,76%	0,00%	0,00%
7.4	Instalacja siłowa	0,04%	0,00%	0,00%
8	Instalacje teleinformatyczne	0,03%	0,00%	0,00%
8.1	Instalacja alarmowa	0,03%	0,00%	0,00%
	Razem	100,00%	0,00%	36,15%

Średni stopień zaawansowania wynosi: $(28,27\% + 28,7\% + 36,15\%) : 3 = 30,90\%$





5.3 Przeznaczenie w miejscowym planie 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 późn. zmianami) przeznaczenie ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu.

Dla analizowanej nieruchomości brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr 474/XLI/2014 z dnia 09/09/2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzymina et al. 5 (Województwa Mazowieckiego z 2014-12-08 , pozycja: 11256).

Zgodnie z w/w planem dz. ew. 36 położona jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem:

K.1.MNU (ok. 1255 m², pokrycie 91.4%) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

K.1.KDD (ok. 118 m², pokrycie 8.6%) - tereny dróg publicznych - tereny dróg dojazdowych

Ustalenia szczegółowe:

§ 28. 1. Dla terenu K.1. MNU ustala się:

1) *przeznaczenie terenu:*

a) *przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,*

b) *przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe o charakterze nieolidującym z przeznaczeniem podstawowym, wbudowane i wolnostojące;*

2) *warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

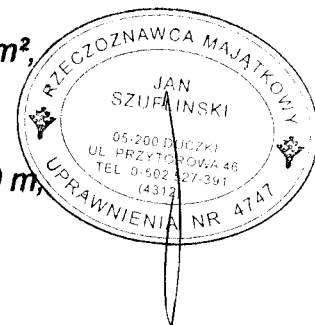
a) *minimalna powierzchnia nowotworzonych działek budowlanych: 600 m²,*

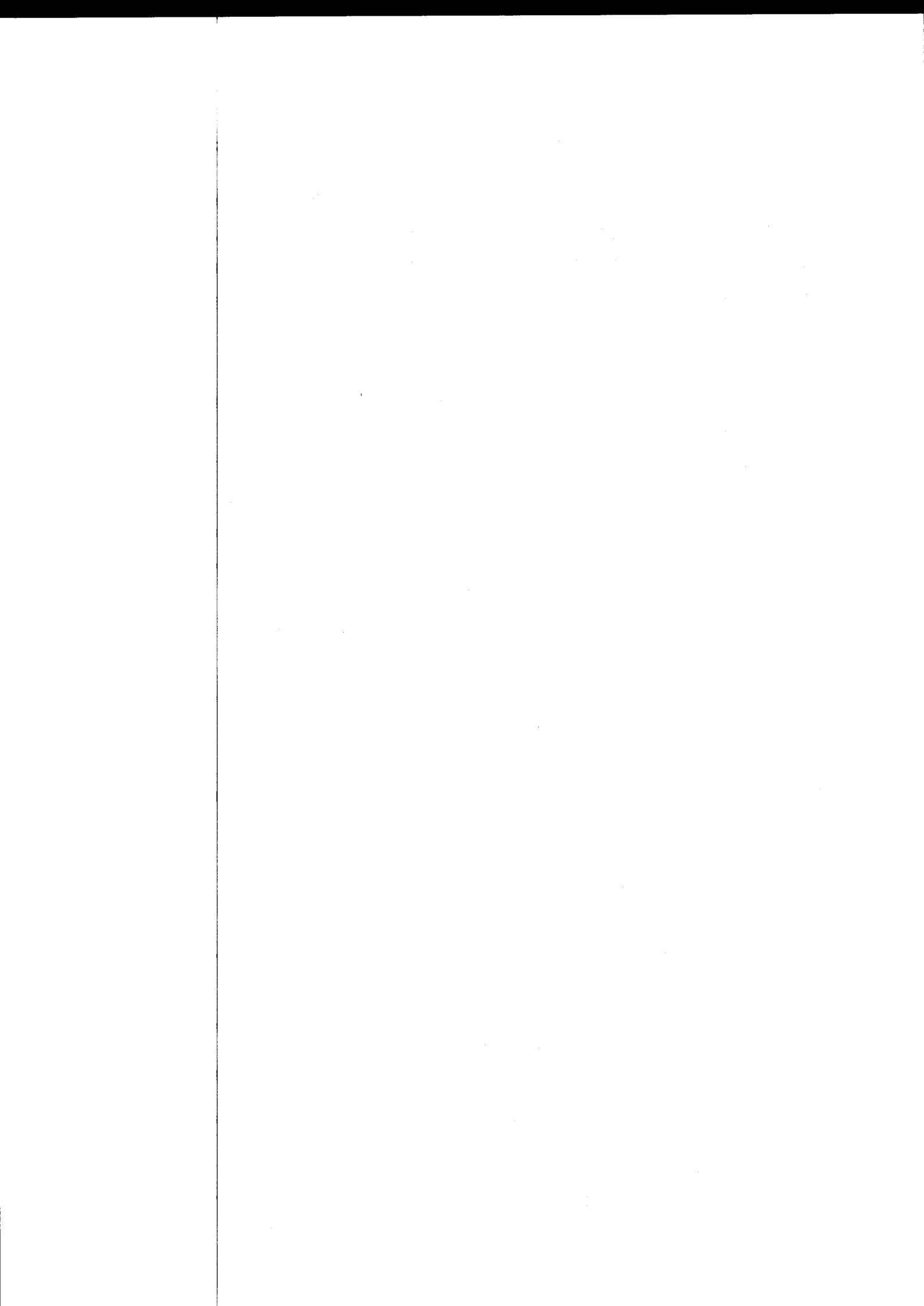
b) *wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,*

c) *wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,*

d) *maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, nie więcej niż 12 m,*

e) *nie dopuszcza się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,*





f) część terenu położona jest w strefie uciążliwości akustycznej terenu linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 10 ust. 3;

3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Kolejowej K.1.KDD, Łodygowej K.2.KDD i dojazdu pieszko-jezdnego K.3.KDp,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami KDD z oznaczeniem jednolitej funkcji urbanistycznej K i numerem kolejnym ustala się:

1) przeznaczenie terenów: ulice dojazdowe stanowiące drogi publiczne

2) warunki zagospodarowania oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wszystkie ulice dojazdowe są drogami jednojezdniowymi,

b) na rysunku planu wskazuje się szerokość dróg w liniach rozgraniczających,

c) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu: K.1.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Kolejowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, szerokość zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.2.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Łodygowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, szerokość zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.3.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Cicha,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 – 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.4.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica bez nazwy,

- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna;

Symbol na rysunku planu: K.5.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Romantyczna,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.6.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Kossaka,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.7.KDD

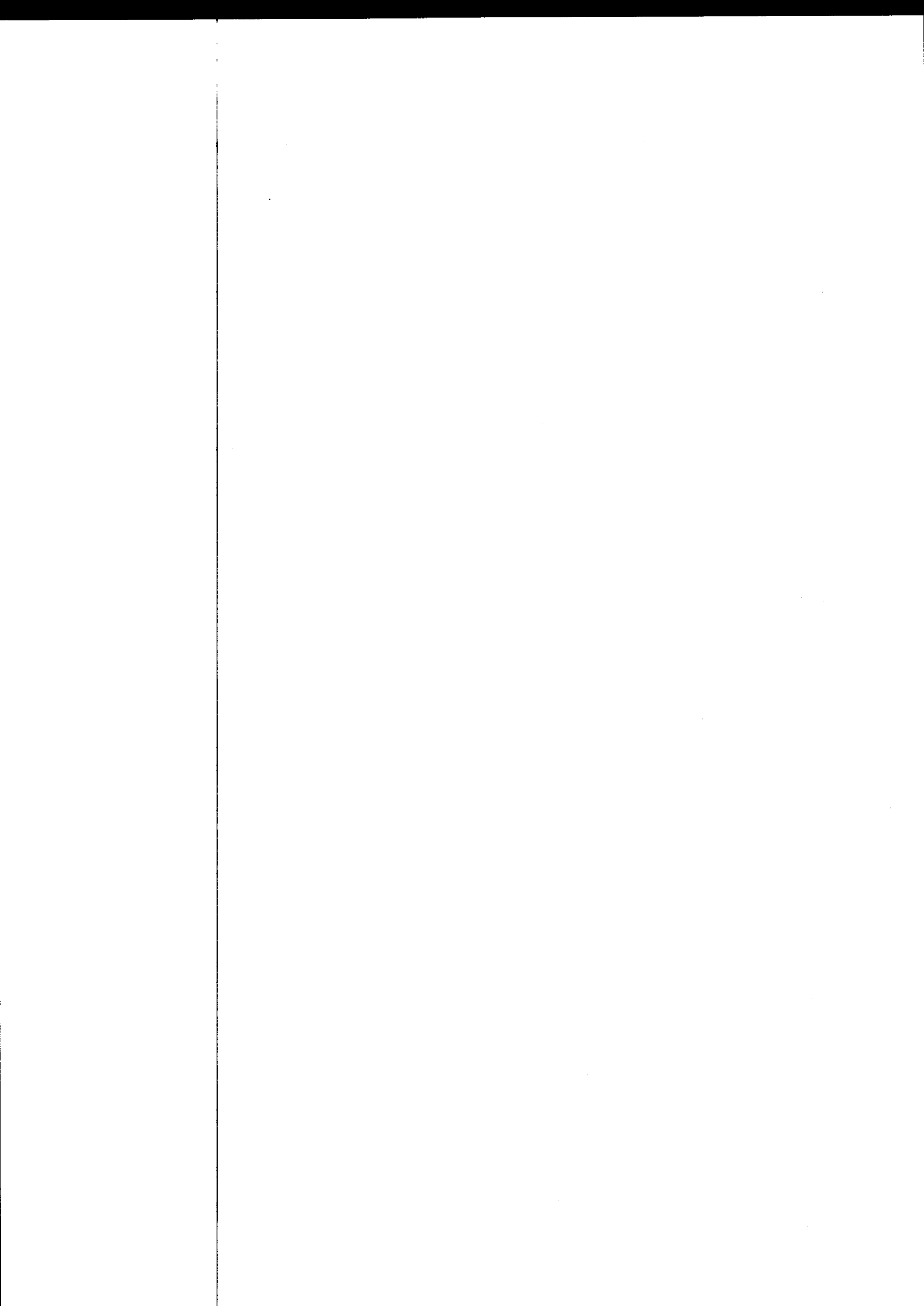
Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,

- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.8.KDD

Zasady zagospodarowania:



- ulica bez nazwy,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 11,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.9.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica Miłosna,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.10.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.11.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.12.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.13.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.14.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.15.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.16.KDD

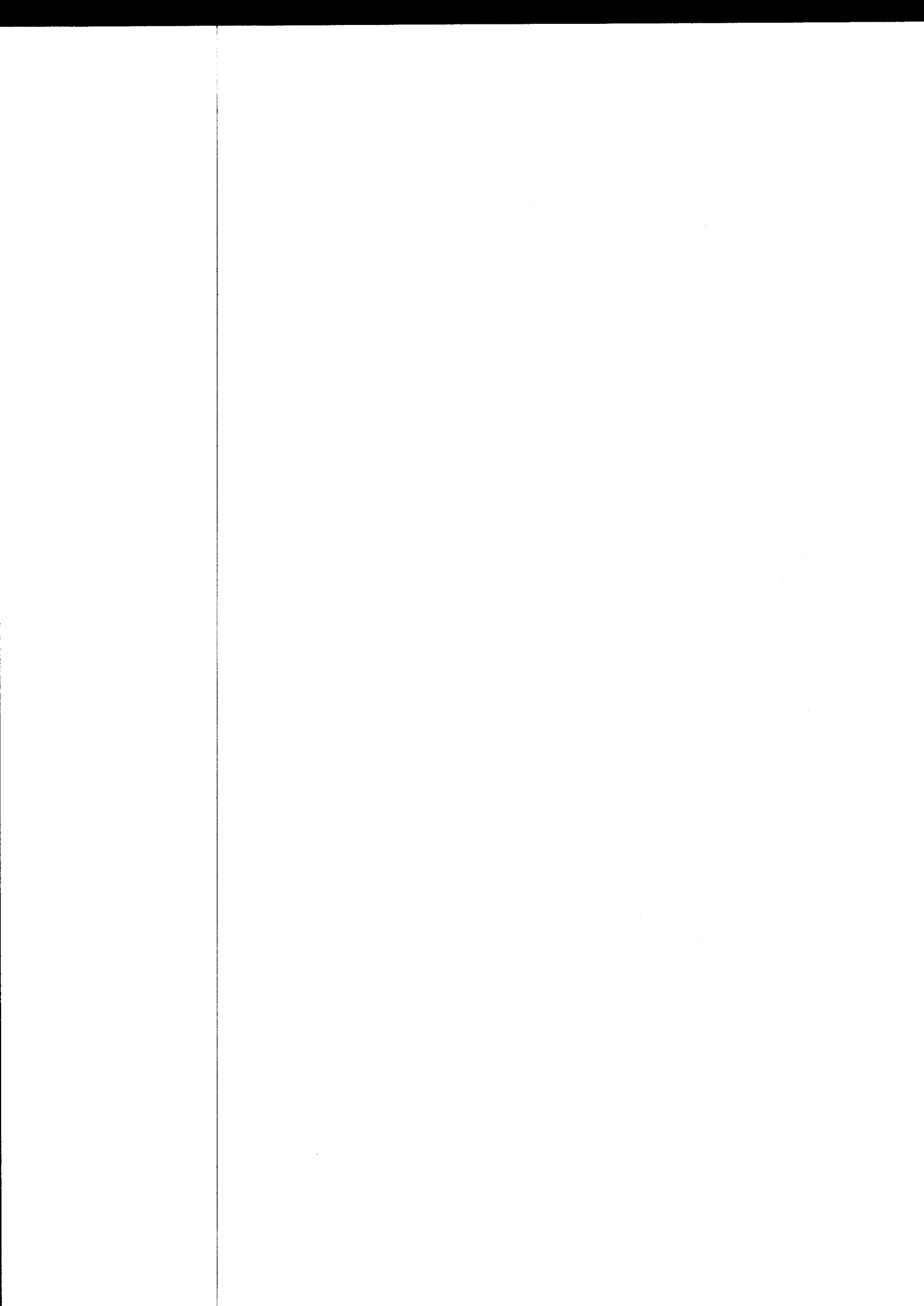
Zasady zagospodarowania:

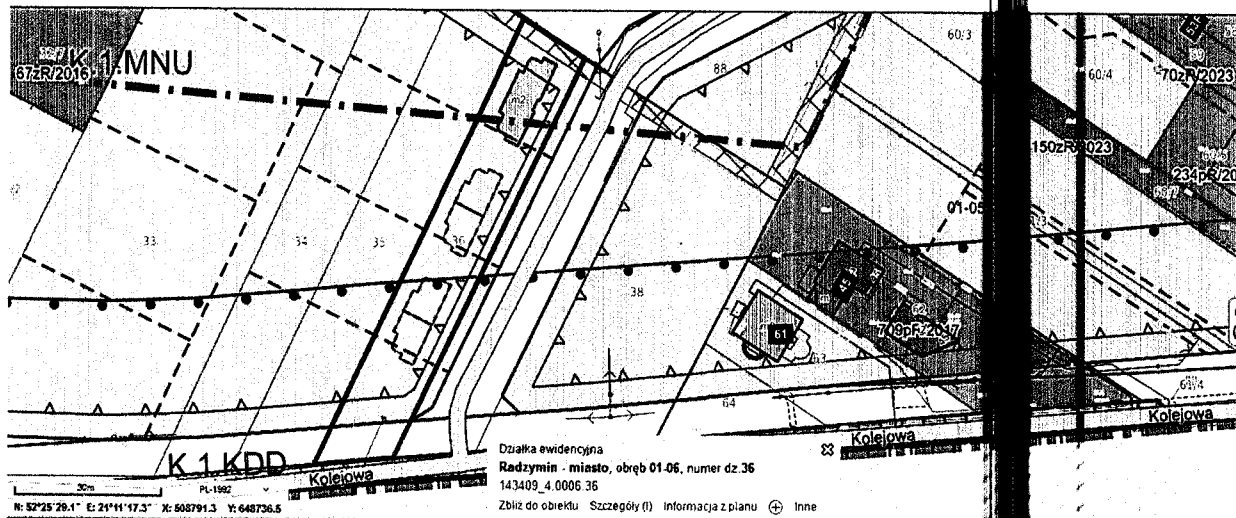
- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;

Symbol na rysunku planu: K.17.KDD

Zasady zagospodarowania:

- ulica projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m.





6. Sposób wyceny

6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

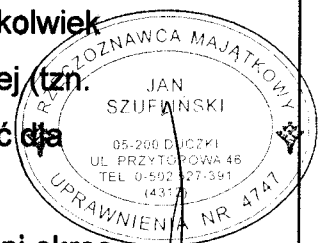
Zgodnie z KSWP – wartość rynkowa

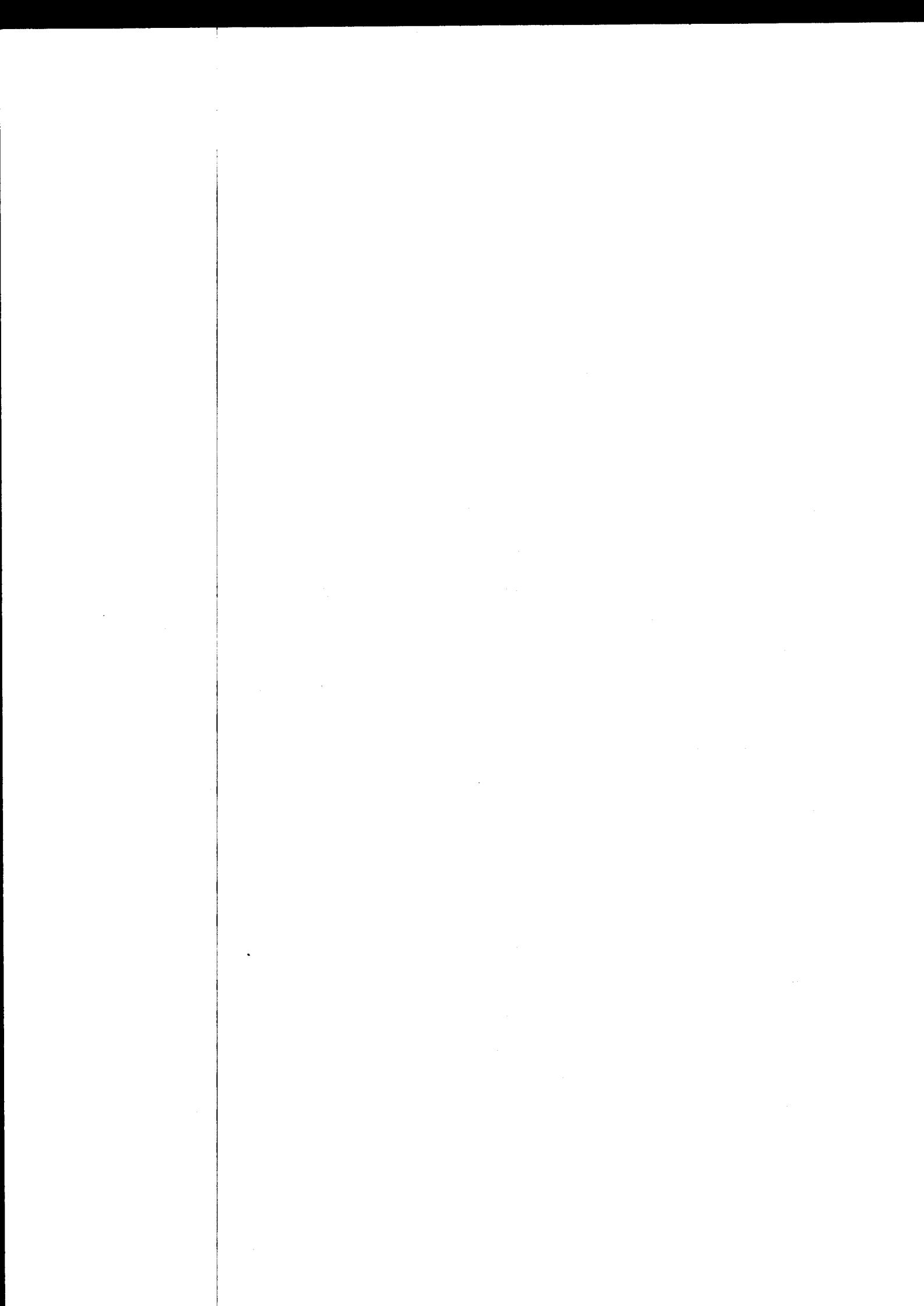
Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, 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 wyłącza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególny warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez jakiegokolwiek 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 czasie 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 nieruchomości

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, 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 zwykłą jej wartości 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.

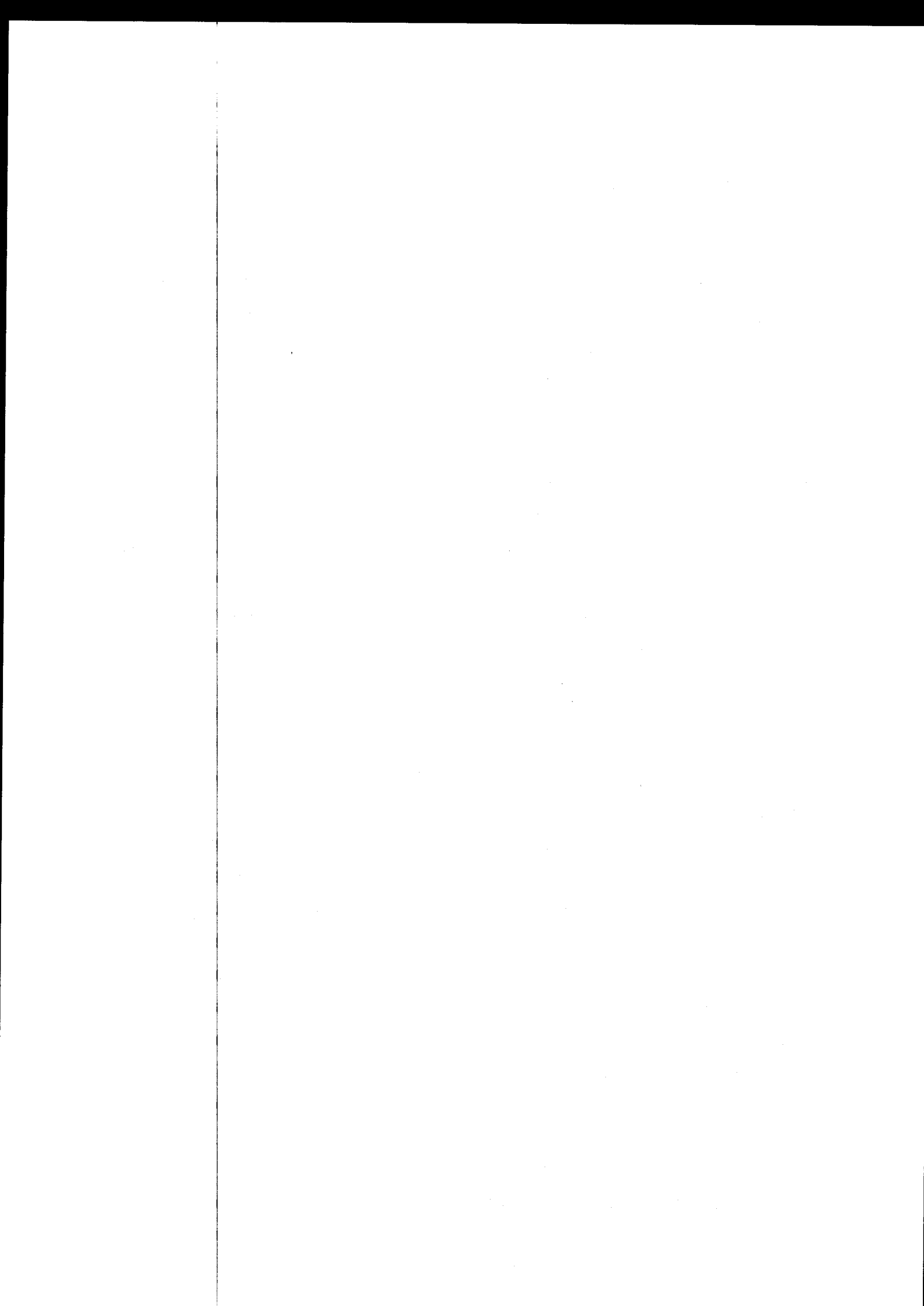
Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest 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 właściciel 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 rozeznanem 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 zawartej 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

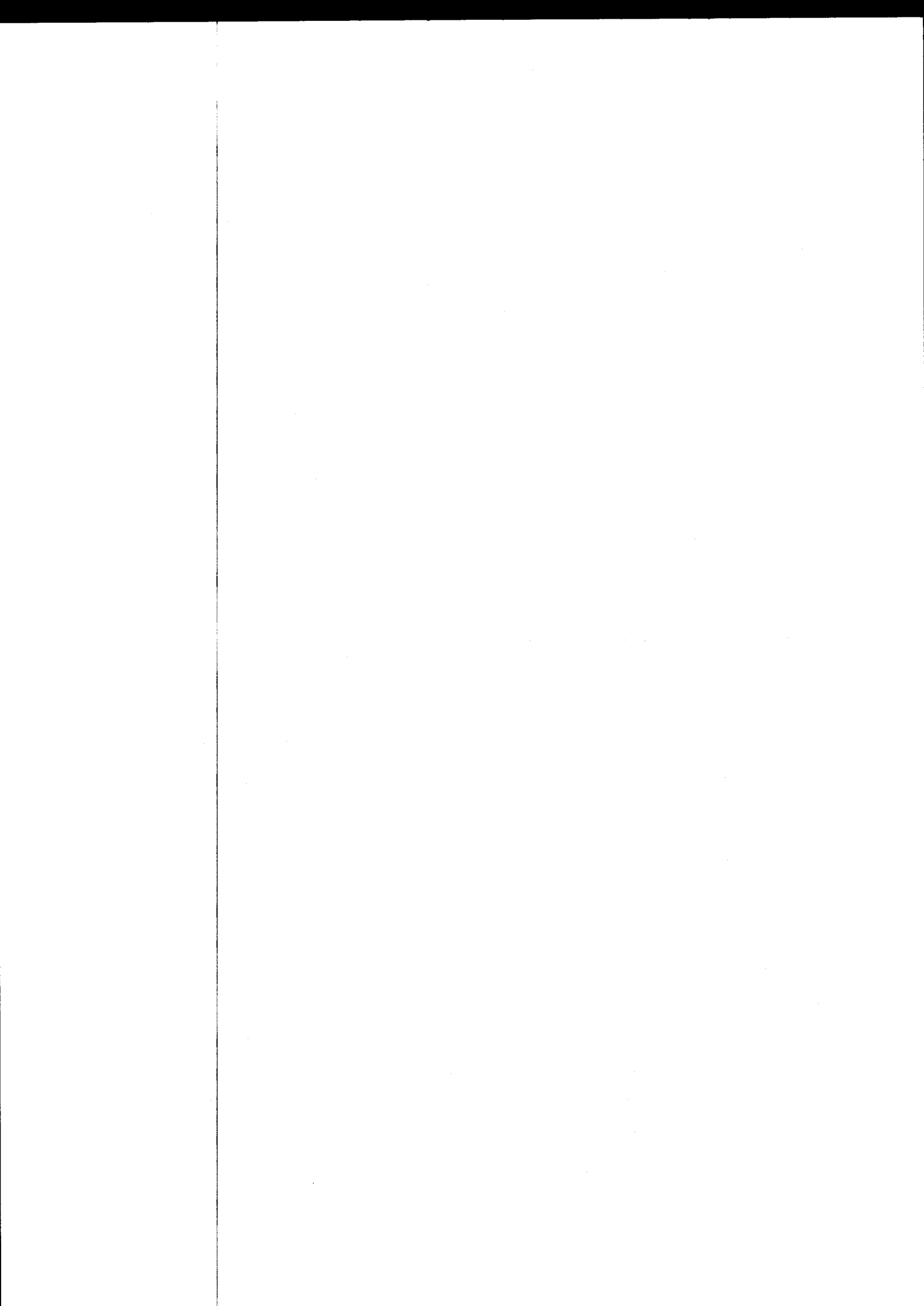
Wartość rynkową nieruchomości położonej w Radzyminie ul. Kolejowa gm. Radzymin, określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych.

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 porównania 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.

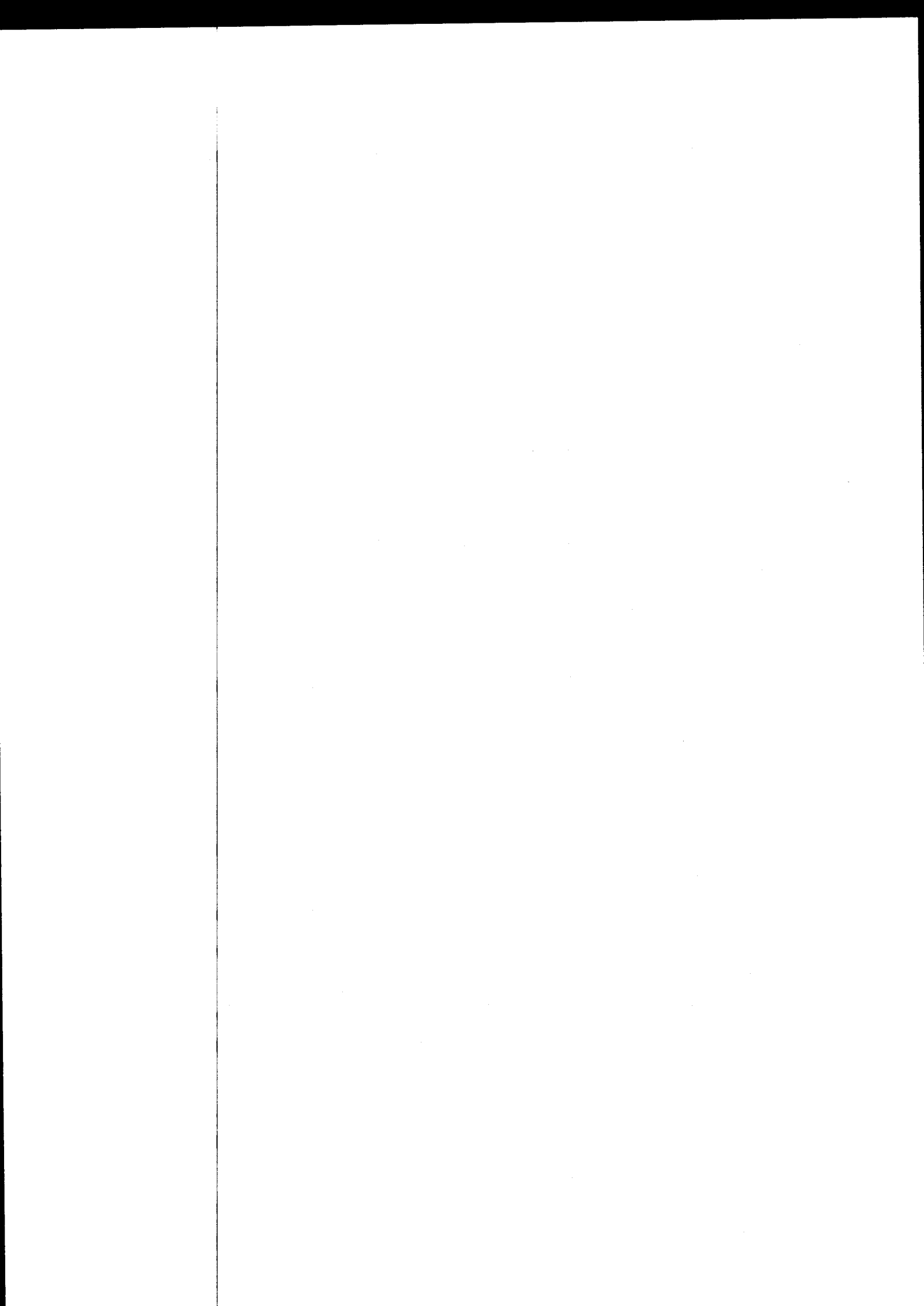
5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) 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 [$C_{\text{min}}/C_{\text{sr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{sr}}$] 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 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:

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

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i -tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie liczby wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

7. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

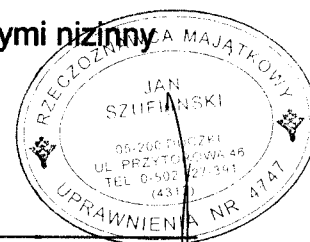
- rynek nieruchomości - nieruchomości gruntowe niezabudowane – do porównań przyjęto ceny transakcyjne ich sprzedaży jako prawa własności i przeznaczone w planie miejscowym na cele mieszkaniowe
- obszar rynku – miasto Radzymin
- okres monitorowania rynku - od 2022 r. do dnia wyceny.

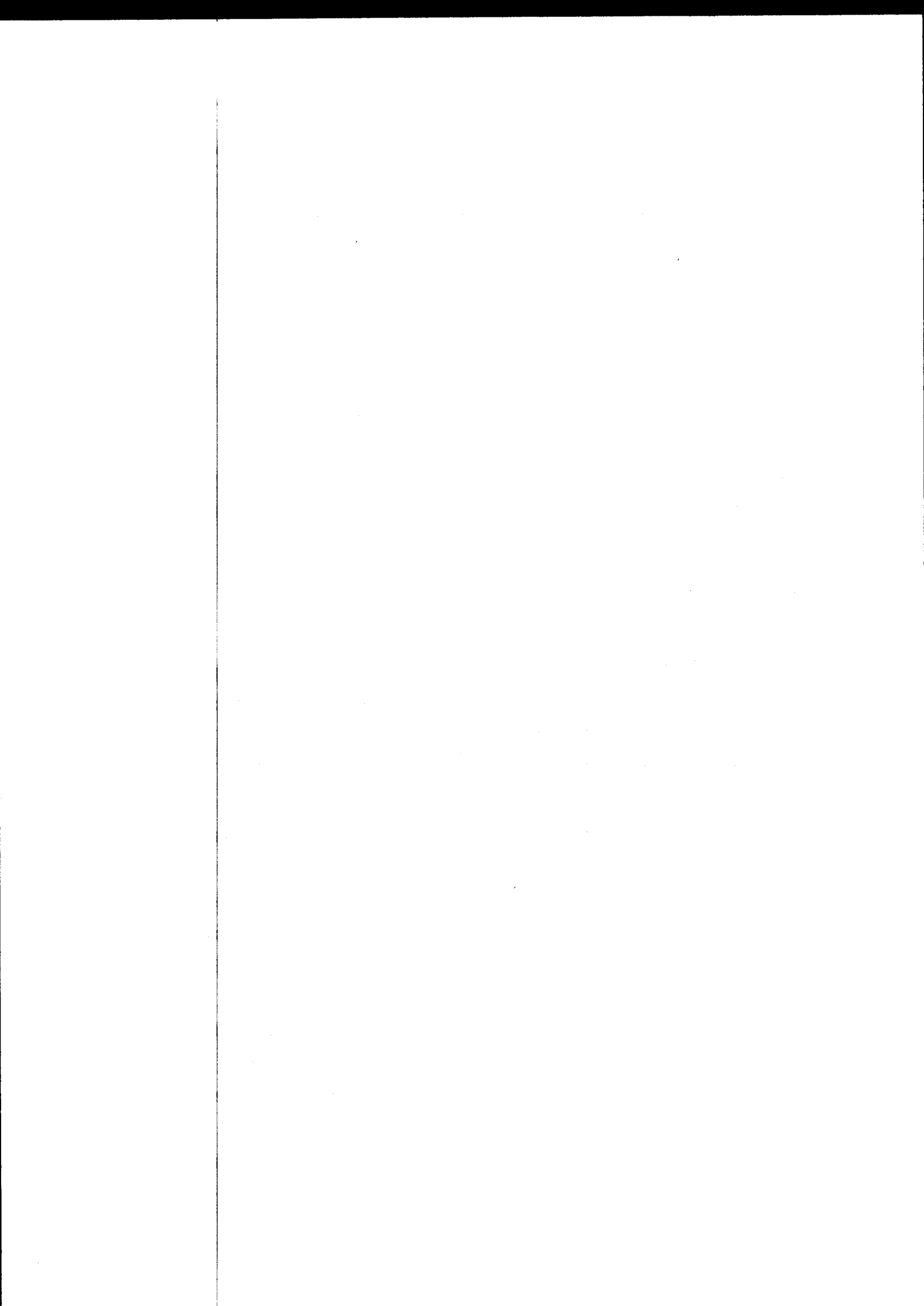


Miasto i Gmina Radzymin położone są w środkowej części województwa mazowieckiego, w północno-zachodniej części powiatu wołomińskiego, 20 km od Warszawy, przy szosie Warszawa - Białystok, która jest częścią międzynarodowej trasy drogi Warszawa - Helsinki (Via Baltica), łączącej państwa nadbałtyckie z Europą środkową i zachodnią.

Powierzchnia obszaru gminy wynosi 13100 ha. Północny część leży w Dolinie Dolnego Bugu, zachodnia znajduje się na obszarze Kotliny Warszawskiej. Teren jest płaski, wznoszący się lekko w kierunku południowo-wschodnim z około 1% nachyleniem.

Najbardziej charakterystycznymi elementami rzeźby terenu wzbogaconymi nizinny





krajobraz są wydmy paraboliczne i wałowe. Najwyższy punkt na terenie gminy (94 m n.p.m.) znajduje się w rejonie wsi Emilianów. W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, wśród których wyraźnie przeważają grunty orne. Lasy i grunty zadrzewione zajmują około 25,2% obszaru gminy, co jest bezpośrednim powodem wielkiej



21

atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej gminy, a jednoczesna bliskość policy czyni ją ostatnio pożądanym miejscem zamieszkania.

Przez obszar gminy przepływają rzeki: Bug, Rządza i Czarna, mające swoje ujście w Zalewie Zegrzyńskim, z którym gmina bezpośrednio graniczy.

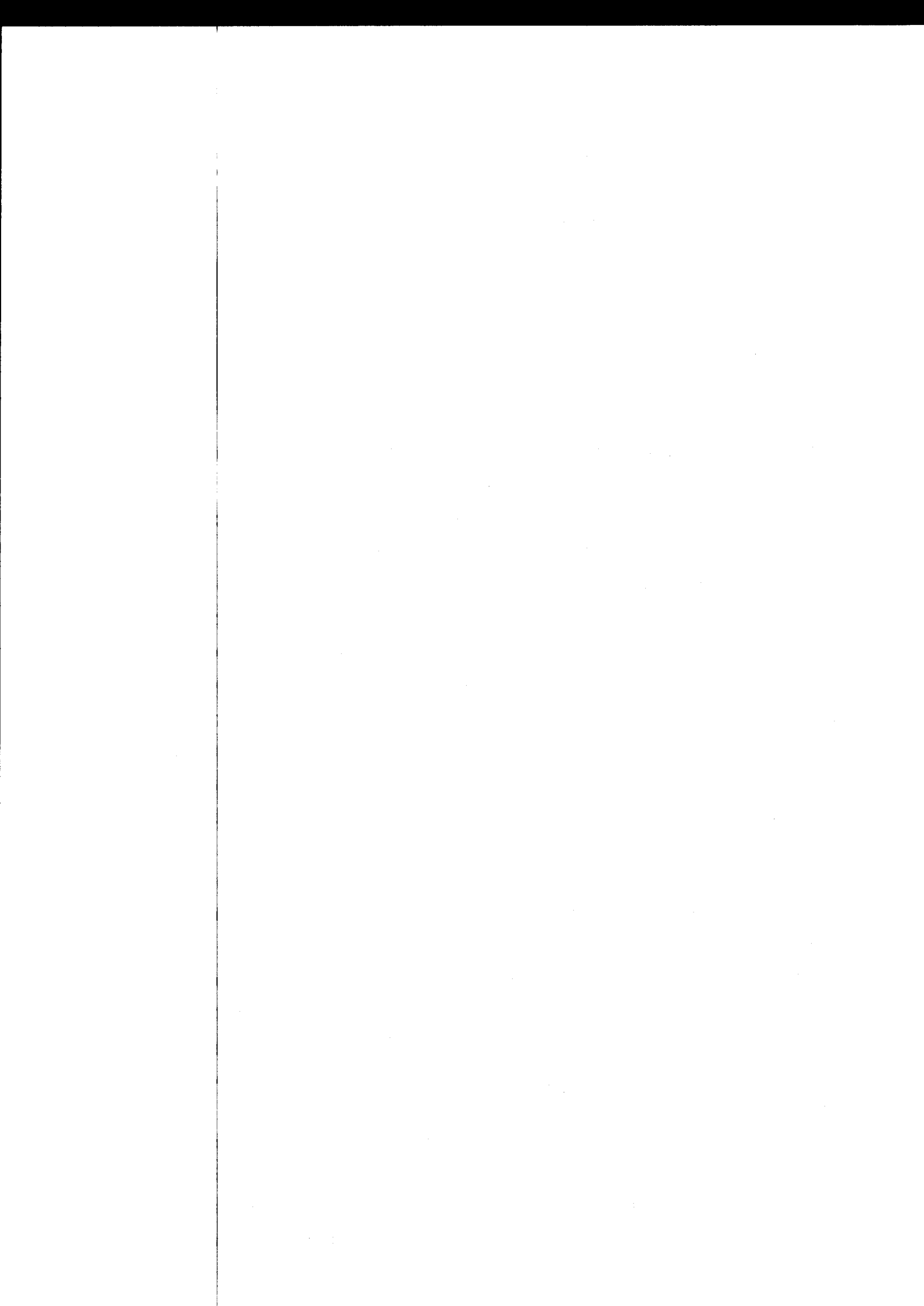
W podłożu Radzimina występują czwartorzędowe iły wstęgowe z tak zwanego zastoiska warszawskiego, stanowiące ważny surowiec dla cegielni (eksploatacja od ponad dwóch wieków!). Przemysł ceramiki budowlanej rozwijał się dotychczas w tym miejscu ze względu na występujące w całym regionie bogate złoża piasków eolicznych.

Od powierzchni teren pokrywają piaski słabogliniaste i gliniaste o miąższości od kilkudziesięciu centymetrów do 2-3 m i więcej na wydmach, z których największe (dochodzące do 5 m) można oglądać w pobliżu Rejentówki - pięknej ośrodku letniskowej Radzimina położonej nad rzeką Rządzą.

Klimat panujący w Radziminie odpowiada klimatowi dużych dolin i różni się nieco od warunków panujących na podwyższeniach wokół. Duży wpływ na region ma obecność wielkiego akwenu, jakim jest Zalew Zegrzyński, z jednej strony łagodząca klimat, a z drugiej "dostarczająca" wilgotności powietrza lub przeciwnie, "odbijająca" chmury.

"Deszcze padają wokół, a w Radziminie susza". Średnia roczna temperatura wynosi 7,5°C, przy najcieplejszym lipcu z temperaturą 18,5°C i najzimniejszym styczniu - 3,5°C. Ogólnie jednak opady na tym terenie są mniejsze niż średnia krajowa (rocznie około 500 mm).

W okolicznych lasach dominuje bór mieszany z dominacją sosny oraz grzozy z siedliskami robinii akacjowych, olch i dębów. W podszyciu i runie, jak na całym Mazowszu, występują jałowce, paprocie, wrzosy, mchy i czarne jagody. Liczne kiedyś grzęzawiska i bagna (z nimi i niebezpieczeństwem, jakie niosły, jest związane jedno z



tłumaczeń pochodzenia nazwy miasta Radzymin = "radzę omiń"), teren występujące w znacznie mniejszej ilości, są ostoją rzadkich gatunków roślinności, w tym także wielu gatunków chronionych. Największe skupiska leśne znajdują się w północnej i północno-zachodniej części gminy, a nawet w części miejskiej m.in. teren Rejentówce, znanej jako teren pod budowę domków letniskowych, a ostatnio coraz częściej, jako miejsce stałego zamieszkania.

Położenie geograficzne Radzymina determinuje niepowtarzalne walory przyrodnicze regionu, czyniąc go bardzo atrakcyjnym turystycznie. Parki krajobrazowe, duże kompleksy leśne, zegrzyński akwen wodny, ujście Bugu i Rządzy do Narwi, liczne pomniki przyrody stwarzają możliwości dobrego i różnorodnego wypoczynku, uprawiania turystyki pieszej, rowerowej i konnej. To także prawdziwy raj dla wędkarzy i ornitologów.

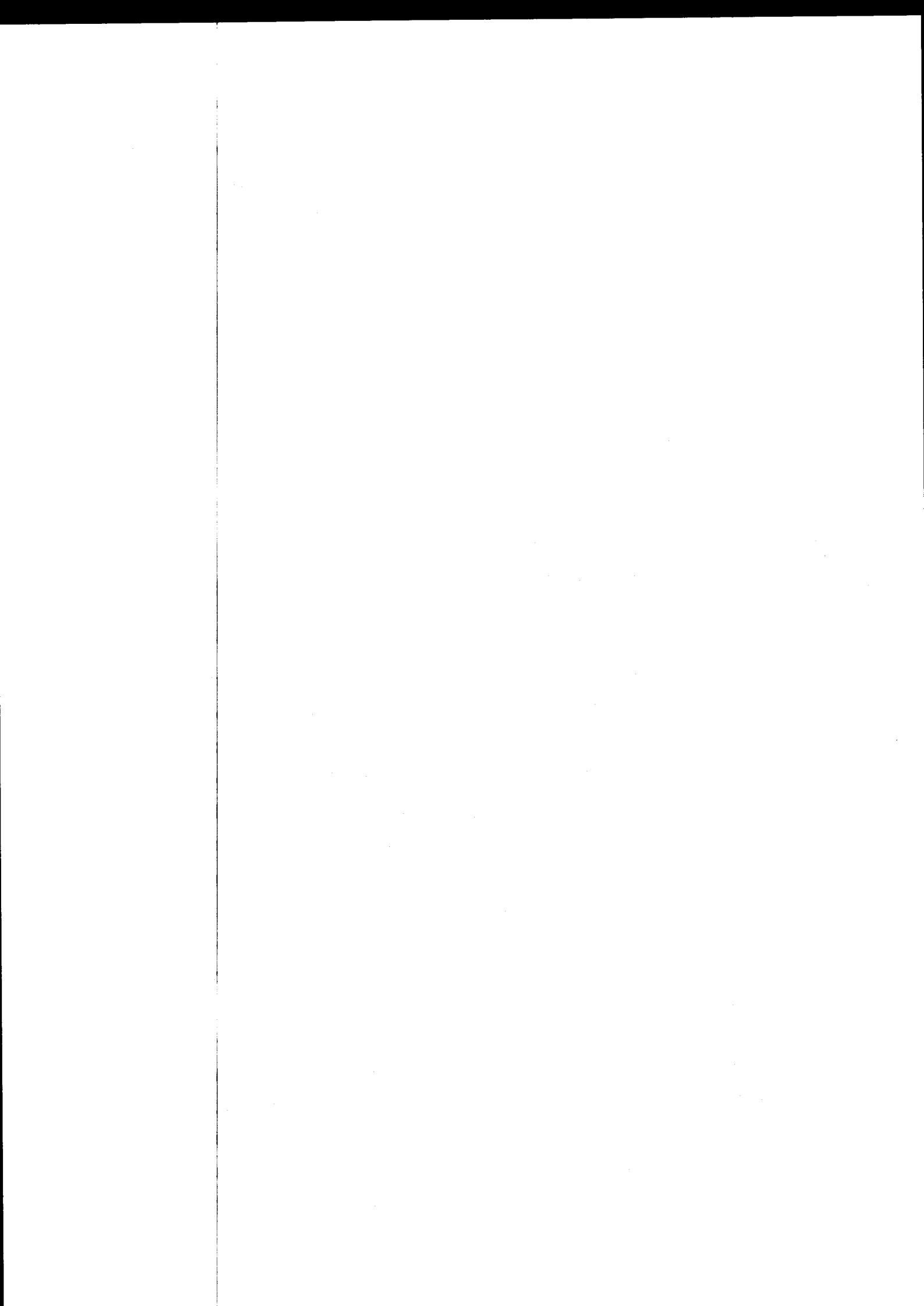


Gospodarka miasta i gminy, która przez okres pięćdziesięciolecia powojennego uległa zacofaniu, w ostatnich latach podlega ciągłym i znaczącym przeobrażeniom *.

Unowocześnianie infrastruktury technicznej nie tylko przyczynia się do podniesienia poziomu życia dotychczasowych mieszkańców, ale sprzyja także napływowi nowej ludności, a bliskość stolicy oraz korzystna lokalizacja i komunikacja sprzyja budowie i rozwojowi nowych zakładów przemysłowych i powstawaniu nowych miejsc pracy.

Wszelką działalność inwestycyjną wspiera istniejąca baza administracyjno - usługowa oraz ciągłe przygotowanie i modernizowanie aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym obok terenów przeznaczonych pod różnego typu działalność gospodarczą, przewiduje się rozległe obszary przewidziane pod zabudowę jednorodzinną i mieszkaniową.

Obecnie na gospodarczej mapie Miasta i Gminy Radzymin znalazło swoje miejsce kilka tysięcy podmiotów gospodarczych, z których poważna większość powstała w okresie ostatnich 15 lat. Radzymińscy przedsiębiorcy mogą liczyć na kompleksową obsługę finansową, którą zapewniają, nowoutworzone w większości, oddziały banków. W mieście świadczą również swoje usługi firmy ubezpieczeniowe, kancelarie notarialne oraz skład celny. Jest ono również zagłębiem przemysłu cukierniczego (kilkadziesiąt firm).



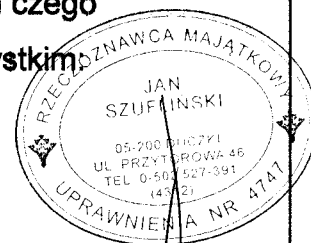
Ważnym elementem infrastruktury społecznej jest nowoczesna przychodnia zdrowia i szpital, ostatnio wyremontowany, którego ciągłe istnienie w tak niewielkiej gminie jest skutkiem dbałości o sprawy miasta i gminy panujących w Radzyminie. Mimo bardzo dynamicznego rozwoju miasto nadal boryka się z wieloma problemami. Przeważnie wynikają one z wieloletnich zaniedbań będących odzwierciedleniem powojennej historii. Do najistotniejszych z nich należą: niedostateczna komunikacja publiczna na terenie gminy lub brak rozwiniętej sieci kanalizacyjnej na całym jej terenie. Problem kanalizacji jest jednak systematycznie rozwiązywany. Choć przy niewielkim przecież budżecie małej, jeżeli chodzi o liczbę mieszkańców gminy, nie jest proste. W 2008 roku uruchomiono dwie miejskie - warszawskie linie autobusowe, a planowane jest uruchomienie następnej. Poważnym problemem jest także niedostateczny rozwój bazy sportowej przy placówkach oświatowych, która dopiero ostatnio wychodzi z recesji. Jednak tempo zmian nie jest z pewnością jeszcze satysfakcjonujące.

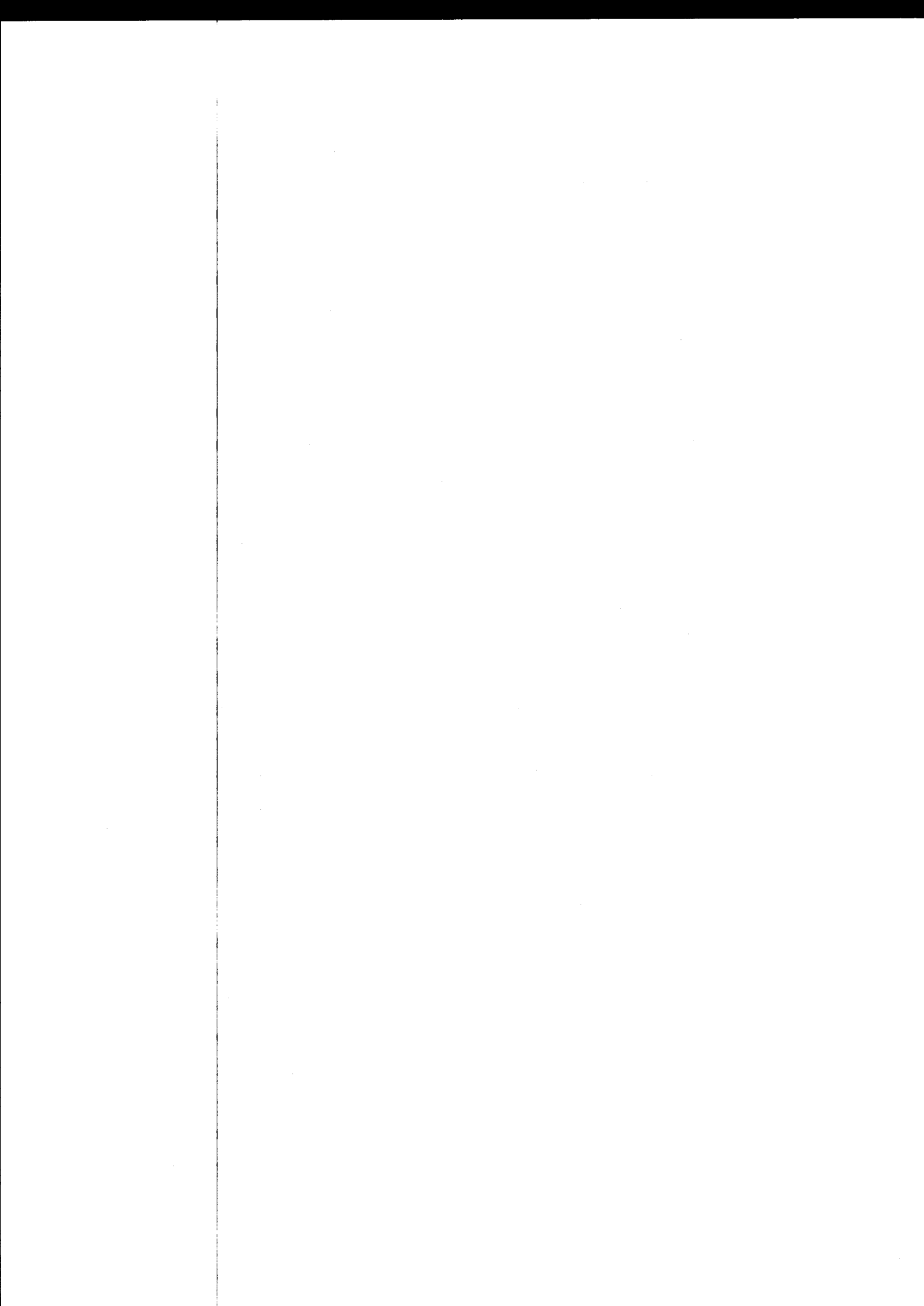
Liczba mieszkańców całej gminy w 2008 roku przekroczyła 20 tysięcy. Miasto i Gmina Radzymin jest wyjątkowo atrakcyjnym miejscem do lokowania inwestycji oraz zamieszkania, posiadającym niekwestionowane atuty mogące skutecznie przyciągnąć potencjalnych inwestorów oraz nowych mieszkańców. Do najważniejszych z nich należą: dogodne położenie przy głównych szlakach komunikacyjnych, a w zasadzie w obszarze aglomeracji warszawskiej, rezerwy terenów pod budownictwo o różnorodnym przeznaczeniu, dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna z wolnymi mocami w mediach komunalnych, czyste rzeki, lasy, granica z Zalewem Zegrzyńskim i położenie nad rz. Bug oraz piękne i rozległe tereny nadające się do rekreacji i wypoczynku.

Gmina posiada także nowoczesną oczyszczalnię ścieków komunalnych (typu mechaniczno-biologicznego) o przepustowości 2000 m³/d, która została przekazana do eksploatacji w lutym 1995r. Przyjmuje ona nieczystości z całej gminy Radzymin oraz miast i gmin ościennych: powiatowego Wołomina oraz Kobyłki, Młock i Nieporętu. Oczyszczalnia jest na bieżąco dostosowywana do zmieniających się warunków pracy.

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 zagospodarowania przestrzeni".

Jednym z podstawowych parametrów wpływających na koszt zakupu działki jest jej umiejscowienie. Już wybór regionu, w którym chce się zamieszkać, wiąże się z kwestiami finansowymi. Decyzja dotycząca zakupu gruntu w mieście czy poza terenem silnie zabudowanym ma również ogromne znaczenie. W porównaniu do kwoty z kilku miesięcy wstecz cena, którą trzeba zapłacić za grunt w Warszawie, różni się. Jeśli więc planujemy zakup działki w stolicy, być może nie warto dłużej czekać.

Otoczenie a wartość działki

Na cenę działki wpływają również sąsiadujące budynki i charakter okolicy. Jeśli znajdują się obok posesje składające 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 hałas, a na wsiach - większe gospodarstwa rolne, np. hodowle kur, negatywnie wpływające na czystość powietrza itd.

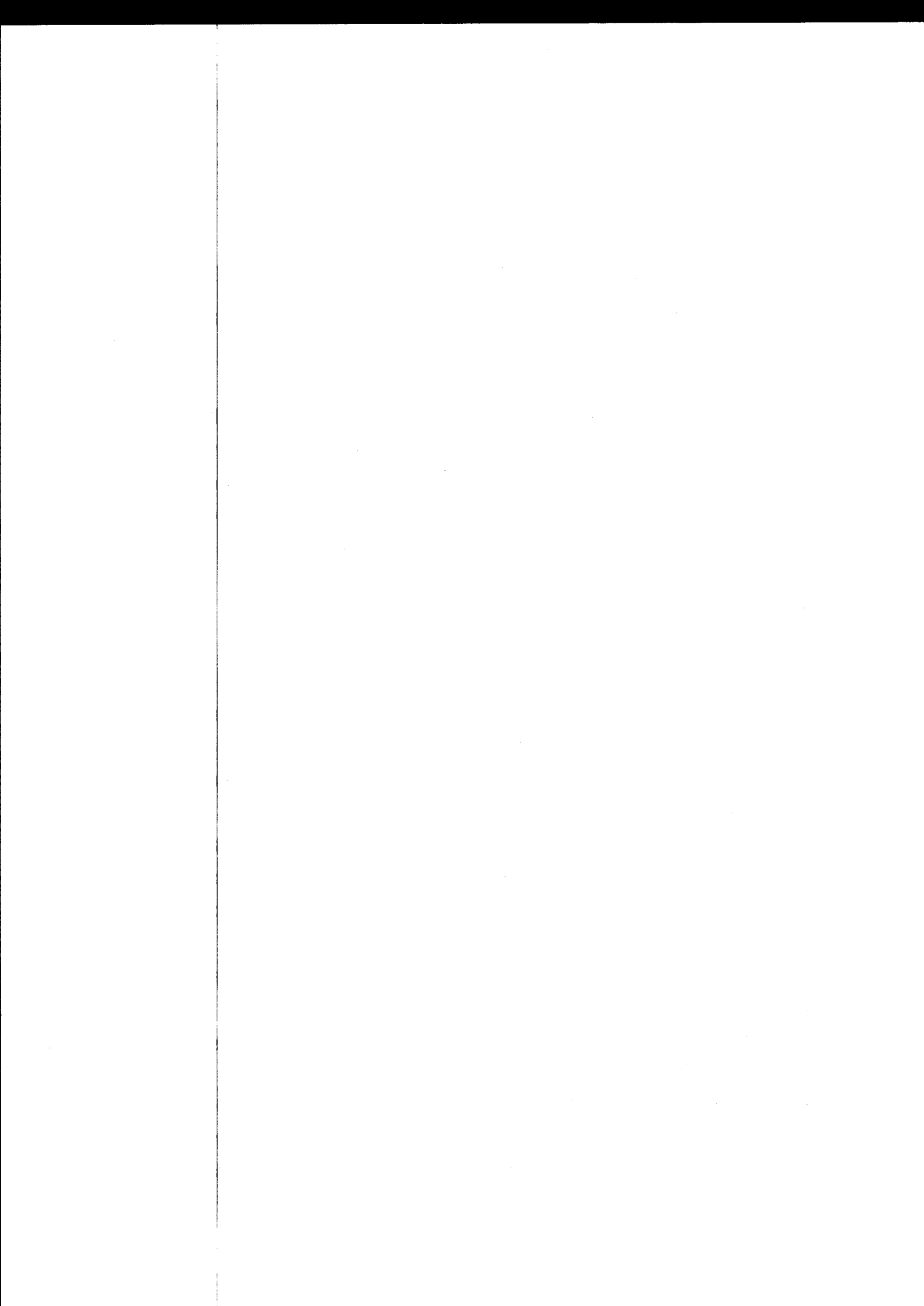
Warto zwrócić także do wspomnianego planu zagospodarowania terenu - z tego dokumentu można się dowiedzieć o planowanych inwestycjach. Świadomość wizji mieszkania koło galerii handlowej, która ma powstać za kilka lat, prawdopodobnie zniechęci część inwestorów.

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 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.

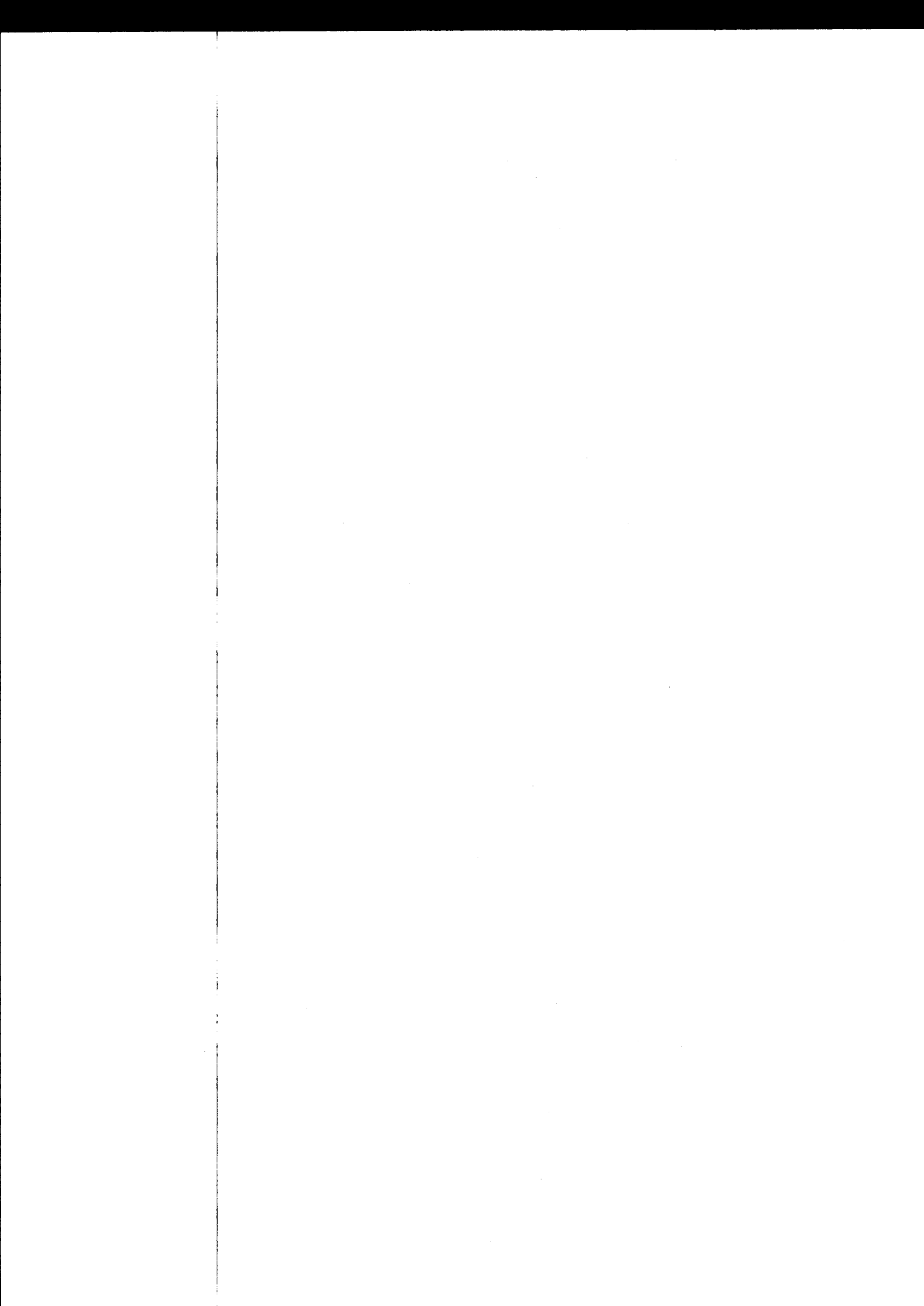
Co jeszcze decyduje o cenie działki? Z pewnością jej uzbrojenie, czyli doprowadzenie wody, gazu i prądu. Samodzielne wykonanie tych czynności to nie tylko dodatkowy wydatek pieniędzy i energii, ale także - ewentualne trudności. Niektóre działki, oddalone dość znacznie od linii zasilających, mogą sprawiać 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 na lokalnym rynku wahały się od 160 – do 250 zł/m². Dotyczy to obszaru północnej części miasta Radzymin w obrębach 1-01 do 1-08. Ceny są zróżnicowane w zależności od miejscowości i lokalizacji szczególnie w danej miejscowości. W bazie cen transakcyjnych odrzucono transakcje mające charakter nierynkowy.

Rynek działek budowlanych na terenie miasta Radzymin jest dobrze rozwinięty. W analizowanym okresie odnotowano tu 12 transakcji działkami niezabudowanymi. Związane jest to z atrakcyjnością potencjalnego zamieszkania w tej miejscowości. Obszary leśne, bliskość Zalewu Zegrzyńskiego a także bardzo dobry dojazd do trasy S8 do Warszawy przyciąga potencjalnych nabywców działek.

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 %

7.1 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 1

Lp	Data	Rep	Obręb	Dz. ew.	Prz. dz.	zł/m ²
1	28/03/2023	1367/23	01-03,	15/32	730	247
2	17/03/2023	781/23	01-08,	2/6,	1022	244
3	17/05/2023	3969/23	01-07,	95	827	242
4	21/01/2022	368/22,	01-05,	60/5,	741	233
5	09/03/2022	2501/22	01-07,	96	940	223
6	24/05/2022	2188/22	01-05,	58, 59	2887	215
7	03/03/2023	375/23	01-08,	2/8,	1559	205
8	20/03/2023	2408/23,	01-03,	23/10,	905	199
9	18/10/2022	2215/22	01-06,	13/3,	2011	199
10	05/06/2023	4366/23	01-03,	23/26,	1000	190
11	16/03/2023	2538/23,	01-07,	99	911	187
12	29/09/2022	8769/22	01-07,	11/14,	1726	165
Średnia						212

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m² pu $C_{\min} = 165$

Cena maksymalna zł/m² pu $C_{\max} = 247$

Cena średnia zł/m² $C_{\text{śr}} = 212$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

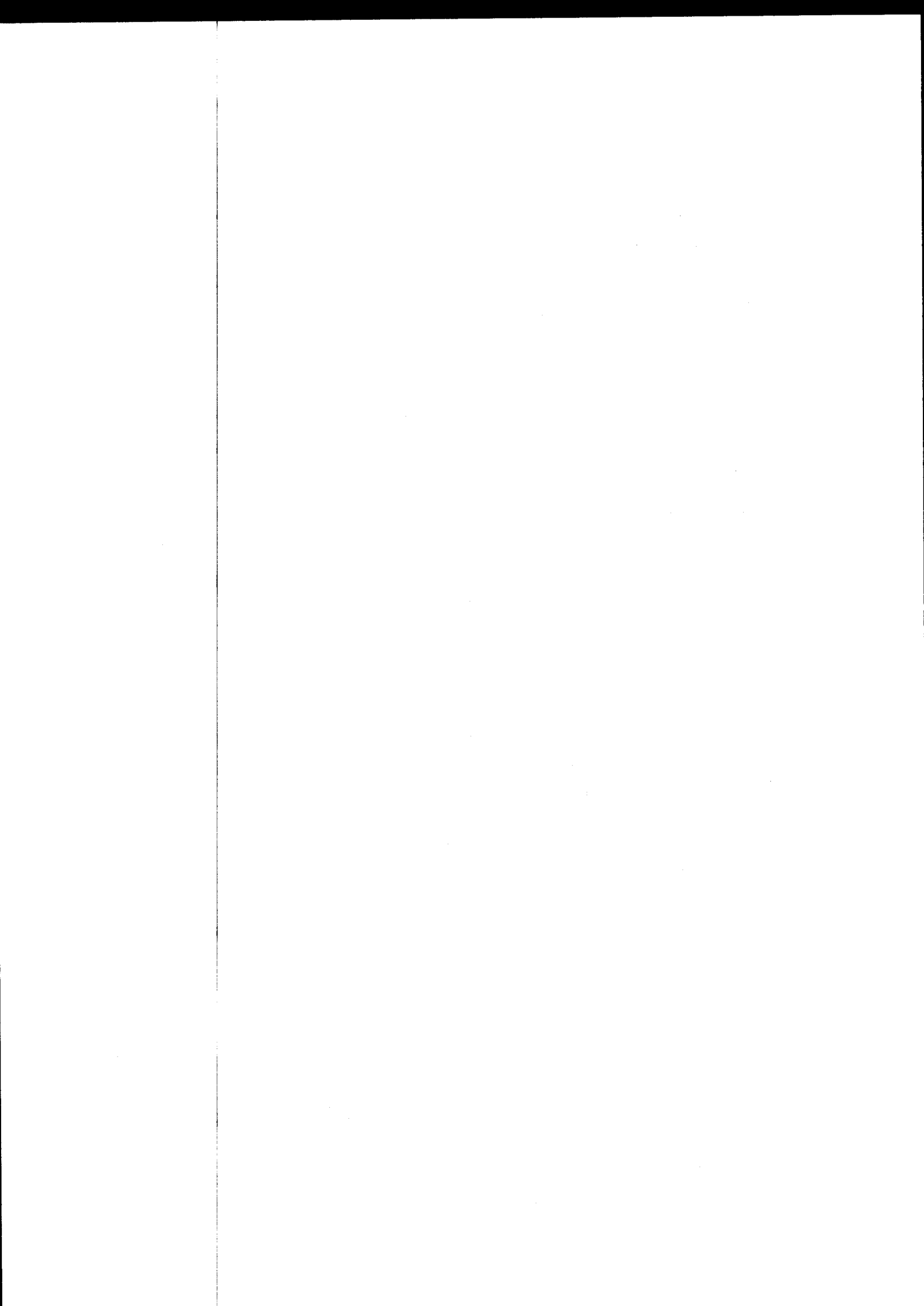
$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,778$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,165$$

$C_{\text{śr}}$

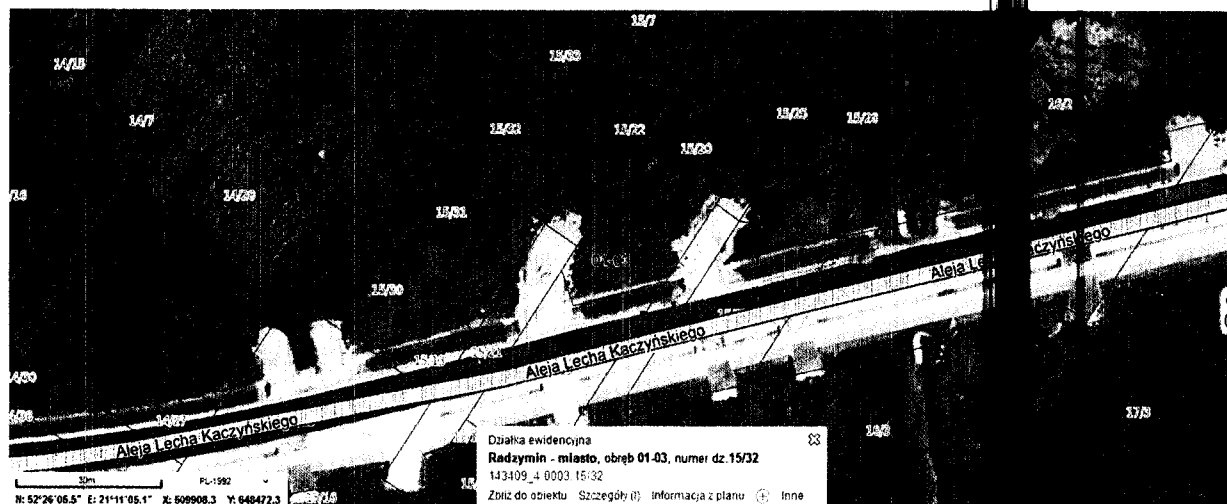
$C_{\text{śr}}$





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

7.2.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej



Data transakcji: 28/03/2023

Rep. 1367/23

Lokalizacja: Radzymin ul. Kaczyńskiego

Nr. Dz. ew. 15/32

Obręb: 1-03

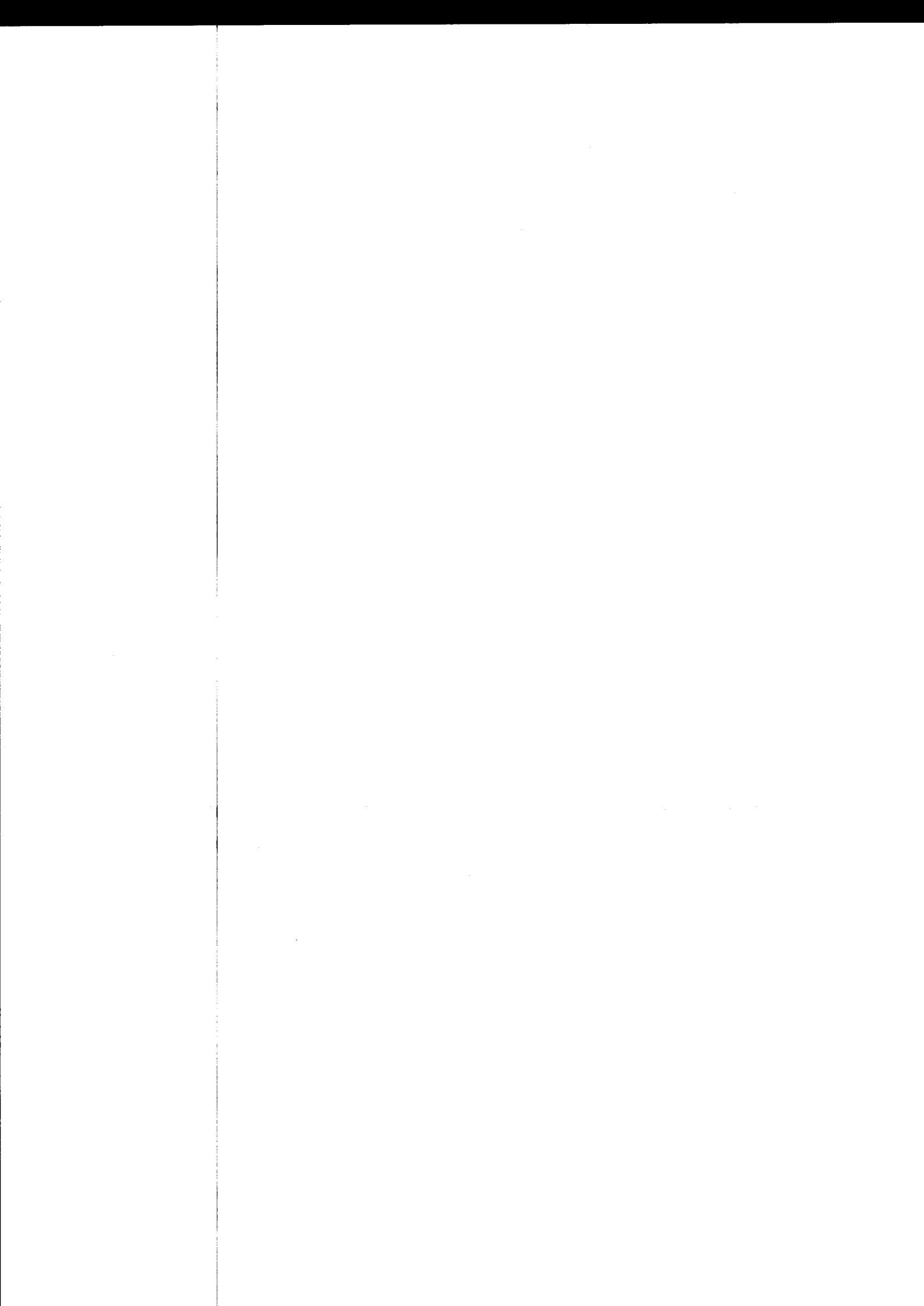
Powierzchnia: 730 m².

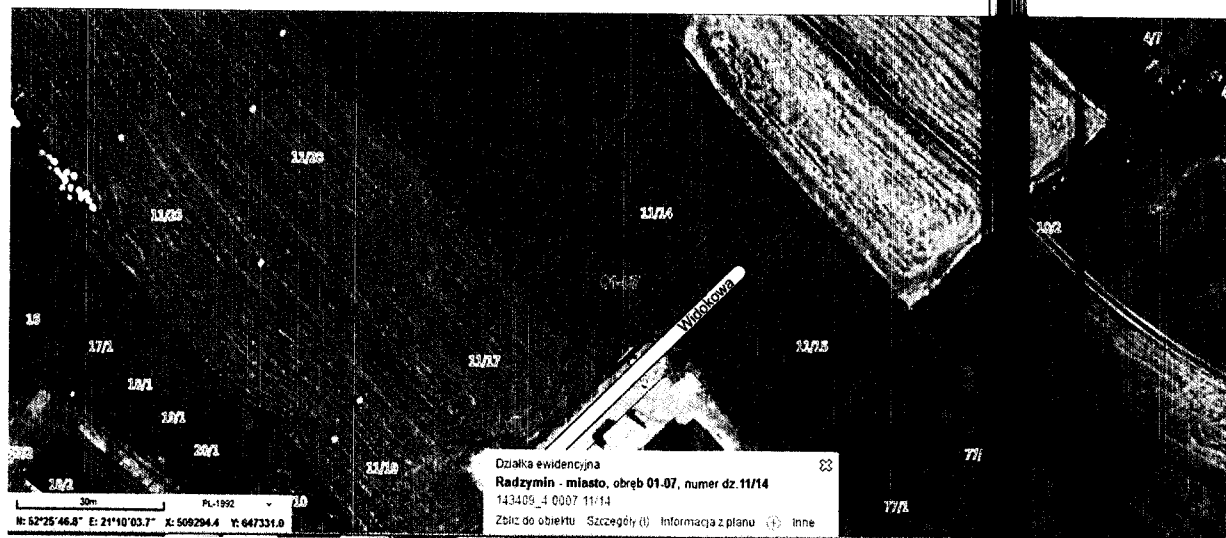
Dostępne media: energia elektryczna.

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako grunty orne i położona na terenach zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej (L.9.MN). Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

7.2.1 Nieruchomość o cenie minimalnej







Data transakcji: 29/09/2022

Rep. 8769/22

Lokalizacja: Radzymin ul. Widokowa

Nr. Dz. ew. 11/14

Obręb: 1-07

Powierzchnia: 1726 m².

Dostępne media: brak mediów.

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako łąki trwałe, grunty orne i położona na obszarze zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej i bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (J.8 MNU), w granicach udokumentowanych złóż kopalin.

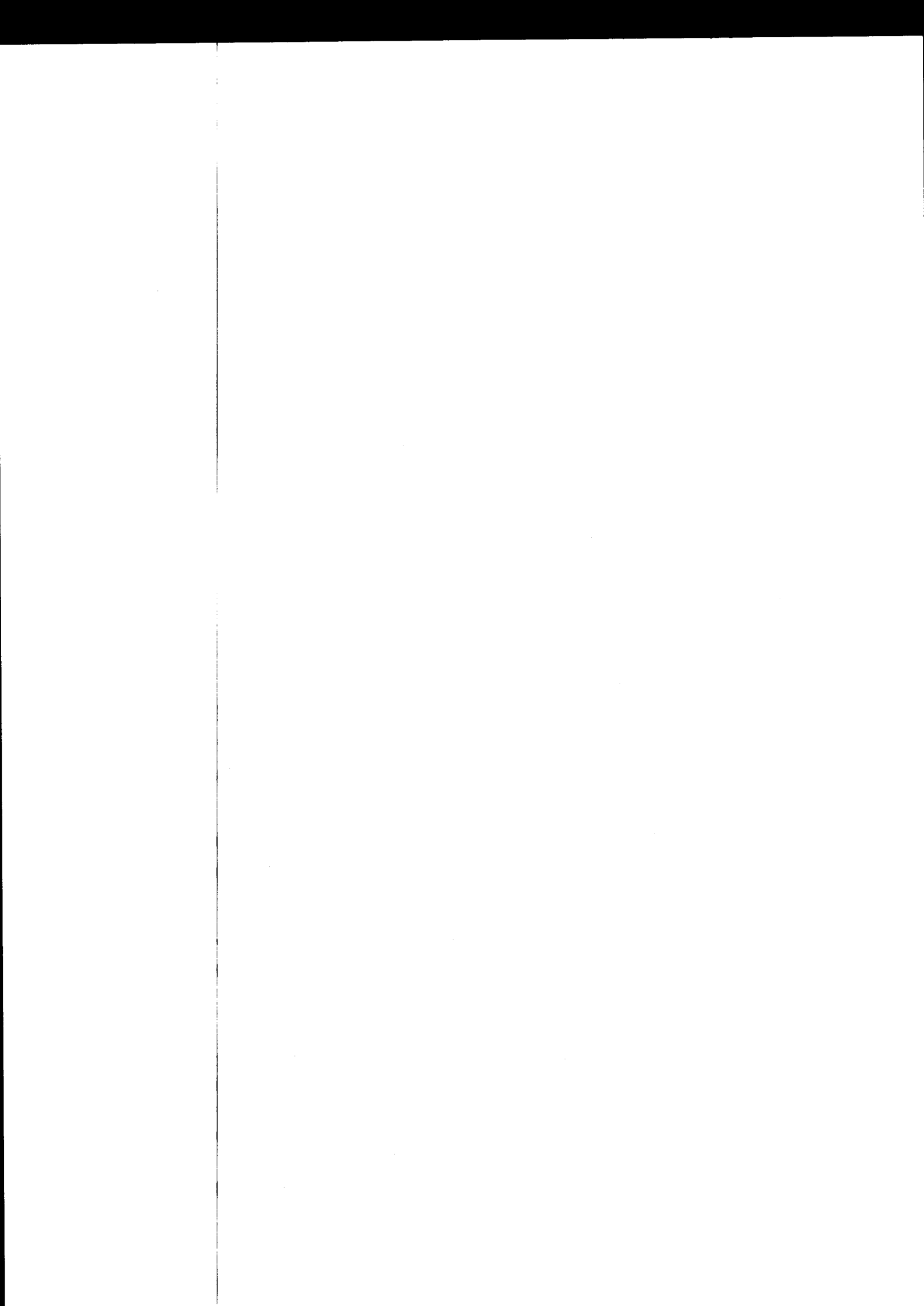
Transakcję uzupełnia zbycie udziału wielkości 1/10 części w niezabudowanych działkach nr: 11/16, 11/21, 74/8, 74/10, 75/4 (o łącznej powierzchni 3033.00 m.kw.) stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową.

7.3 Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .

Tabela 2

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



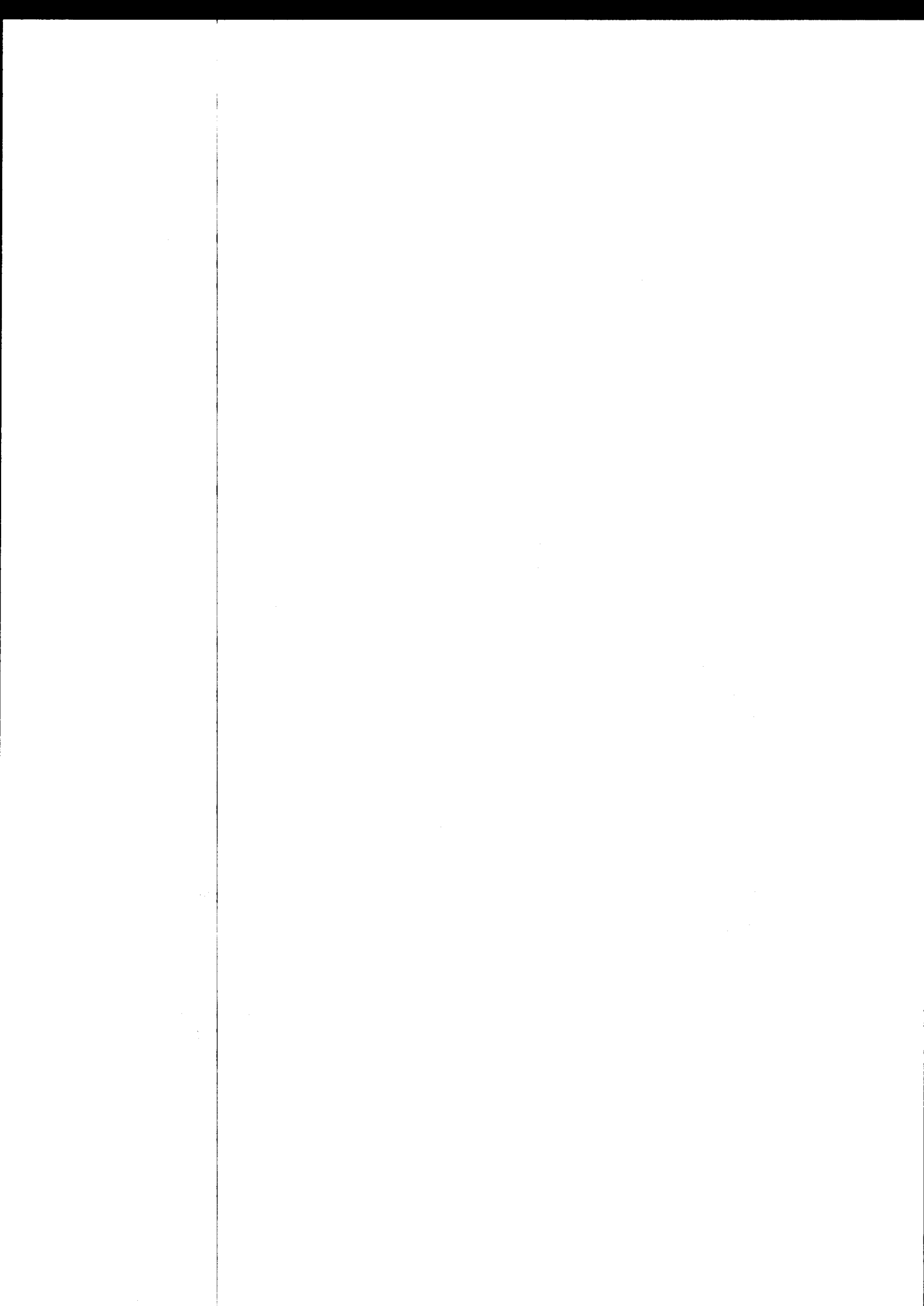


			wojewódzkich lub krajowych. Niewielkie oddalenie od dróg handlowych
		Peryferyjne	Znaczne oddalenie od głównych dróg przebiegających przez miejscowość. Odległość około 1 km od głównych dróg dojazdowych
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	Tereny zielone , okolice bezpieczna , brak uciążliwego sąsiedztwa
		Dobre	Okolica średnio zabudowana , bez sąsiedztwa uciążliwego
		Słabe	Uciążliwe sąsiedztwo częściowo komunikacyjnego, szkół, przemysłu, handlu itp
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Powierzchnia do 1500 m ²
		Dobra	Powierzchnia od 1500 m ²
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Dobry	Możliwość podłączenia gazu , prądu , gazu , kanalizacji . Media w ulicy. Wykonane media na działce.
		Średni	Możliwość podłączenia gazu i wody Media w ulicy .
		Słaby	Brak ogrodzenia. Możliwość podłączenia prądu. Brak innych mediów.

7.4 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	Pośrednie	Peryferyjne	Pośrednie
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Słabe	Dobre	Bardzo dobre



3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Dobra	Bardzo dobra
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	Słaby	Słaby	Słaby

7.5 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	0,311	0,466	0,389
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	0,117	0,175	0,117
3	Wielkość działki	25	0,195	0,291	0,291
4	Stan zagospodarowania działki i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	20	0,155	0,233	0,155
	Razem	100	0,778	1,165	0,952

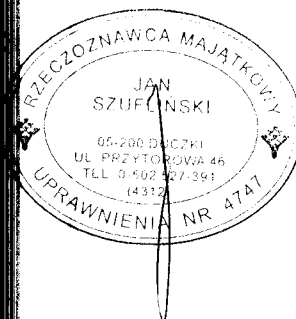
Wartość rynkowa 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości wyniesie

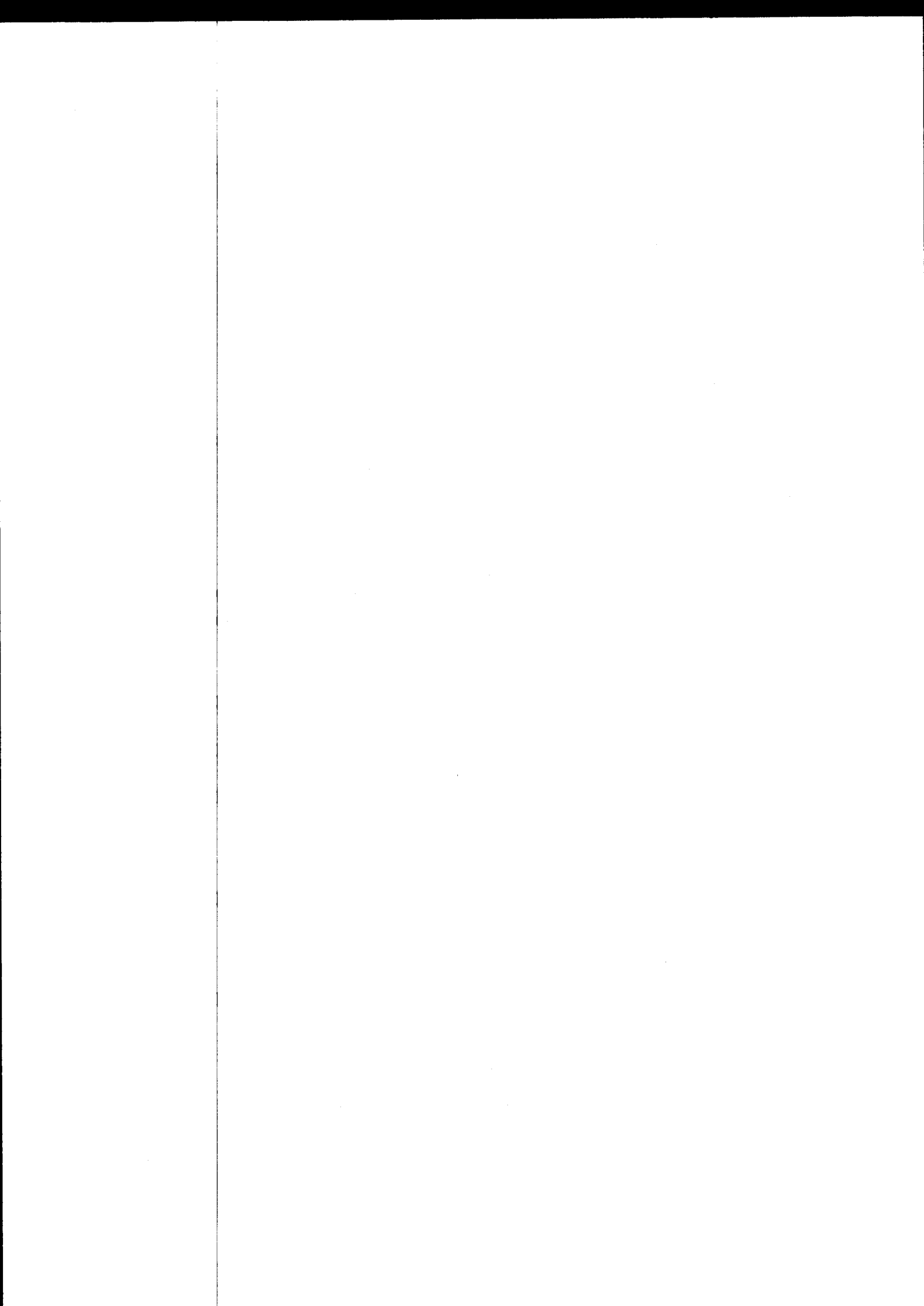
$$W_r = 212 \text{ zł/m}^2 * 0,952 = 201,8 \text{ zł/m}^2$$

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

$$W_n = 1374 \text{ m}^2 * 201,8 \text{ zł/m}^2 = 277 \text{ 273,2 zł}$$

Przyjęto: 277 273 zł

Słownie: dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote

8. Obliczenie przyszej wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Dla potrzeb wyceny określono:

Rodzaj rynku - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – rynek pierwotny

Obszar - rejon badania obejmuje gminę Radzymin

Okres badania cen: od 2022 r. do dnia wyceny

Czy koronawirus zmienił preferencje zakupowe Polaków na rynku nieruchomości? Część ekspertów, pośredników i deweloperów uważa, że tak. W okresie tzw.

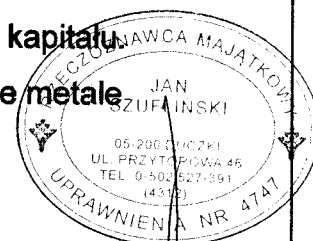
lockdownu więcej kupujących przejawiało zainteresowanie zabudową jednorodzinną lub produktami typu mieszkanie w pakiecie z ogródkiem. Czy taka oferta w większym stopniu jest „odporna” na ewentualne przeceny na rynku, spowodowane spadkiem popytu w związku z trwającą pandemią i niepewną sytuacją gospodarczą?

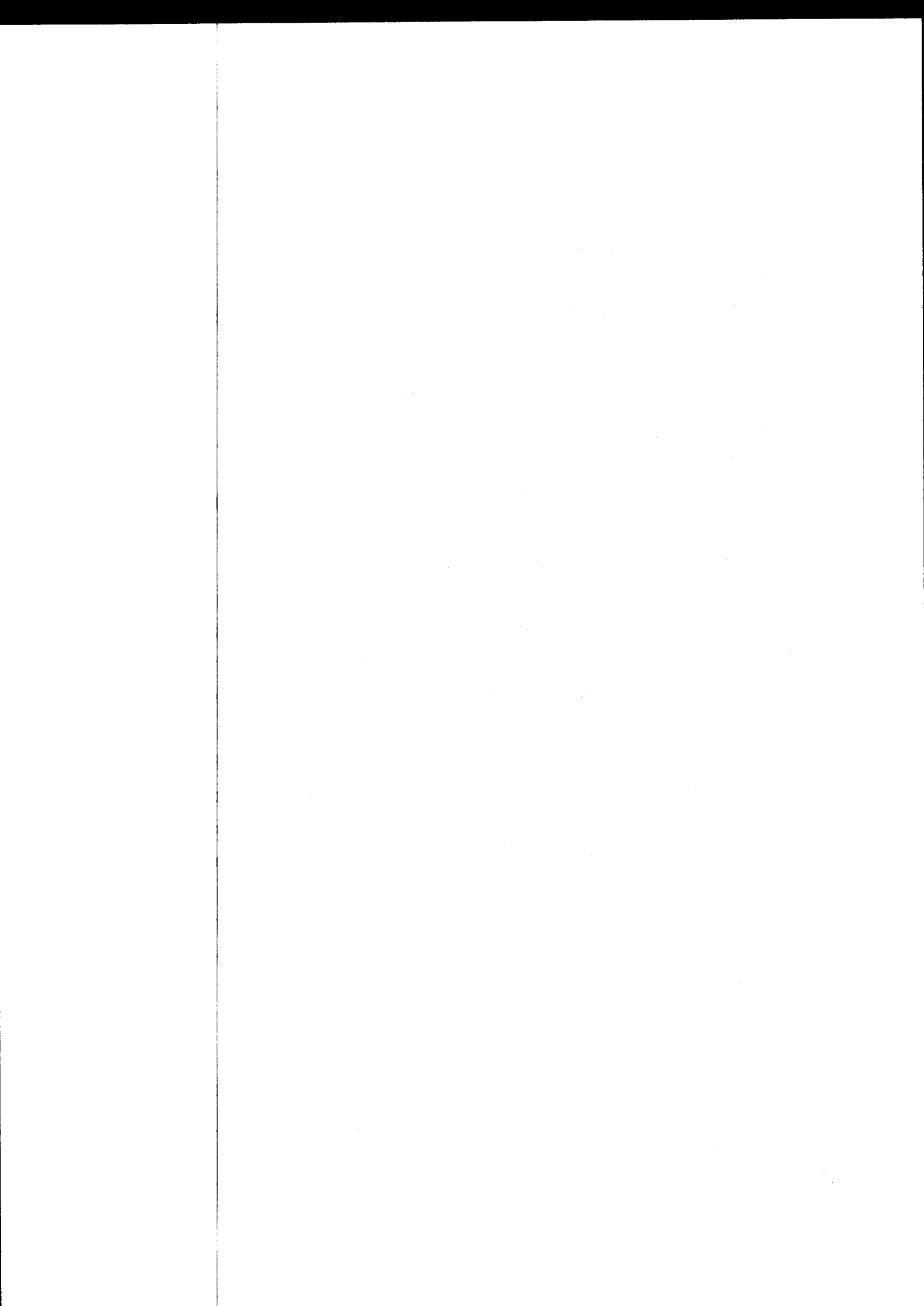
Co na razie można powiedzieć o preferencjach zakupowych Polaków w dobie pandemii? Na jakie nieruchomości stawiamy, z jakich rezygnujemy? W czasie zamknięcia gospodarki i życia społecznego, w marcu i kwietniu, dość często było o rosnącym zainteresowaniu klientów ogródkami działkowymi, działkami rekreacyjnymi, no i właśnie – domami jednorodzinnymi oraz mieszkaniami z ogródkiem. To oczywiście w pełni zrozumiałe – kawałek przestrzeni na świeżym powietrzu, to rzecz na wagę złota, gdy nie ma możliwości np. wejścia do lasu czy parku.

Czy jednak taka „nauczka” zmieniła się w trwalszą preferencję na rynku nieruchomości, czy była tylko chwilową modą?

Eksperci i uczestnicy gry rynkowej przyznają, że pewne zmiany tendencji są widoczne. Rośnie zainteresowanie nieruchomościami segmentu premium jako tymi, które w niepewnych czasach dają największą szansę zachowania wartości kapitału.

Obowiązuje tu ten sam mechanizm jak w przypadku inwestycji w złoto i inne metale szlachetne.





Czy to samo dotyczy domów? Na podstawie ofert w GetHome.pl z całą pewnością można powiedzieć, że nie widać przecen na tym rynku, a przecież mówimy o nieruchomościach zasadniczo wyraźnie droższych od mieszkań.

W największych miastach Polski rozpiętość cen za zabudowę jednorodzinną jest wysoka – od około 3 tysięcy zł za metr kwadratowy za domy w oddalonych podmiejskich lokalizacjach i niższym standardzie, do nawet ponad 10 tys. od metra za wille, w prestiżowych dzielnicach.

W segmencie domów z całą pewnością nie widać – przynajmniej na razie – żadnych przecen, które miałyby wynikać z pandemii. Wręcz przeciwnie, stawki nie tylko nadal są wyśrubowane, ale nawet – w bardzo dobrych lokalizacjach i w przypadku nieruchomości o wysokim standardzie – jeszcze rosną. Ciężko powiedzieć jednak, czy ma to jakieś swoje źródło w traumatycznym doświadczeniu kwarantanny i wynikającej z niego chęci zagwarantowania sobie „przestrzeni”, czy też raczej z chęci ulokowania kapitału w bardzo atrakcyjnych nieruchomościach, które dają największą szansę zachowania wartości w dłuższej perspektywie czasowej.

Największy wpływ na cenę 1m² powierzchni użytkowej ma lokalizacja.

Lokalizacja z dobrym dojazdem do trasy S8 i dalej do Warszawy.

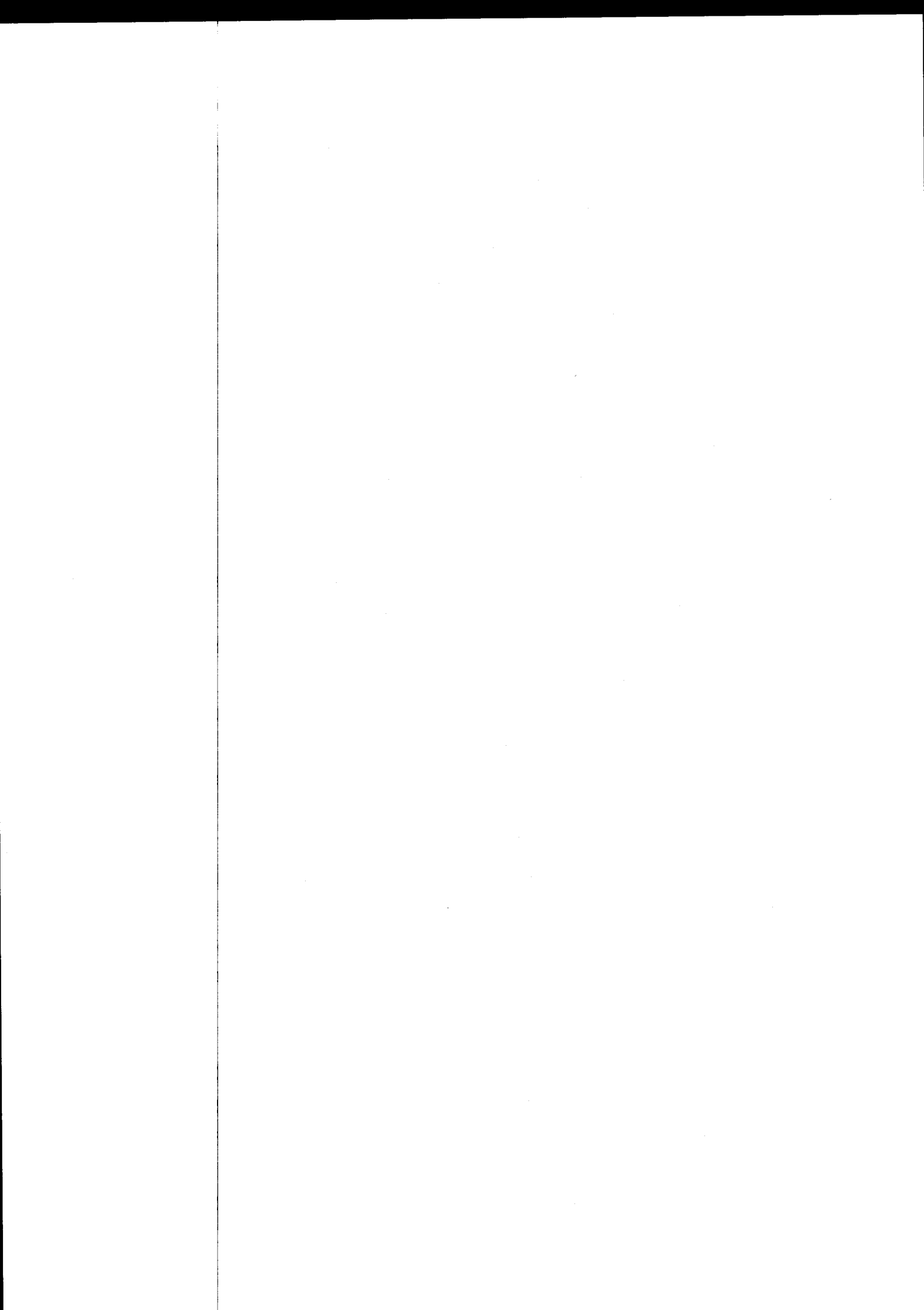
Relatywnie atrakcyjne ceny gruntów na terenie gminy zachęcają inwestorów indywidualnych do budowania własnych domów.

W analizowanym okresie nie zaobserwowano wpływu czasu na zmianę cen nieruchomości.

Okres ekspozycji na rynku wynosi około 0,5 roku.

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 wagę odzwierciedlające ich wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych:

- | | |
|--|------|
| ▪ Lokalizacja | 30% |
| ▪ Stan techniczny budynku | 25 % |
| ▪ Wielkość działki, kształt | 15% |
| ▪ Wielkość powierzchni użytkowej budynku | 20% |
| ▪ Otoczenie i sąsiedztwo | 10% |



8.1 Analiza transakcji przyjętych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 14 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi (tabela poniżej) :
Transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi w stanie deweloperskim

Tabela 5

Lp	Data	Rep	Obręb	Dz. ew.	Pow. dz.	PU	Cena netto	zł/m ²
1	06/06/2022	2823/22	Słupno	800/5,	148	116,05	550000	4739
2	04/02/2022	689/22	Cegielnia	208/18,	162	102,73	462150,9	4499
4	27/01/2022	411/22	Słupno	800/4,	148	116,05	513888,9	4428
5	03/02/2022	748/22	Nadma	242/18,	242	115,65	508425,9	4396
6	07/04/2022	2700/22	Cegielnia	358	384	129,93	555554,6	4276
7	23/02/2022	1133/22	Cegielnia	208/16,	162	102,73	438539,8	4269
8	14/06/2023	3662/23	05-05,	109	259	154,89	648361,1	4186
9	14/06/2023	3651/23	05-05,	110	263	154,89	648148,1	4185
10	31/05/2023	3289/23	05-05,	96	239	154,89	648148,1	4185
11	10/03/2023	1065/23	01-03,	23/28,	453	170,49	652777,8	3829
12	19/08/2022	4105/22	01-03,	26/11,	350	112,05	424074,1	3785
13	13/05/2022	2734/22	Słupno	641/40,	242	121,83	457407,4	3754
14	19/07/2023	3327/23	01-03,	23/27,	450	170,49	629629,6	3693
						Średnia		4171

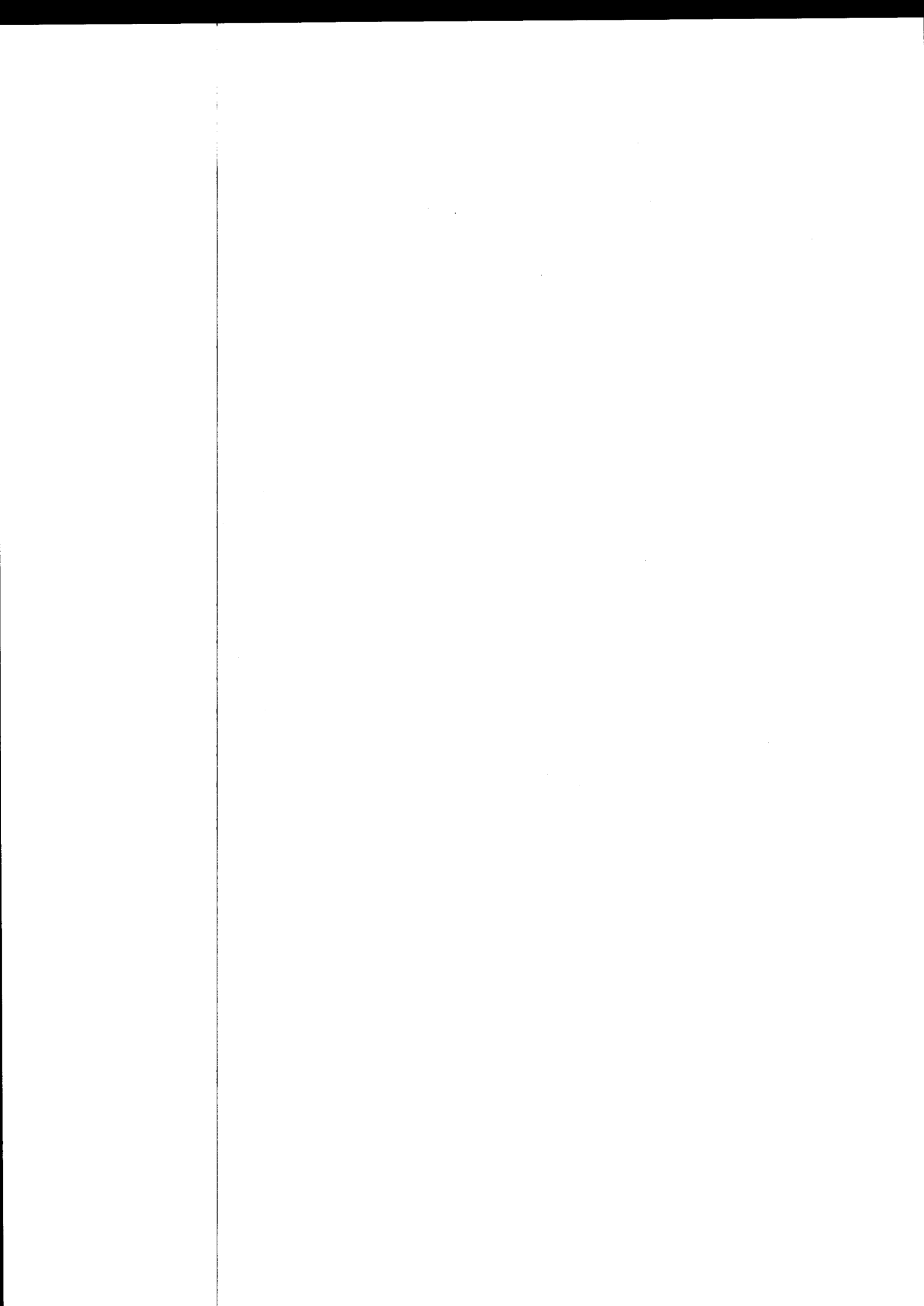
W zbiorze tym określono:Cena minimalna zł/m² pu $C_{min} = 3693$ Cena maksymalna zł/m² pu $C_{max} = 4739$ Cena średnia zł/m² $C_{śr} = 4171$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0,885 \quad \frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1,136$$

$$C_{śr} \quad C_{śr}$$

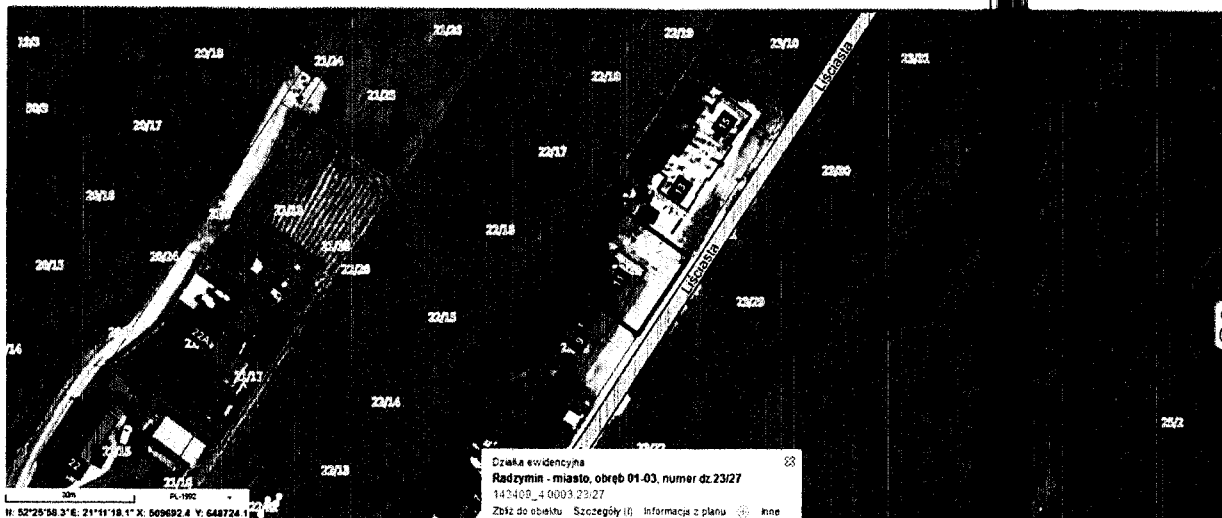




8.2 Opis nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) i cenie minimalnej (C_{min})

34

8.2.1 Nieruchomość o cenie minimalnej



Data transakcji: 19/07/2023

Rep. 3327/23

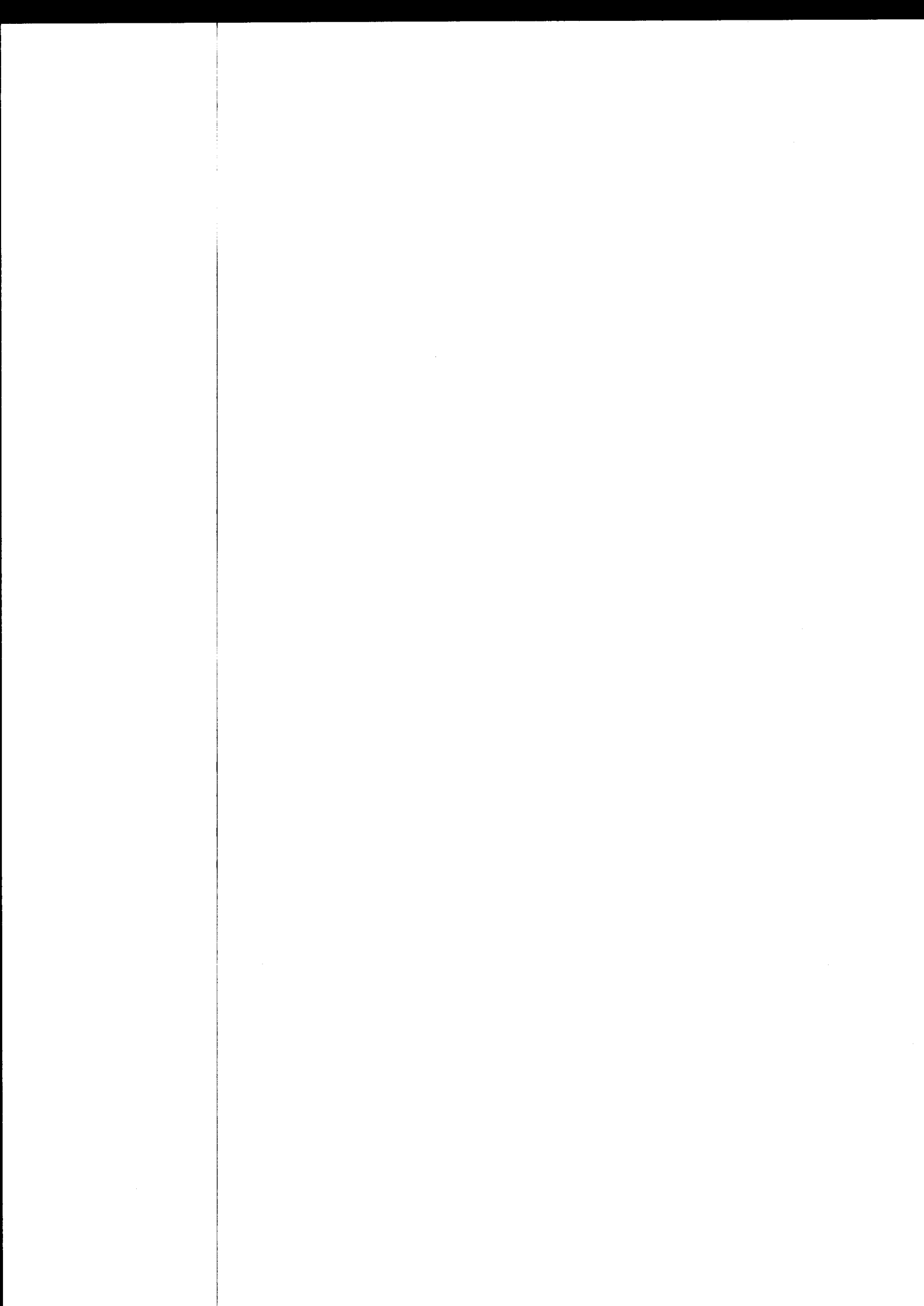
Nieruchomość zabudowana położona w Radzyminie ul. Liściasta 11, gmina Radzymin.

Dziąka ewidencyjna 23/27 o powierzchni 450 m².

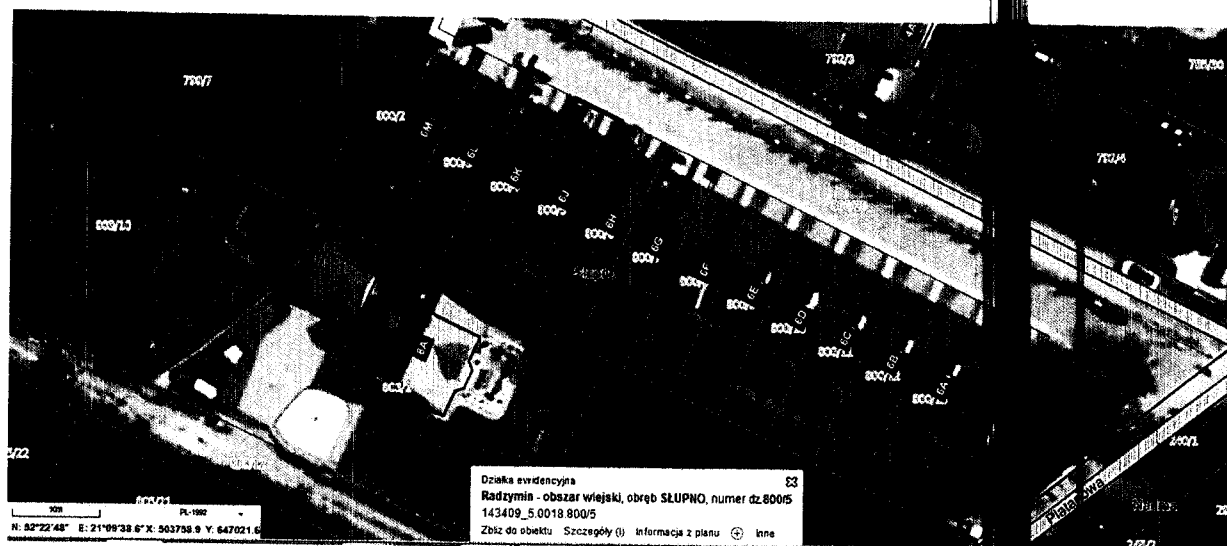
Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana (według treści aktu) wybudowanym na podstawie ostatecznej decyzji ze stycznia 2021 roku, przyjętym do użytkowania w listopadzie 2022 roku i znajdującym się w stanie deweloperskim jednorodziowym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym (w zabudowie bliźniaczej) o powierzchni zabudowy 133.72 m.kw, użytkowej 170.49 m.kw, kubaturze 950.00 m.sześc.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.





8.2.2 Nieruchomość o cenie maksymalnej



Data transakcji: 06/06/2022

Rep. 2823/22

Nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Słupno ul. Platynowa, gmina Radzymin.

Powierzchnia użytkowa budynku: 116,05 m².

Dziąka ewidencyjna 800/5 o powierzchni 148 m².

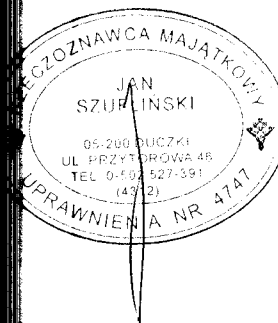
Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana wybudowany na podstawie ostatecznej decyzji z maja 2019 roku, który został oddany do użytkowania w grudniu 2021 roku jednorodzinny,

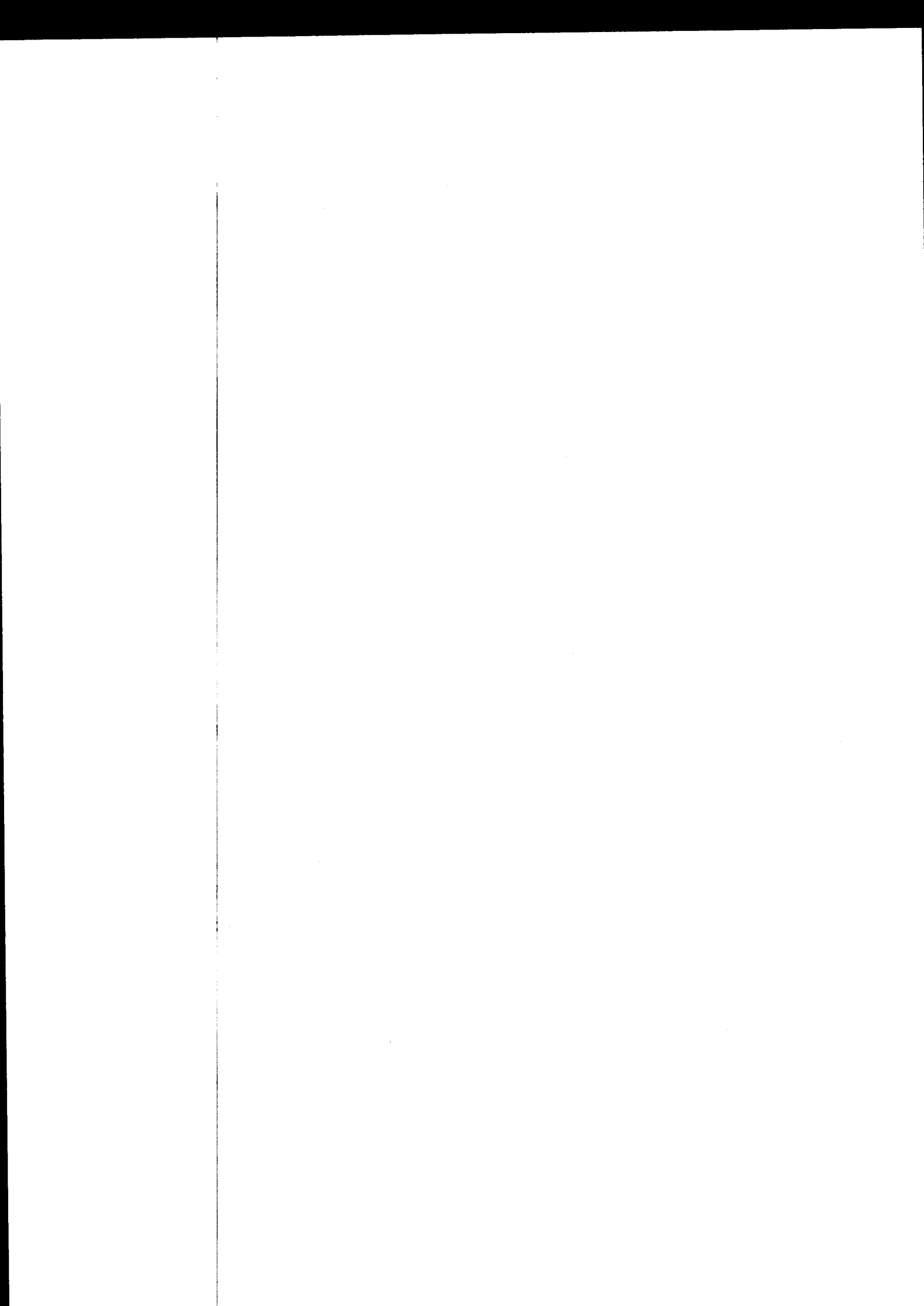
dwukondygnacyjnym, murowanym budynkiem mieszkalnym (w zabudowie szeregowej) o powierzchni zabudowy 70.35 m.kw, użytkowej 116.05 m.kw, kubaturze 710.00 m.sześć. Transakcję uzupełnia zbycie udziału wielkości 1/13 części w niezabudowanej działce nr 800/15 (o powierzchni 615.00 m.kw.) stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową.

Strefa centralna miejscowości.

8.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.

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

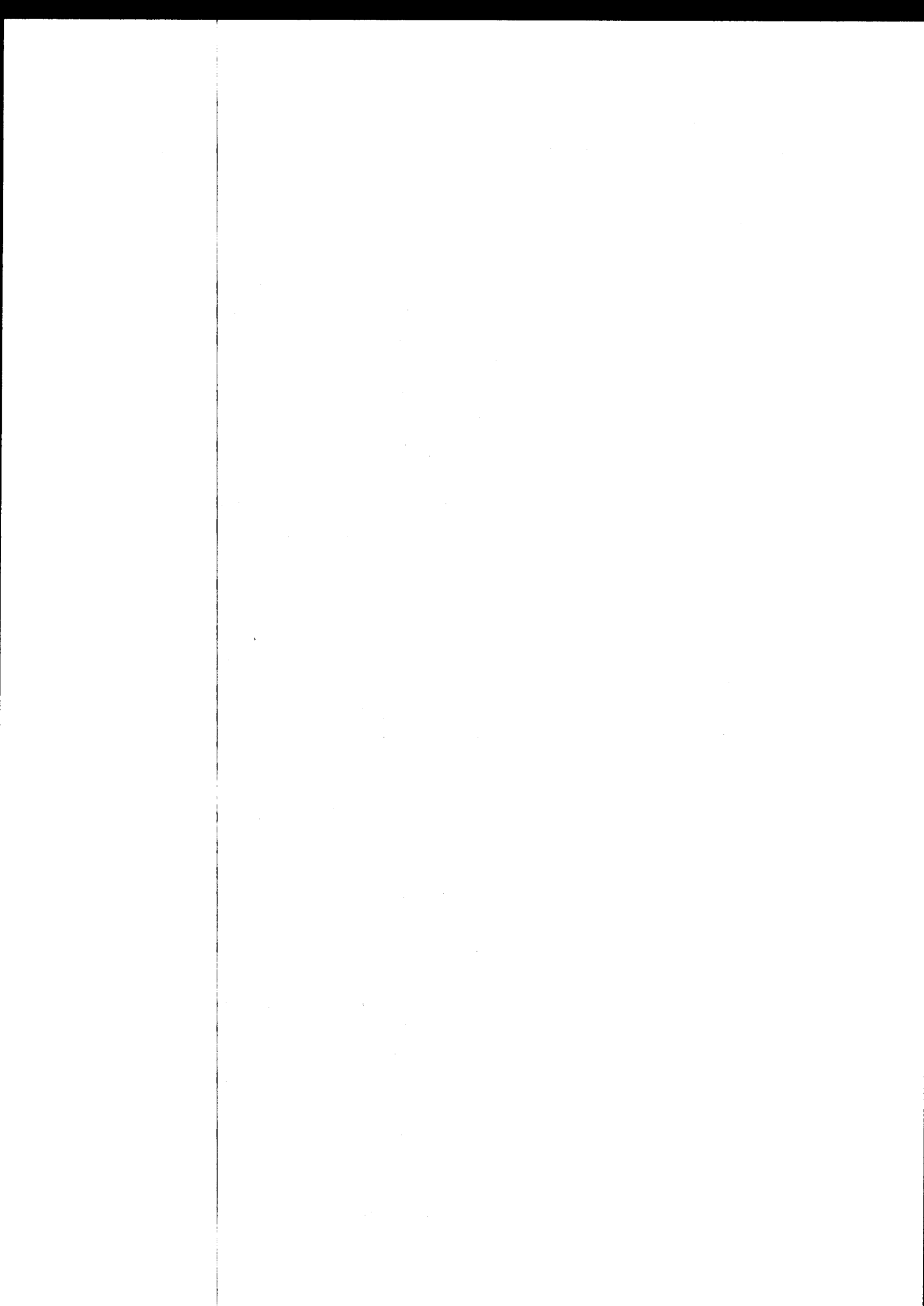




Cechy nieruchomości i ich charakterystyka

Tabela 6

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	Centralna	Położenie w centralnej części miejscowości. Dobre połączenie komunikacyjne. Dobra dostępność do sklepów, usług w niewielkiej odległości.
		Podmiejska	Położenie w bliskiej odległości od centrum miejscowości. Dobre połączenia 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 – użytymi.
		Zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Wymagany kompleksowy remont. Stopień zużycia ponad 50%. Elementy wykończeniowe wymagające wymiany. Stan deweloperski.
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Kształt regularny , powierzchnia powyżej 800 m ² .
		Dobra	Kształt regularny , wielkość działki od 500 do 800 m ² .

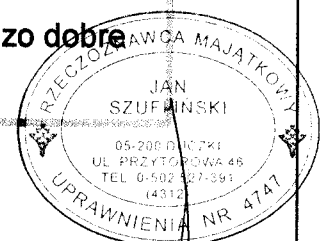


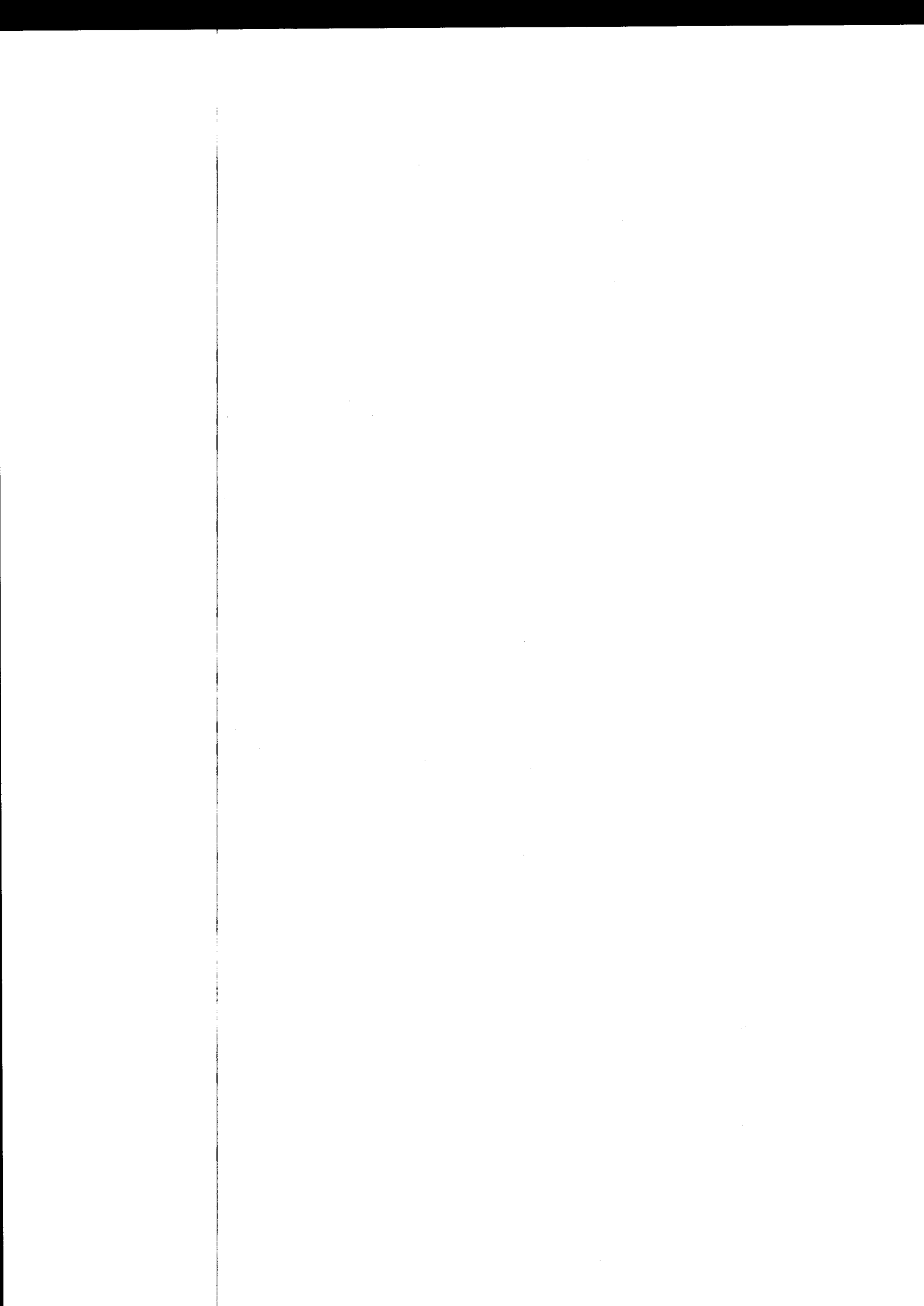
		Słaba	Kształt nieregularny , wielkość działki poniżej 500 m ² . Działka o kształcie nieregularnym.
4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Korzystna	do 150 m ²
		Średnio korzystna	Powyżej 150 m ²
5	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	Tereny zielone , okolica bezpieczna , brak uciążliwych ciągów komunikacyjnych.
		Dobre	Okolice zadbane, bliskość terenów zieleni, Cicha, spokojna okolica. Obszar słabo zurbanizowany.
		Słabe	Sąsiedztwo głównych ciągów komunikacyjnych. Okolica uważana za niebezpieczną.

8.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} - wartość przyszła po wykończeniu budynku

Tabela 7

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}
1	Lokalizacja	Pośrednia	Peryferyjna	Pośrednia
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	Dobry	Dobry	Bardzo dobry
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Słaba	Słaba
4	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna
5	Otoczenie i sąsiedztwo	Słabe	Dobre	Bardzo dobre





8.5 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

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

Obliczenia współczynników korygujących

Tabela 8

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	30	0,266	0,341	0,304
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	25	0,221	0,284	0,263
3	Wielkość działki	15	0,133	0,170	0,170
	Wielkość powierzchni użytkowej budynku	20	0,177	0,227	0,177
5	Otoczenie i sąsiedztwo	10	0,088	0,114	0,088
	Razem	100	0,885	1,136	1,002

Wartość rynkowa 1m² powierzchni wycenianej nieruchomości wyniesie

$$W_r = 4171 \text{ zł/m}^2 * 1,002 = 4\ 179,3 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość nieruchomości wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

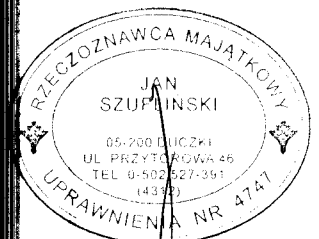
W_r – wartość 1m²/powierzchni działki

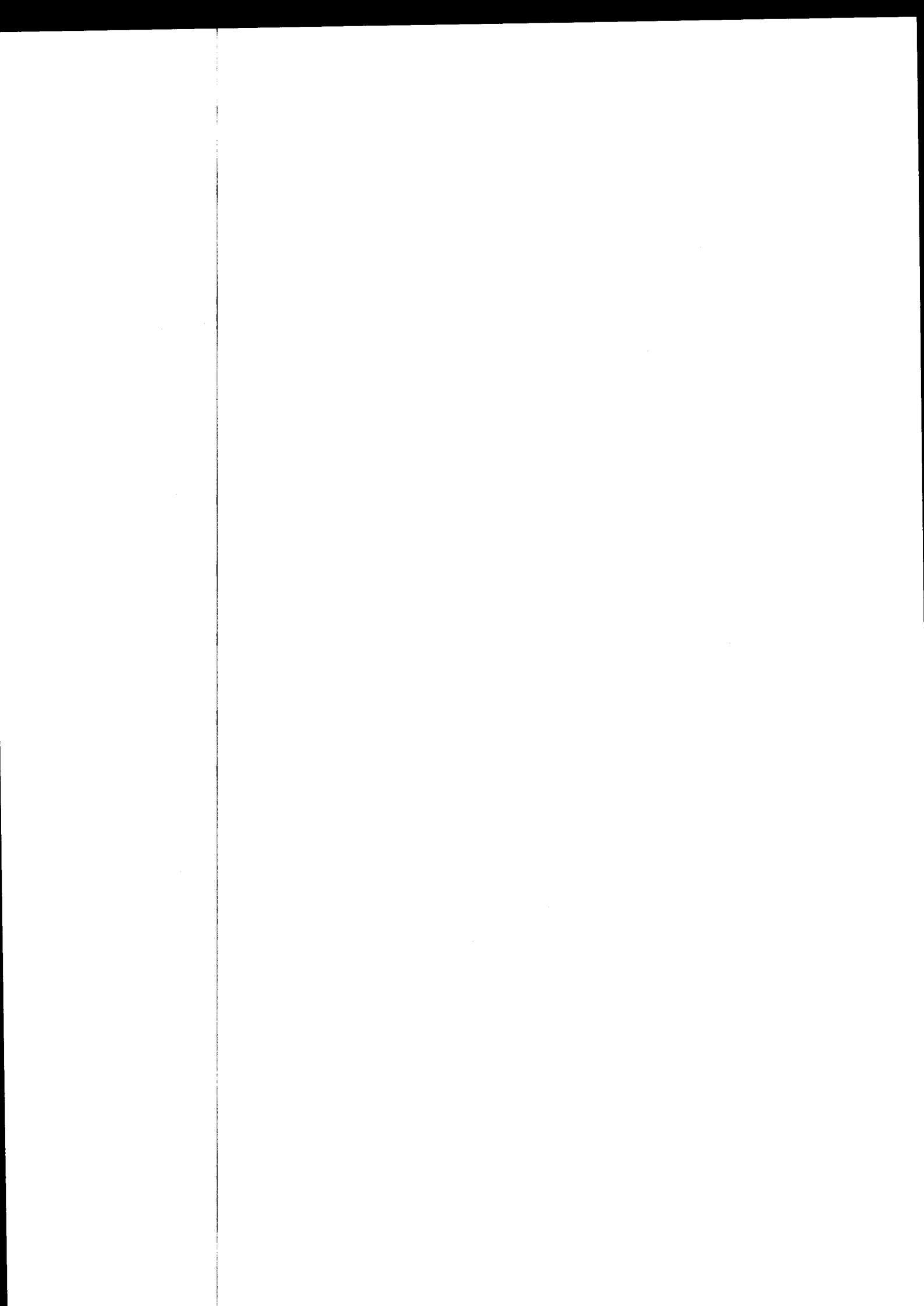
P_u – powierzchnia domu

$$W_n = 494,4 \text{ m}^2 * 4\ 179,3 \text{ zł/m}^2 = 2\ 066\ 246 \text{ zł}$$

Przyjęto: 2 066 246 zł

Słownie: dwa miliony sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych





Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – Nota Interpretacyjna NI1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości w pkt. 6.1: „w przypadkach gdy nieruchomość posiada zalety lub wady wykraczające poza cechy rynkowe można zastosować współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]” Ze względu na istniejący na fakt, że działka wymaga oczyszczenia z kamków a także ewentualnych wad ukrytych, zastosowano współczynnik 0,9.

2 066 246 zł * 0,9 = 1 859 621,4 zł

Przyjęto: 1 859 621 zł

Słownie: jeden milion osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dwadzieścia jeden złotych

Uwzględniając stopień wykonania inwestycji aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

<i>Wartość rynkowa działki</i>	277 273,00 zł
<i>Przyszła wartość rynkowa nieruch.</i>	1 859 621,00 zł
<i>Stopień zaawansowania</i>	30,90%
<i>Aktualna wartość rynkowa nieruchomości</i>	766 219 zł
<i>Wartość rynkowa budynków wynosi</i>	488 946 zł

Obliczono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Radzyminie przy ulicy Kolejowej.

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Na dzień oględzin nieruchomości budynek był w trakcie procesu budowy.

Stopień zaawansowania inwestycji wyniósł 30,9 %.

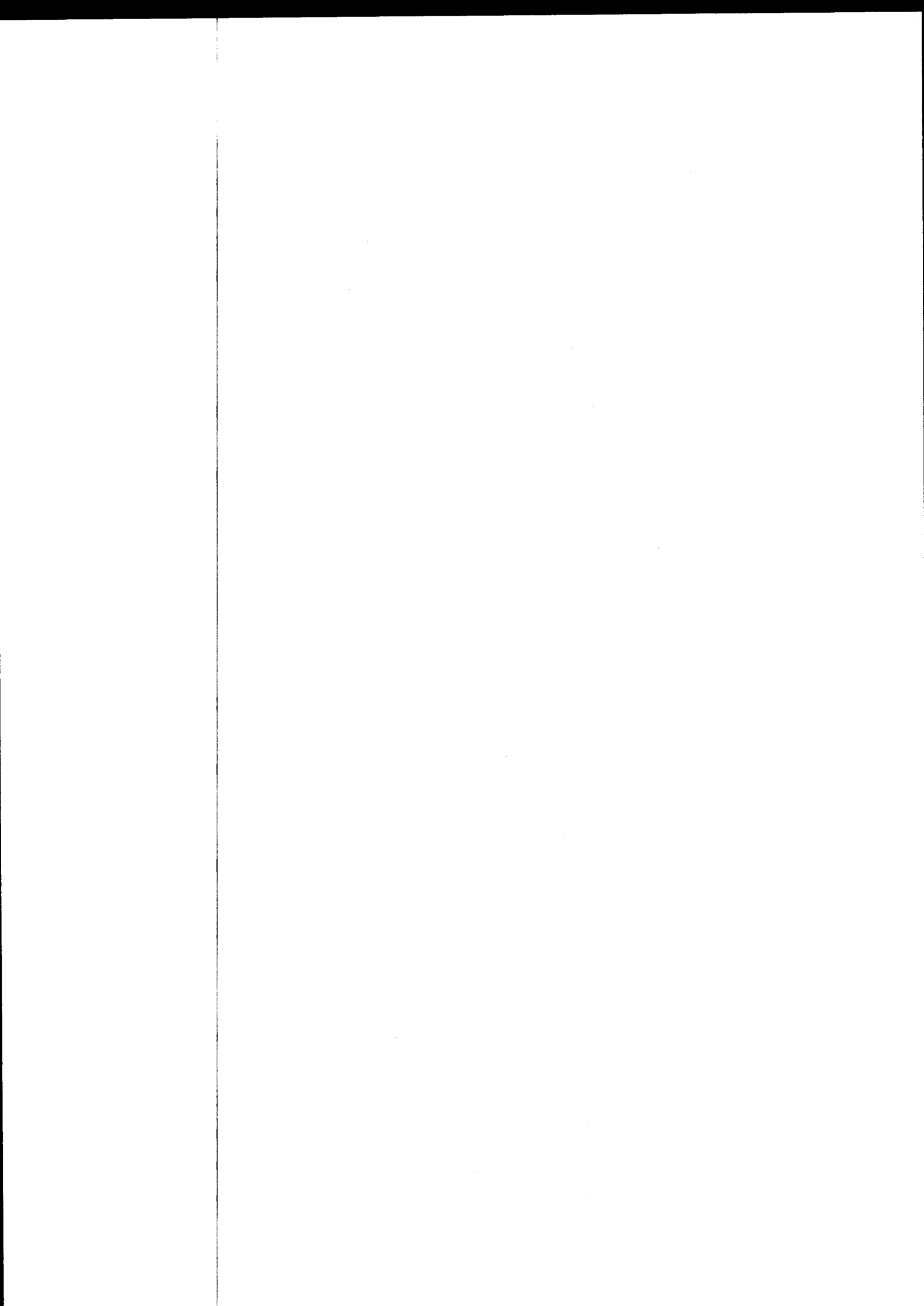
Zakres wykonania poszczególnych elementów budynku przedstawiono w tabeli powyżej.

Obliczono aktualną i przyszłą wartość rynkową nieruchomości (po wykonaniu prac budowlanych)

10. 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.





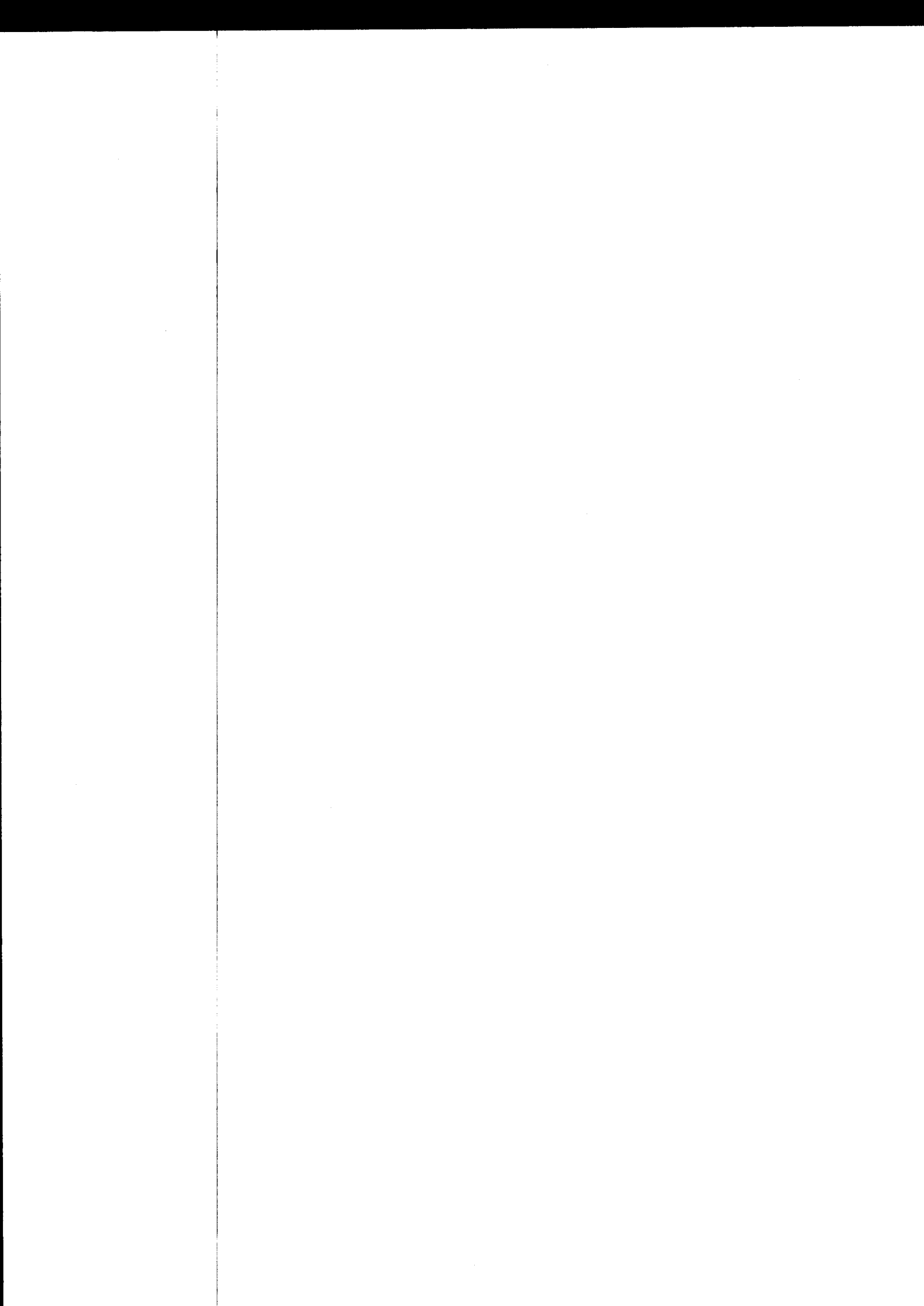
4- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyliczone, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych.

5- Uzyskane wartości nie obejmują podatków opłat a w szczególności podatku VAT

6. Biegły działał w warunkach ograniczonej możliwości w dostępie do dokumentacji projektowej budynku

11. ZAŁĄCZNIKI

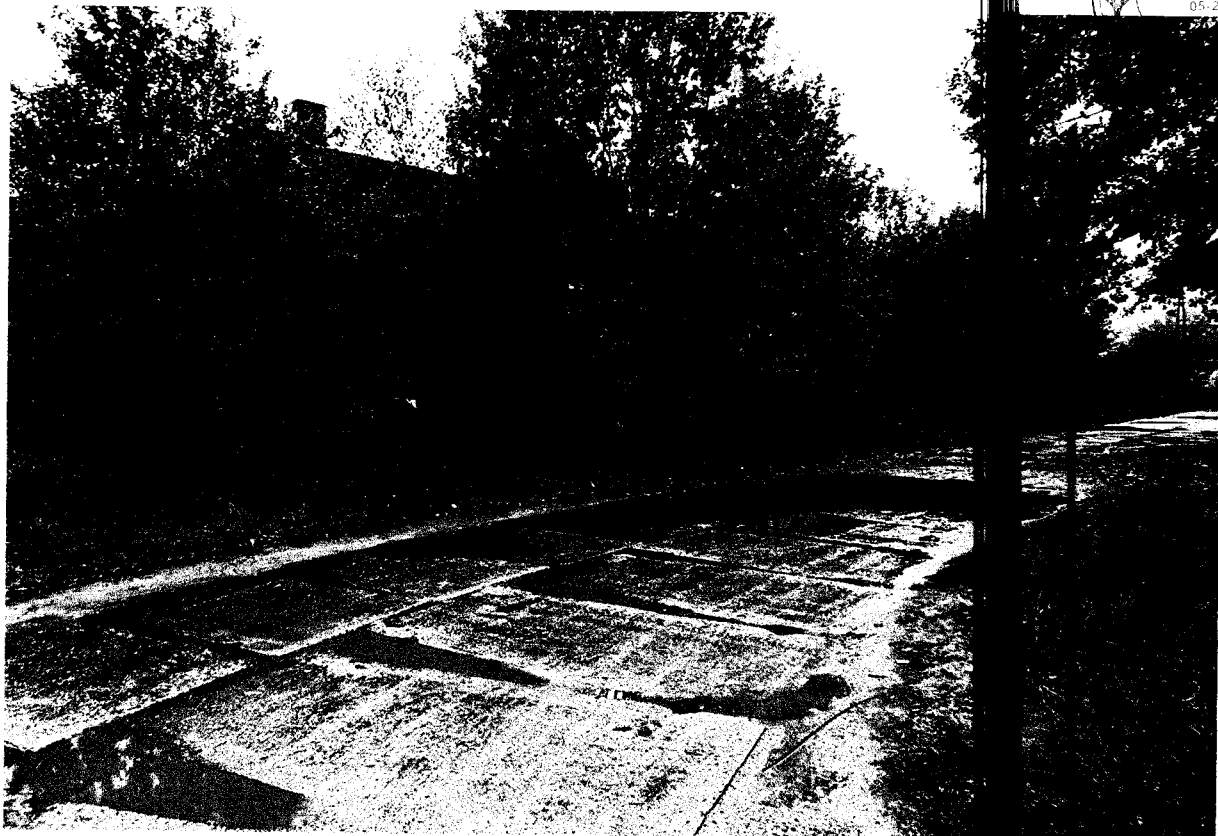
1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis z księgi wieczystej
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Wypis z kartoteki budynków



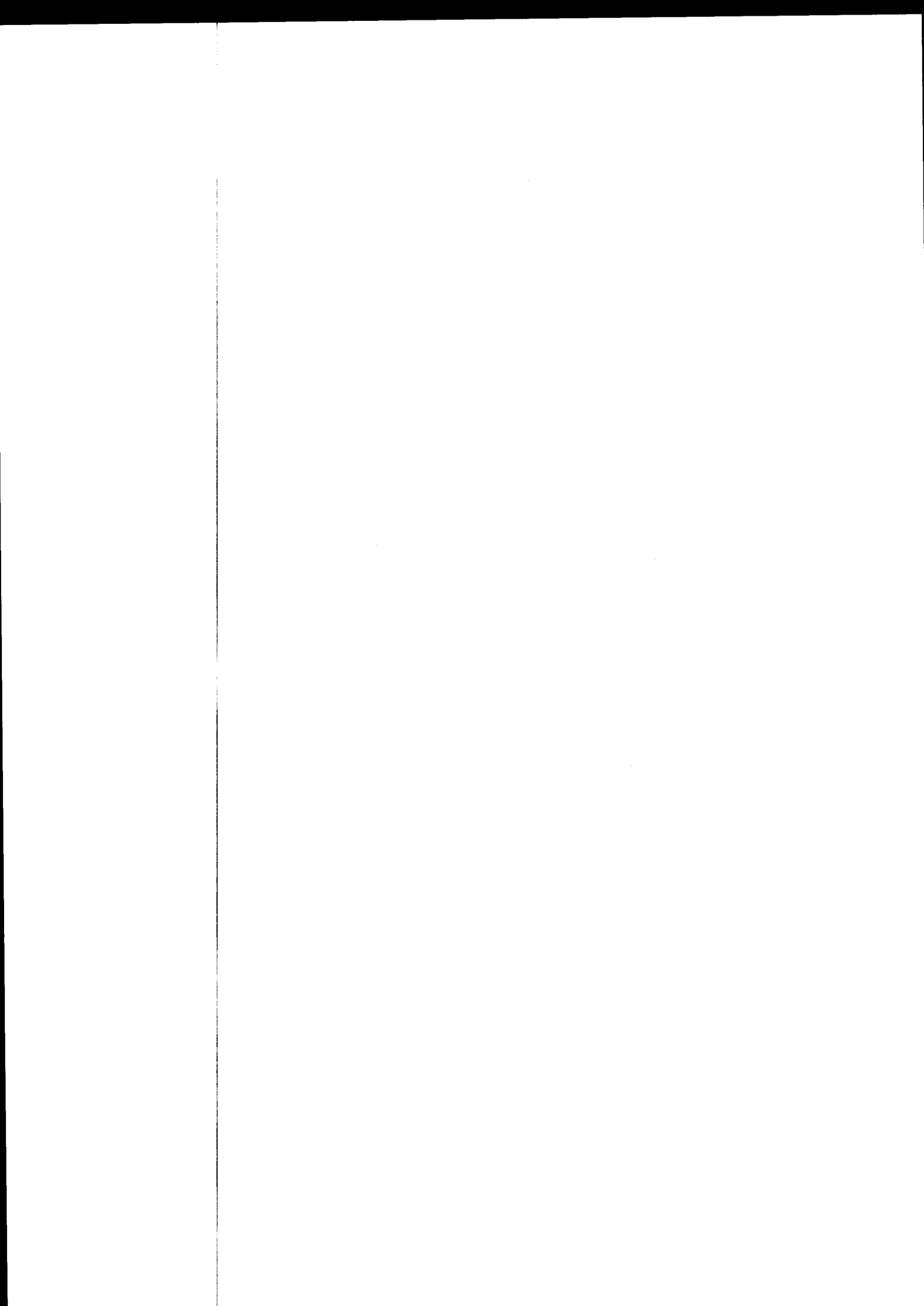
Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna



Widok nieruchomości

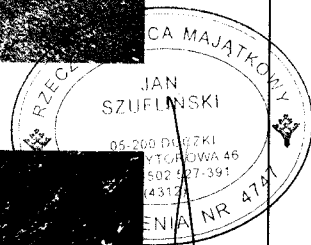


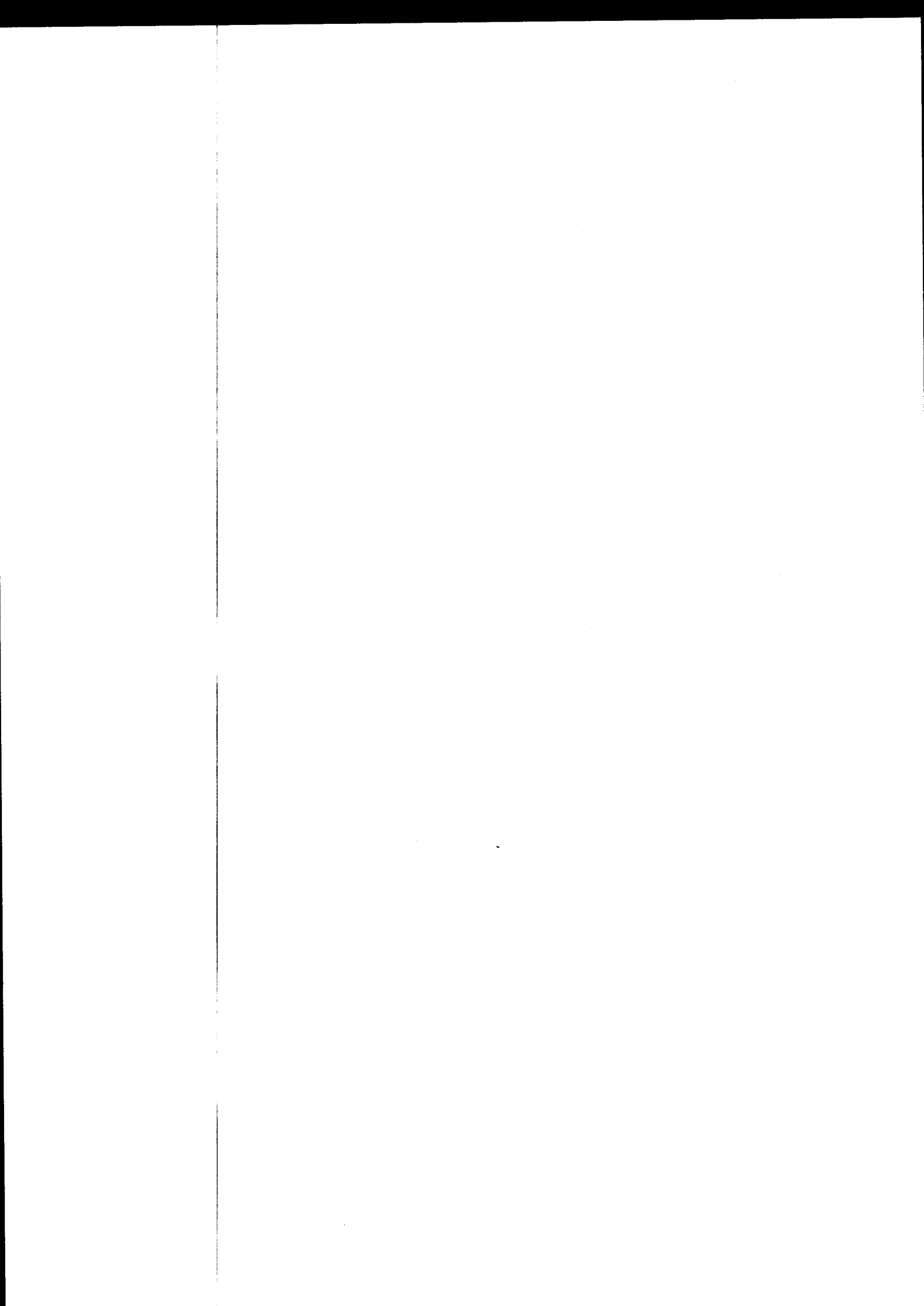
RZECZ
CA MAJATKOWY
JAN
SZUFIŃSKI
05-200 DROCZKI
SZAFAROWA 46
502 427-391
4310
NA NR 474

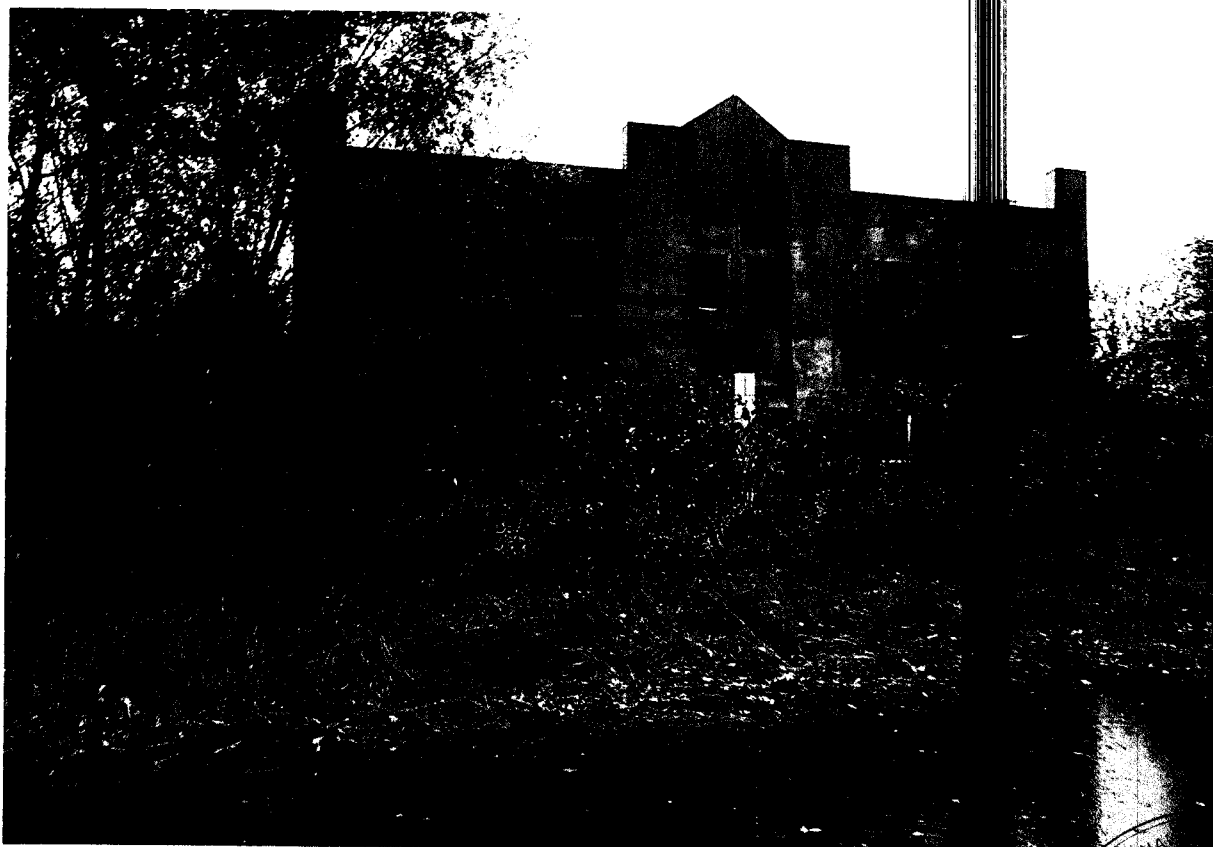




Widok nieruchomości

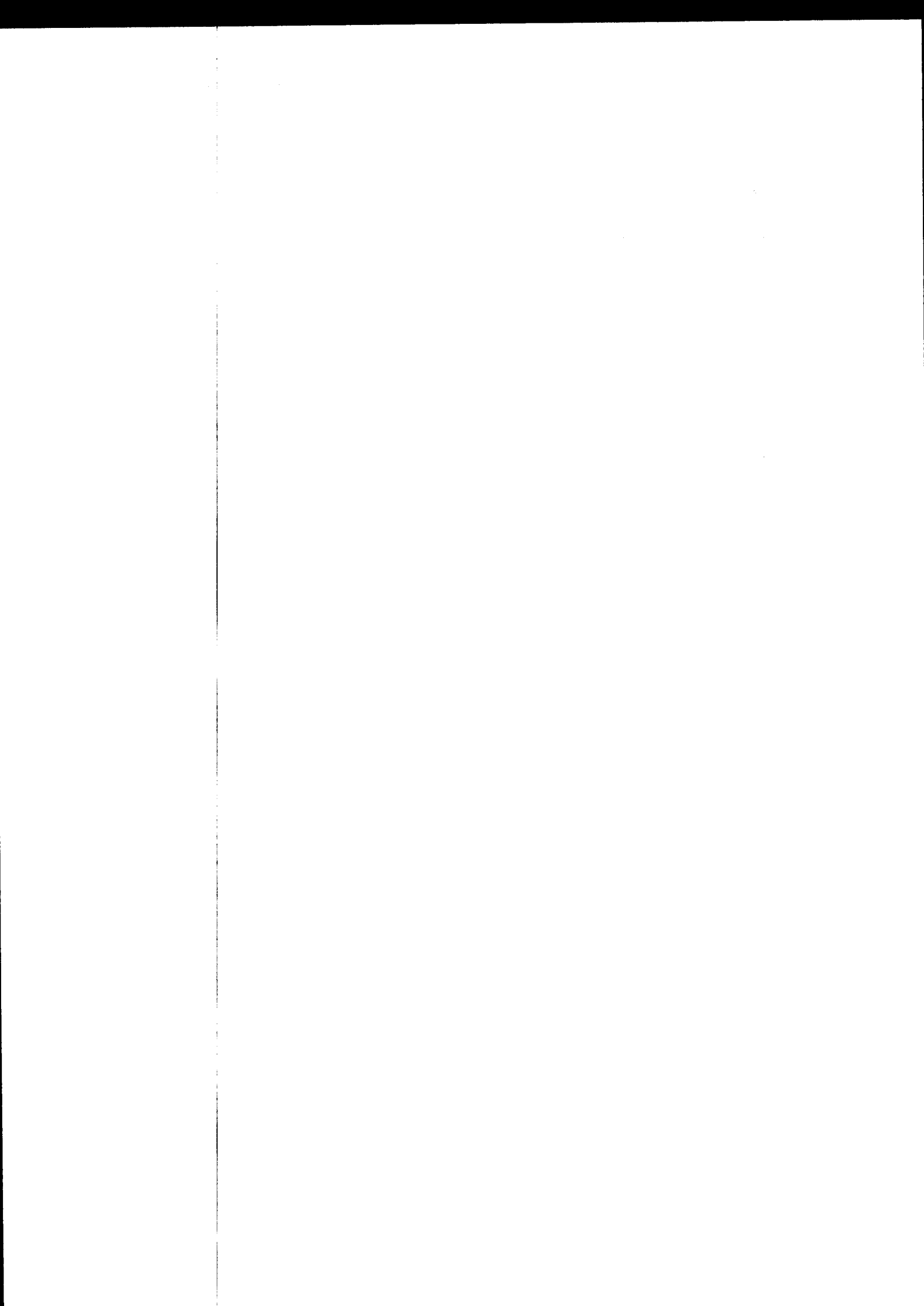






Widok nieruchomości



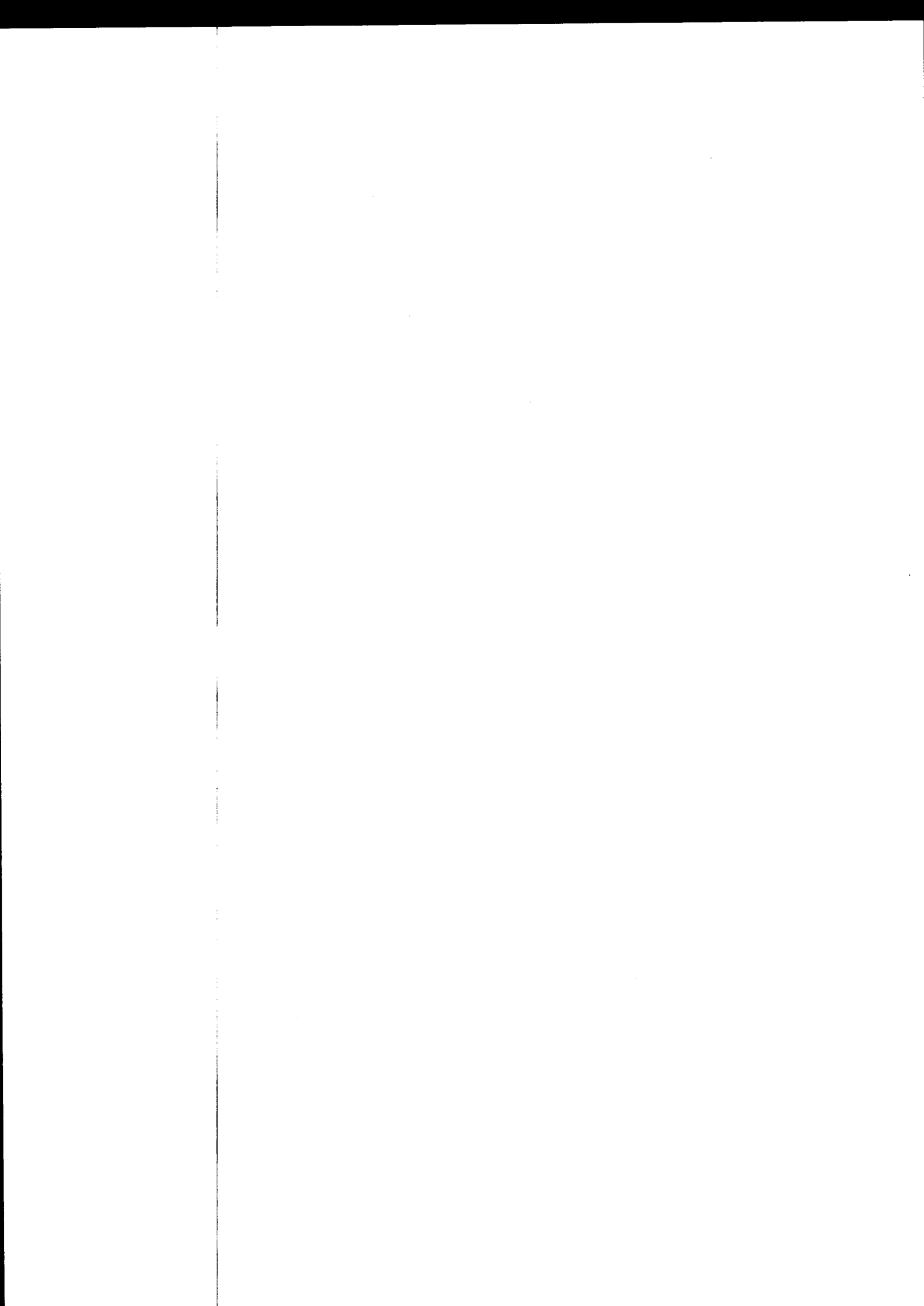




Pomieszczenia w budynku nr 3

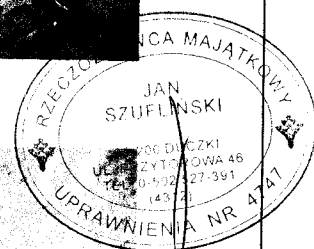


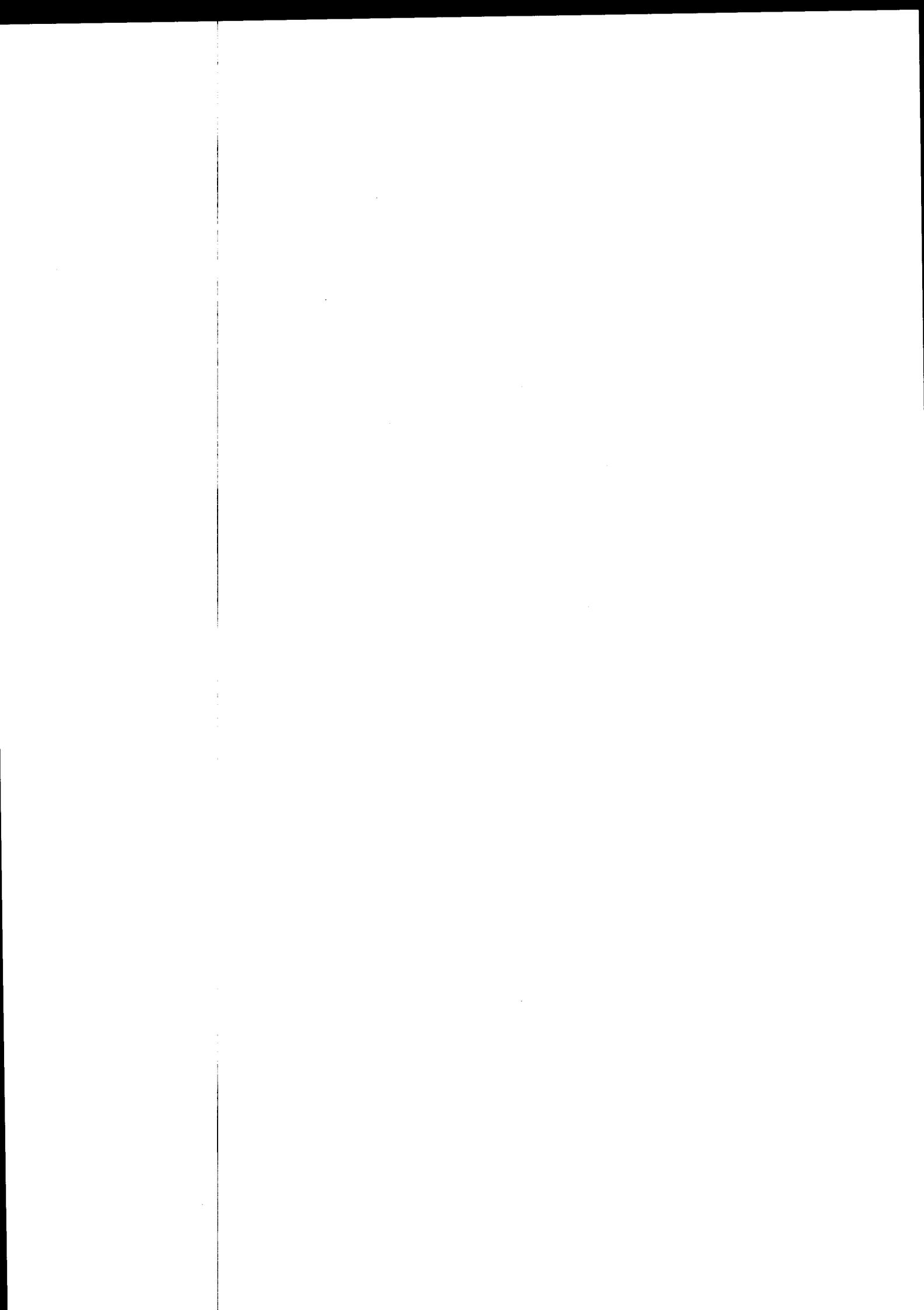
BIURO NOTARZEA MAJATKOWY
DAN
SZUFIŃSKI
05-298 01 07K1
UL. PRZYTOPROWA 46
50-1527-391
44321
BIENIA NR 4747





Pomieszczenia w budynku nr 3



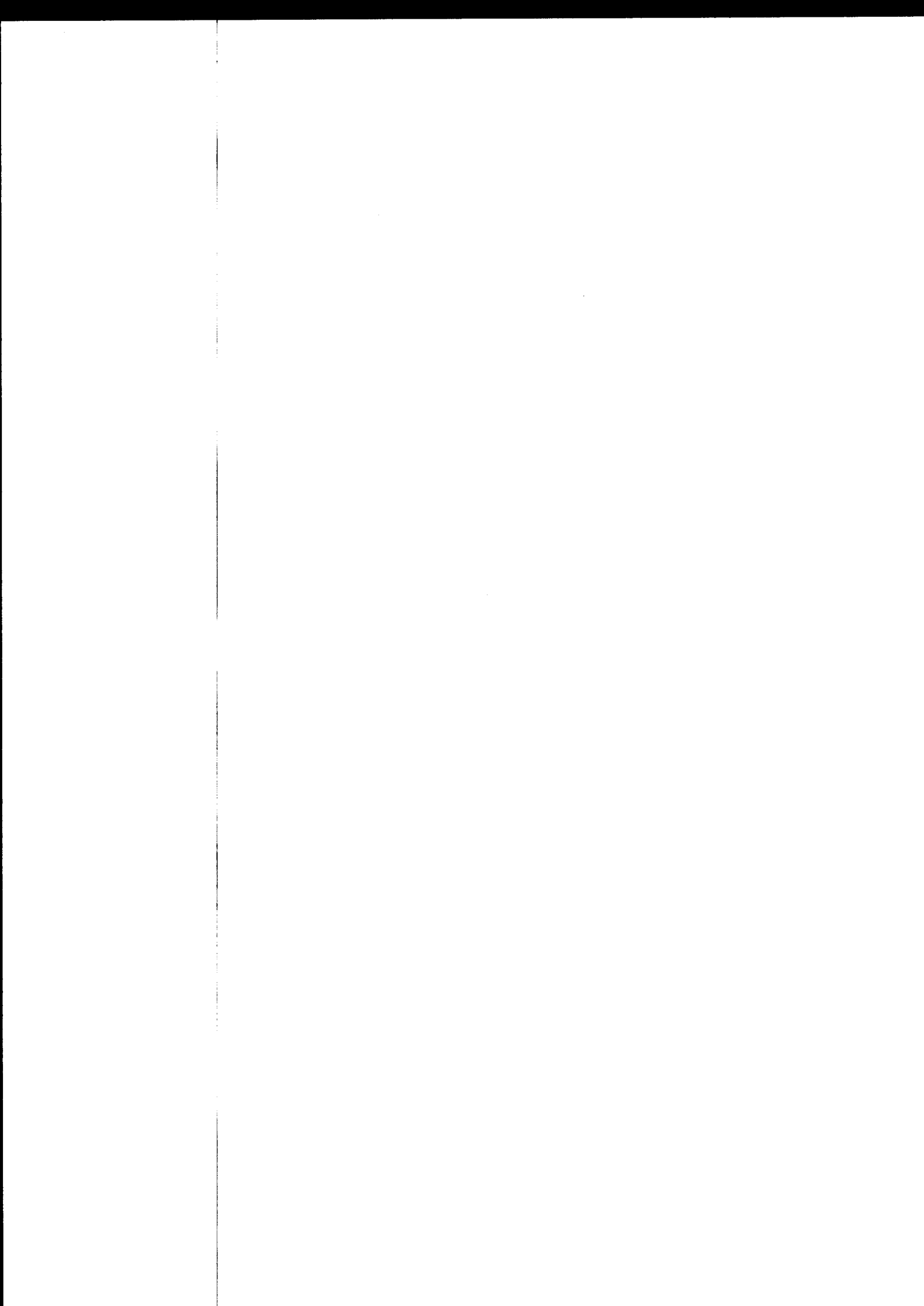




Pomieszczenia w budynku nr 3

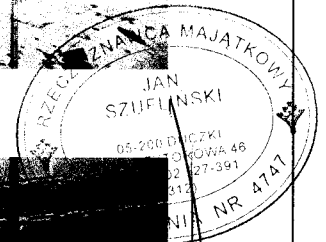


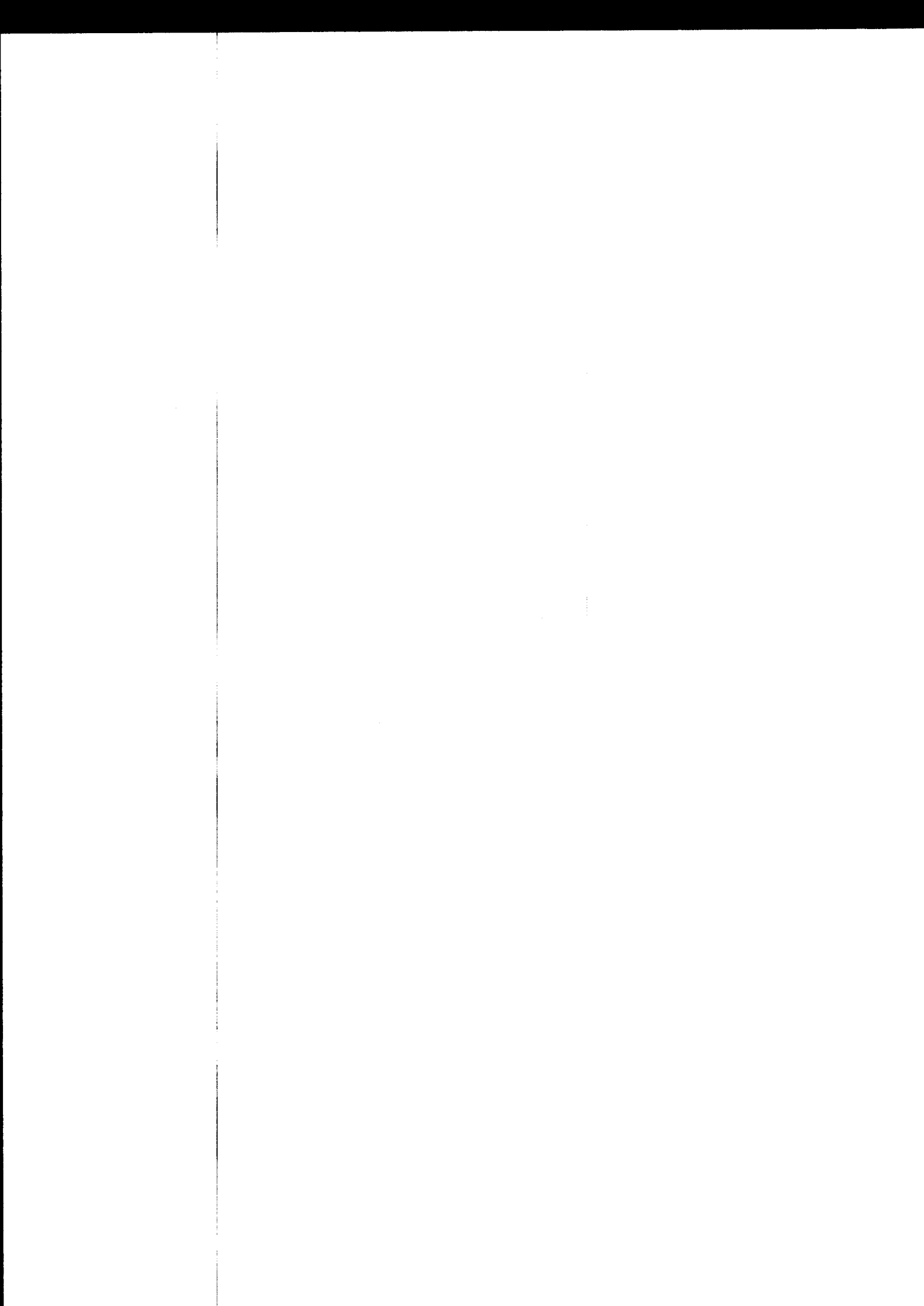
RZECZNIK
CA MAJATKOWY
JAN
SZUFIŃSKI
05-200 DĄBKI
WYTOŃCOWA 46
502 27-391
(431 1)
ENIA NR 4741





Pomieszczenia w budynku nr 3



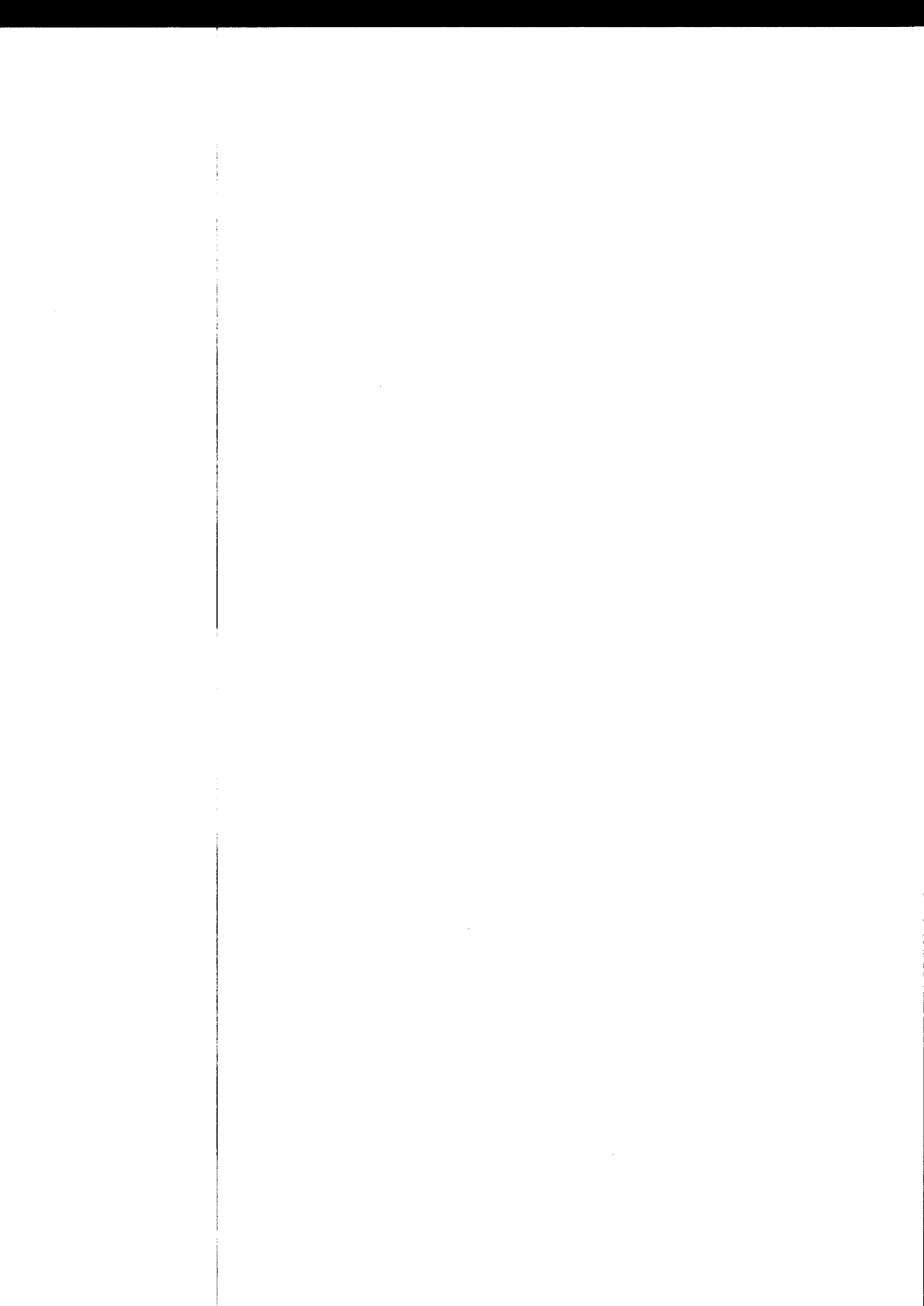




Widok nieruchomości

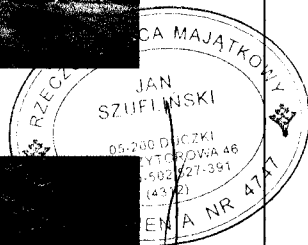


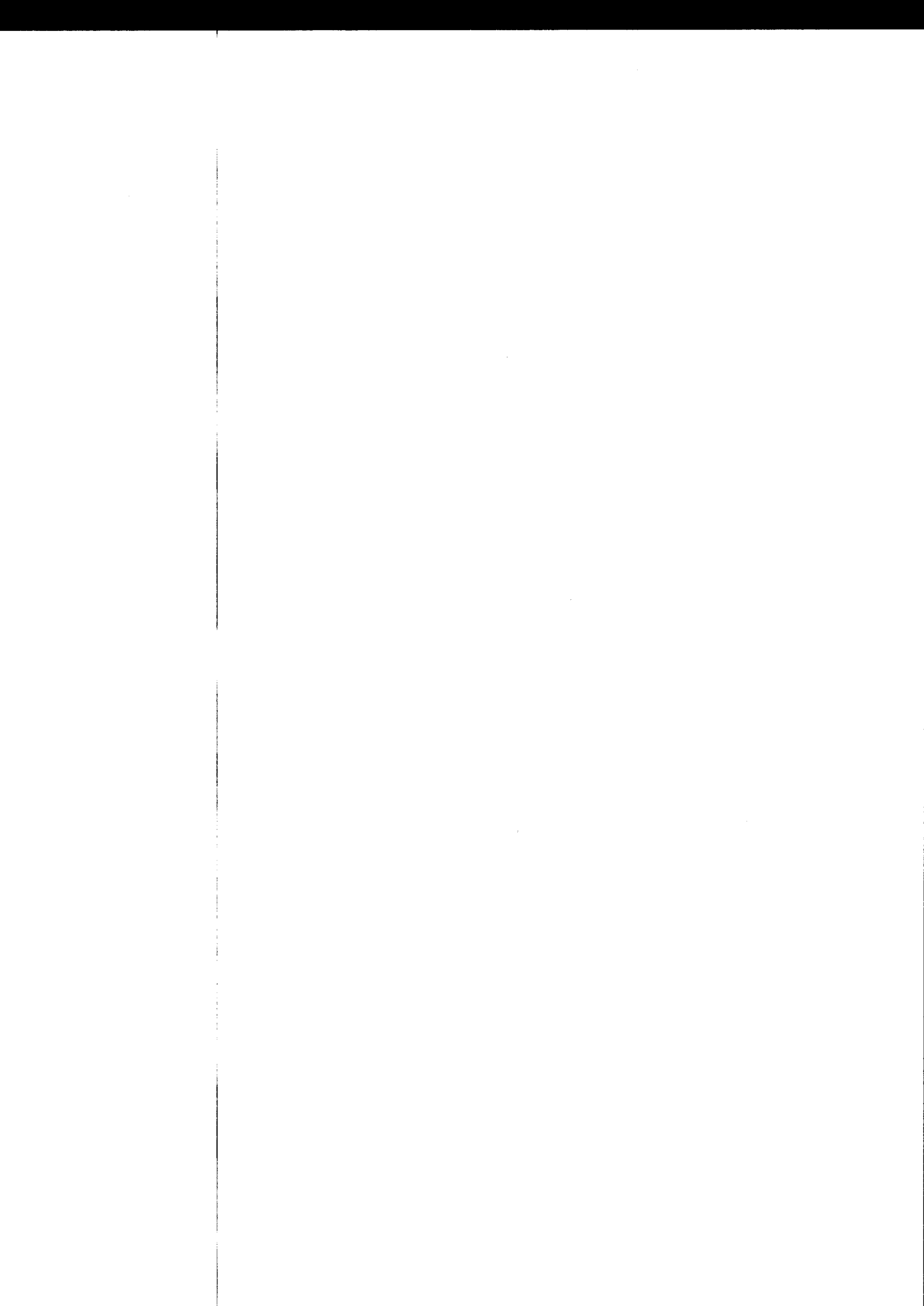
RZECZNIK
JAN
SZUFLIŃSKI
05-230 DUBSKI
UL. T. COCZYWA 4B
02-977-391
4312
SENAT NR 4747





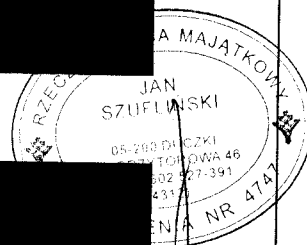
Pomieszczenia w budynku nr 2

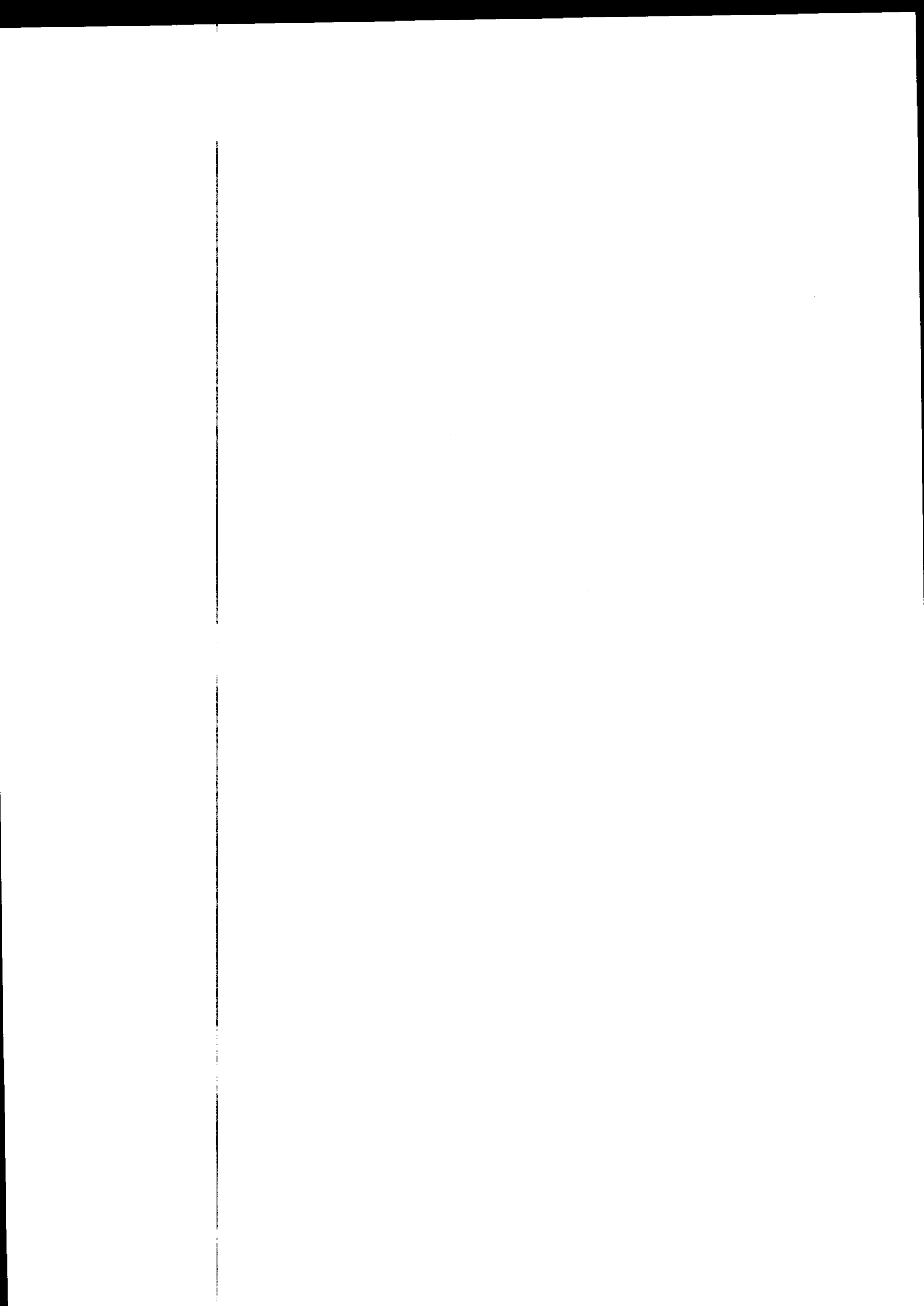


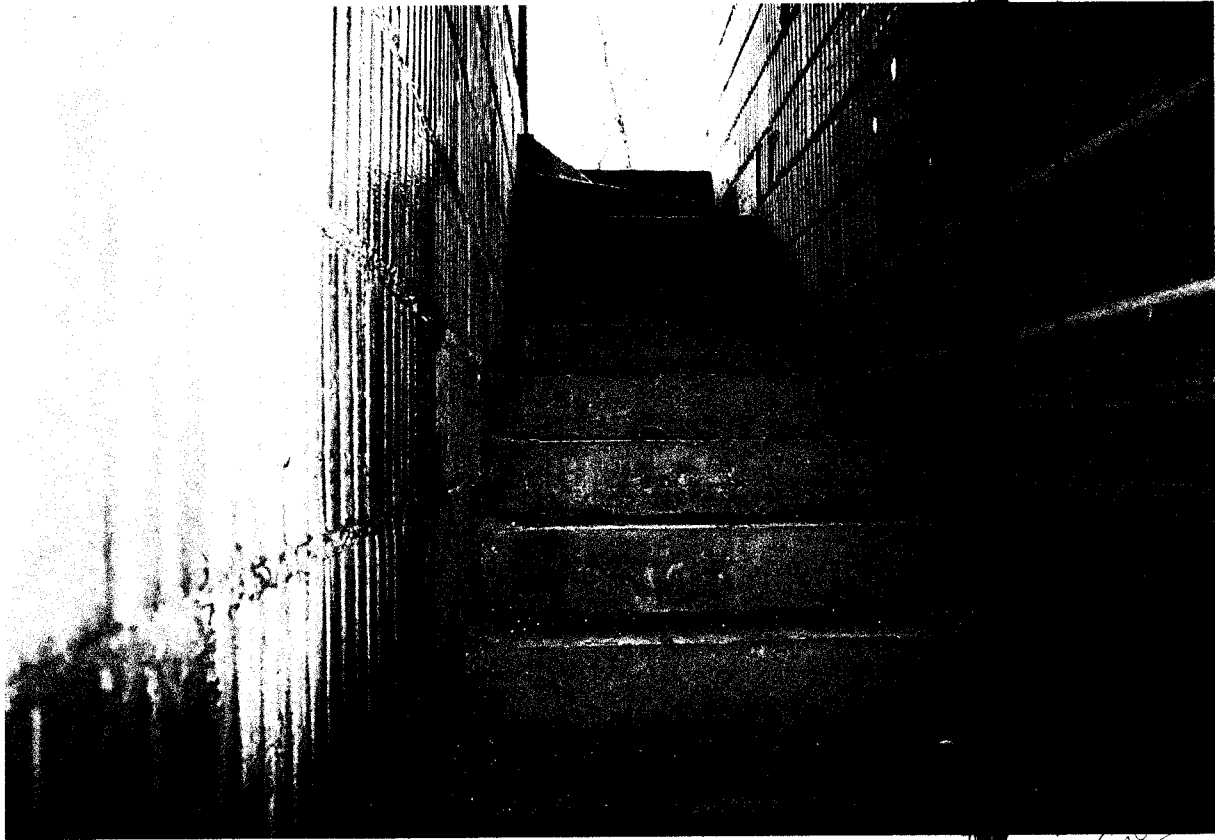




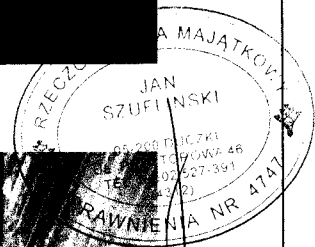
Pomieszczenia w budynku nr 2

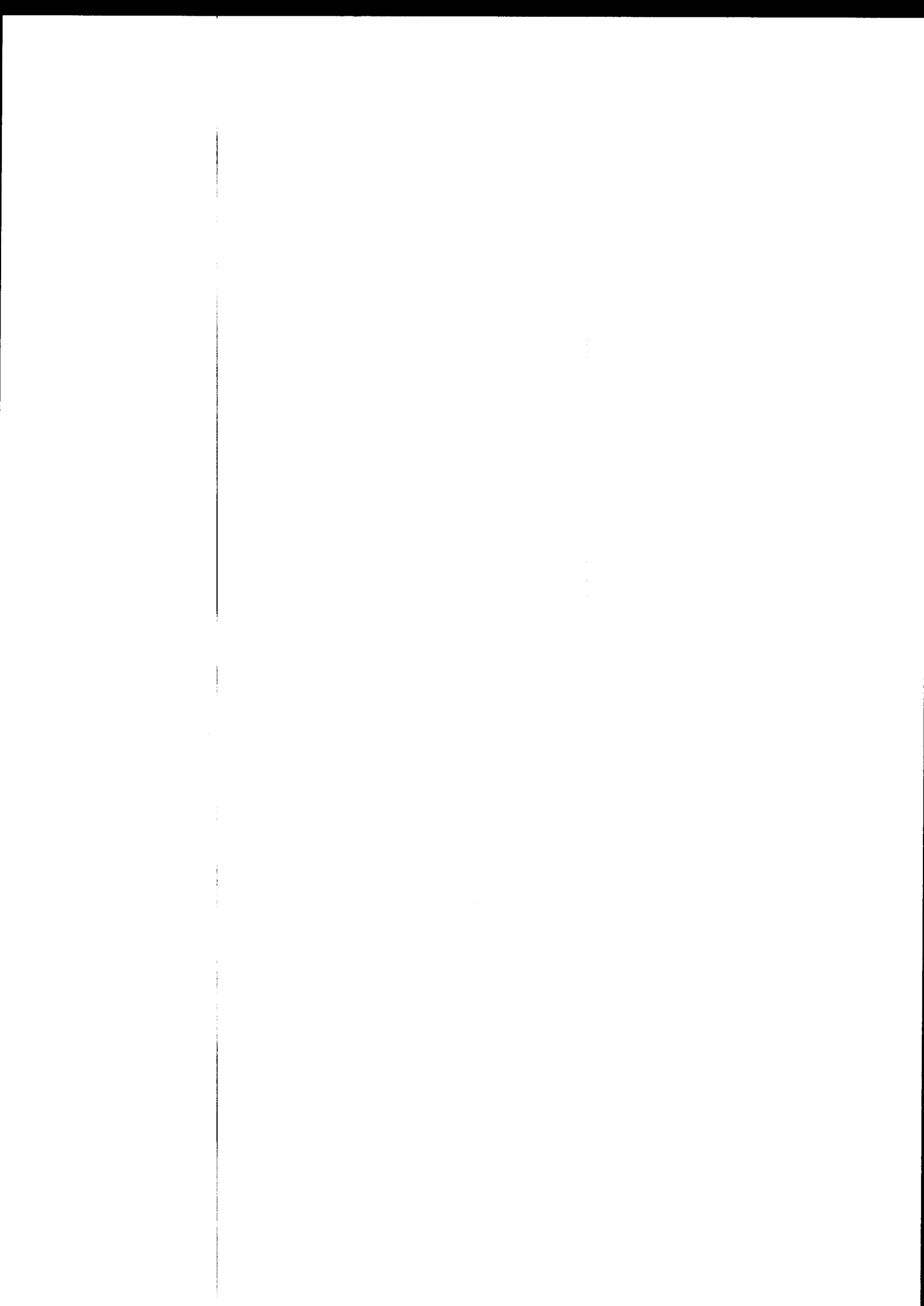






Pomieszczenia w budynku nr 2

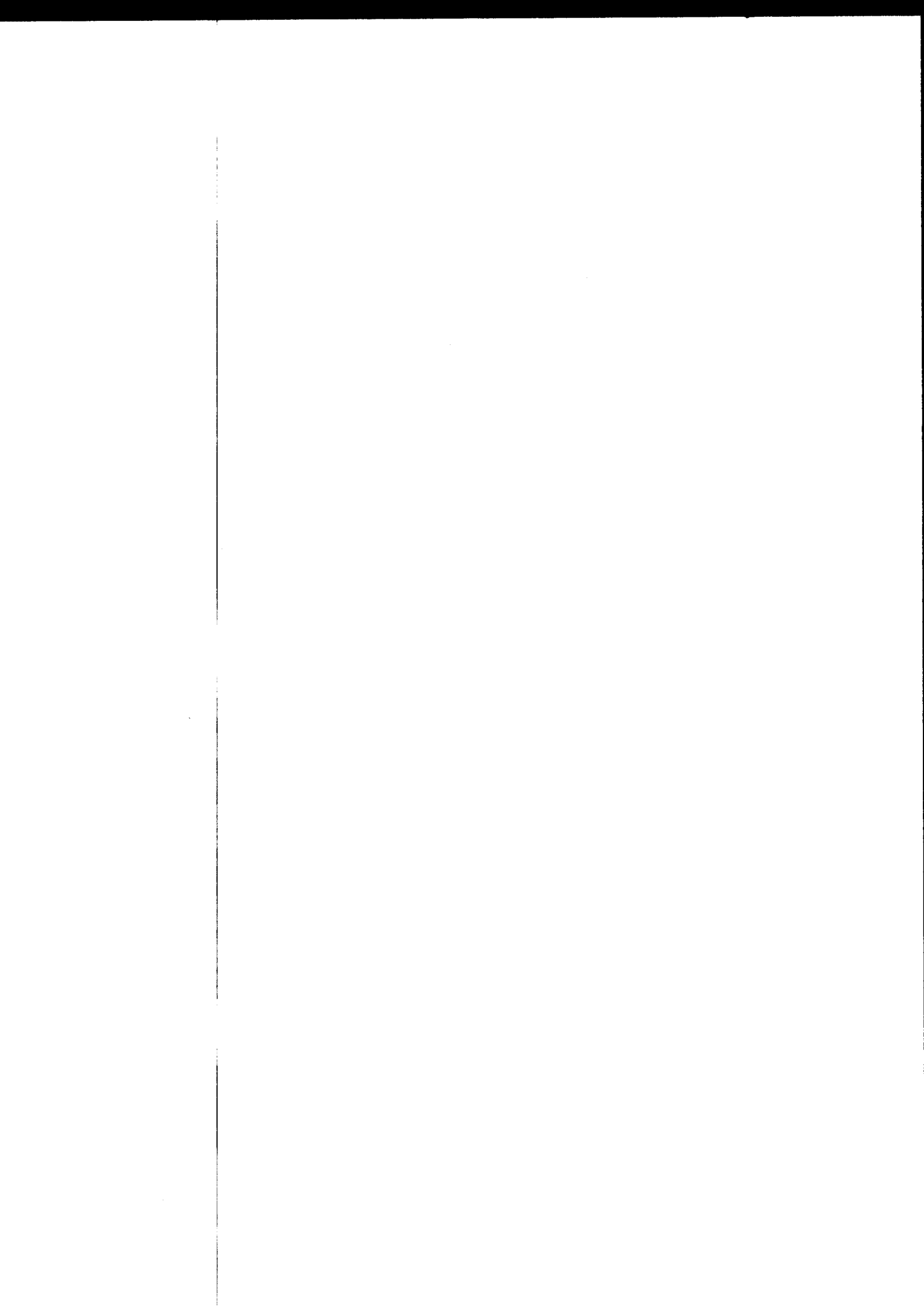






Pomieszczenia w budynku nr 2



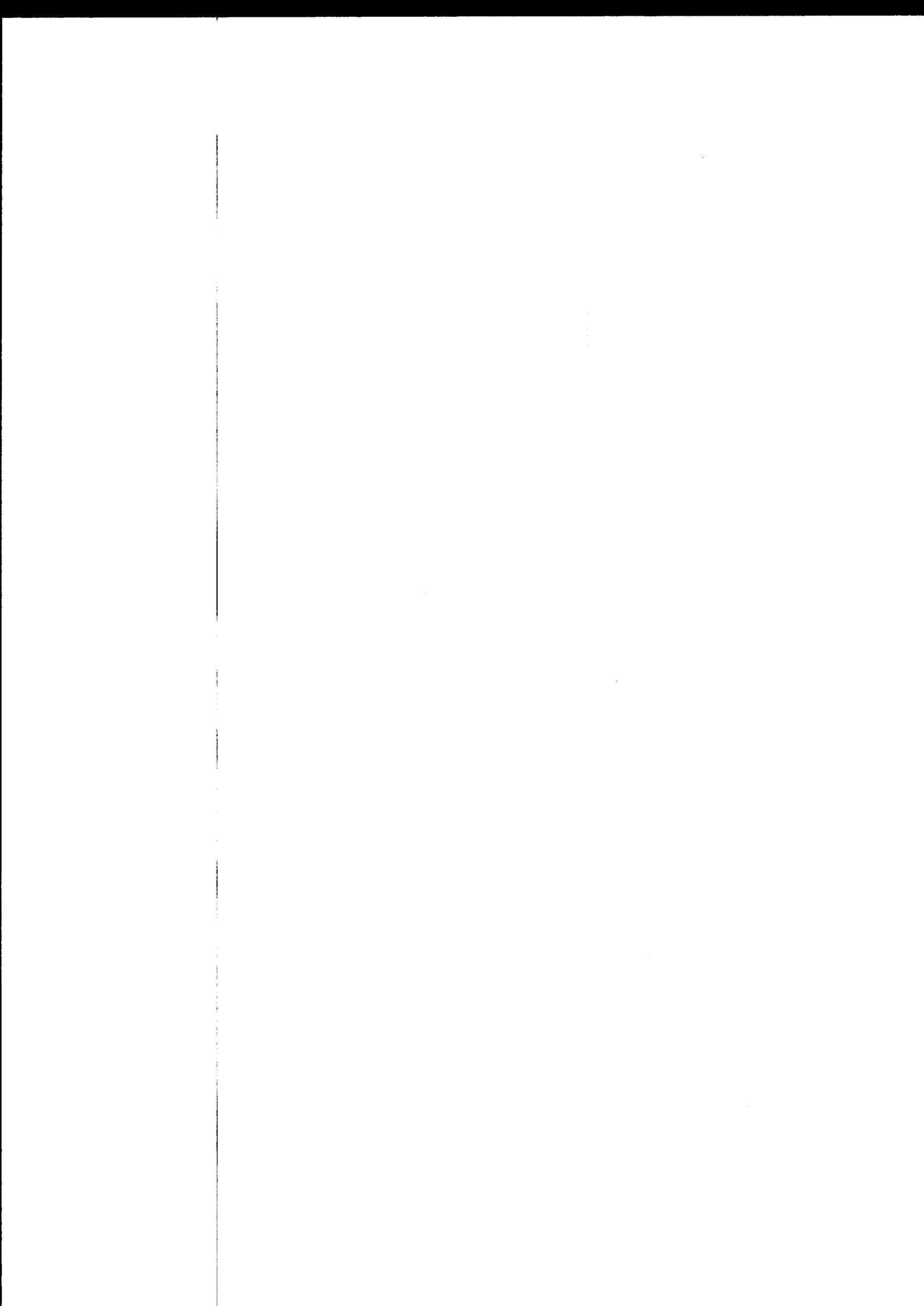




Widok budynku nr 2



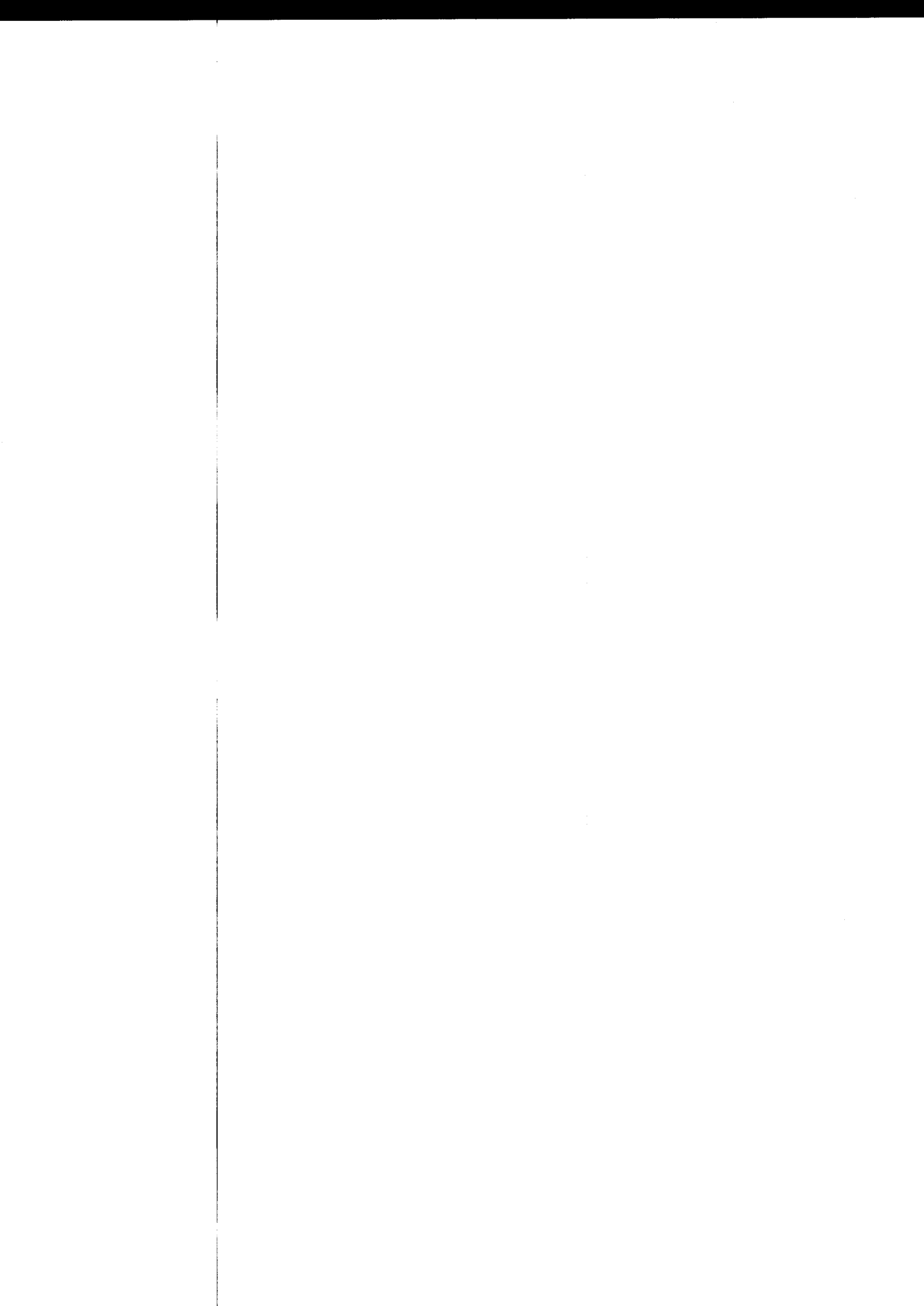
MAJĄTKOWY
SZUFLINSKI
05-200 OROZKI
1877 T. KOWA 46
00 627-391
147 21
ENIA NR 474

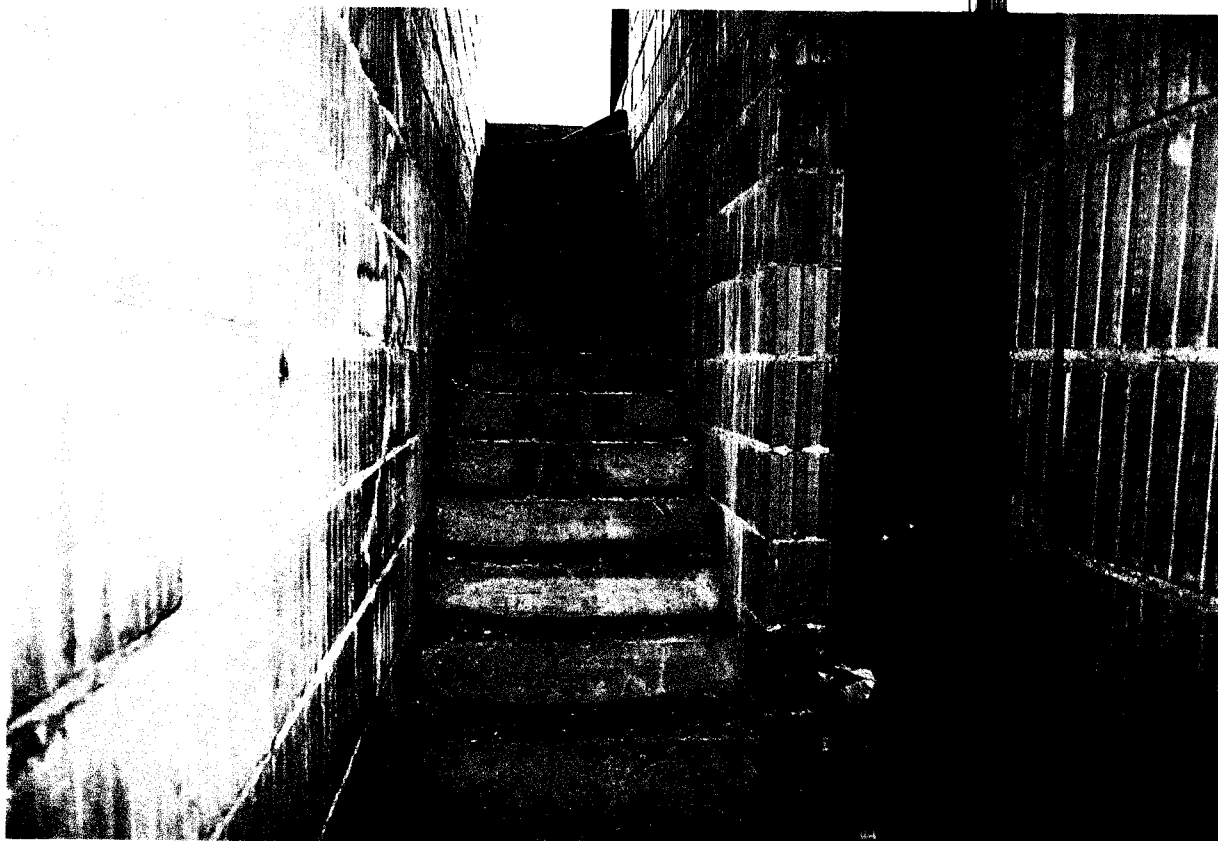




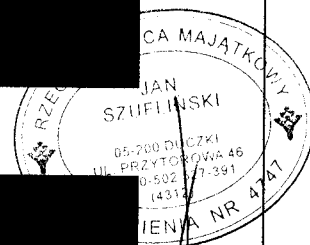
Widok budynku nr 1

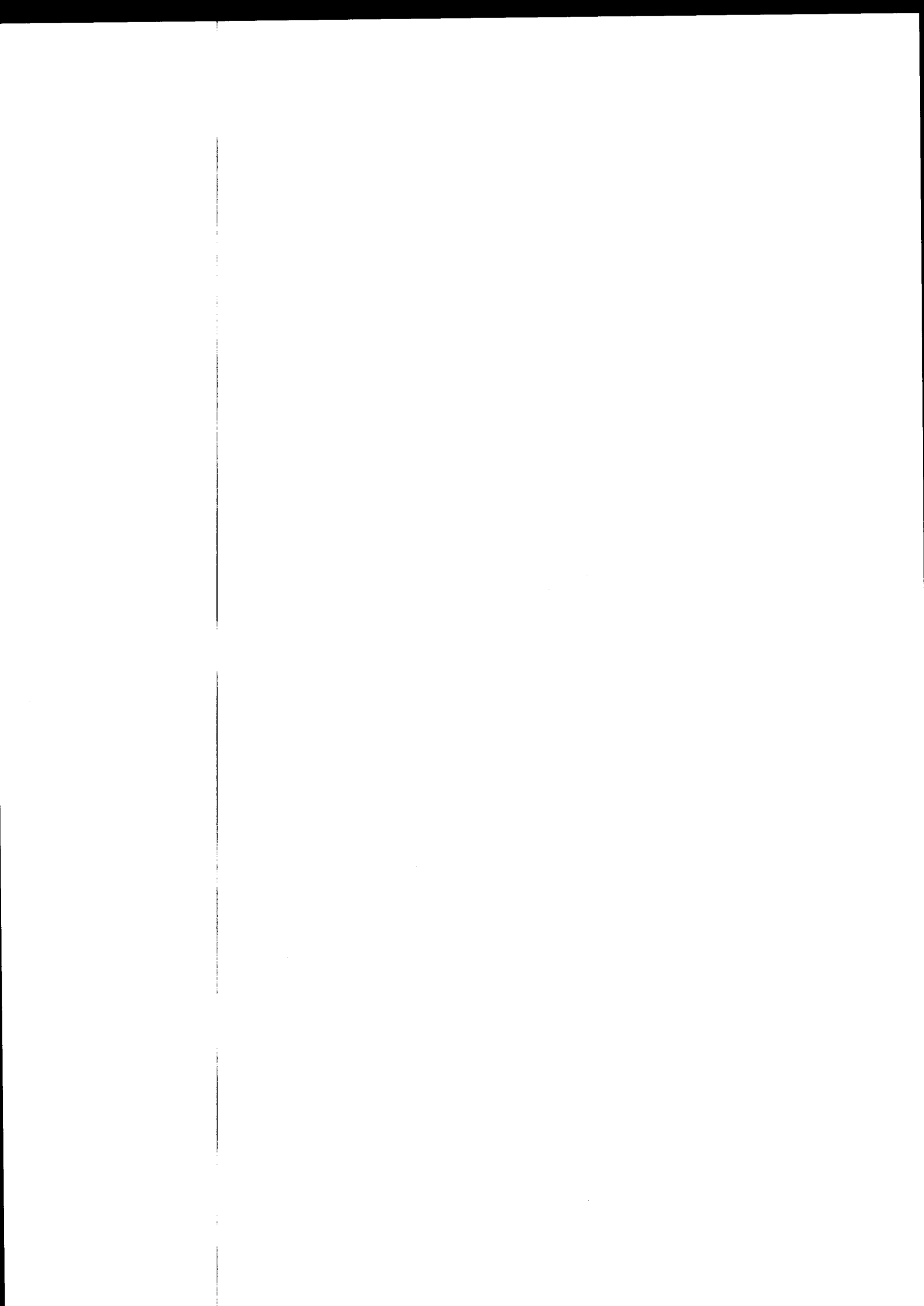






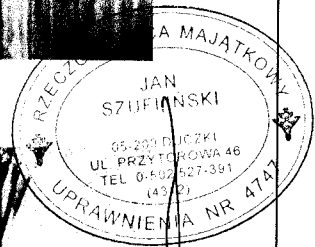
Pomieszczenia w budynku nr 1

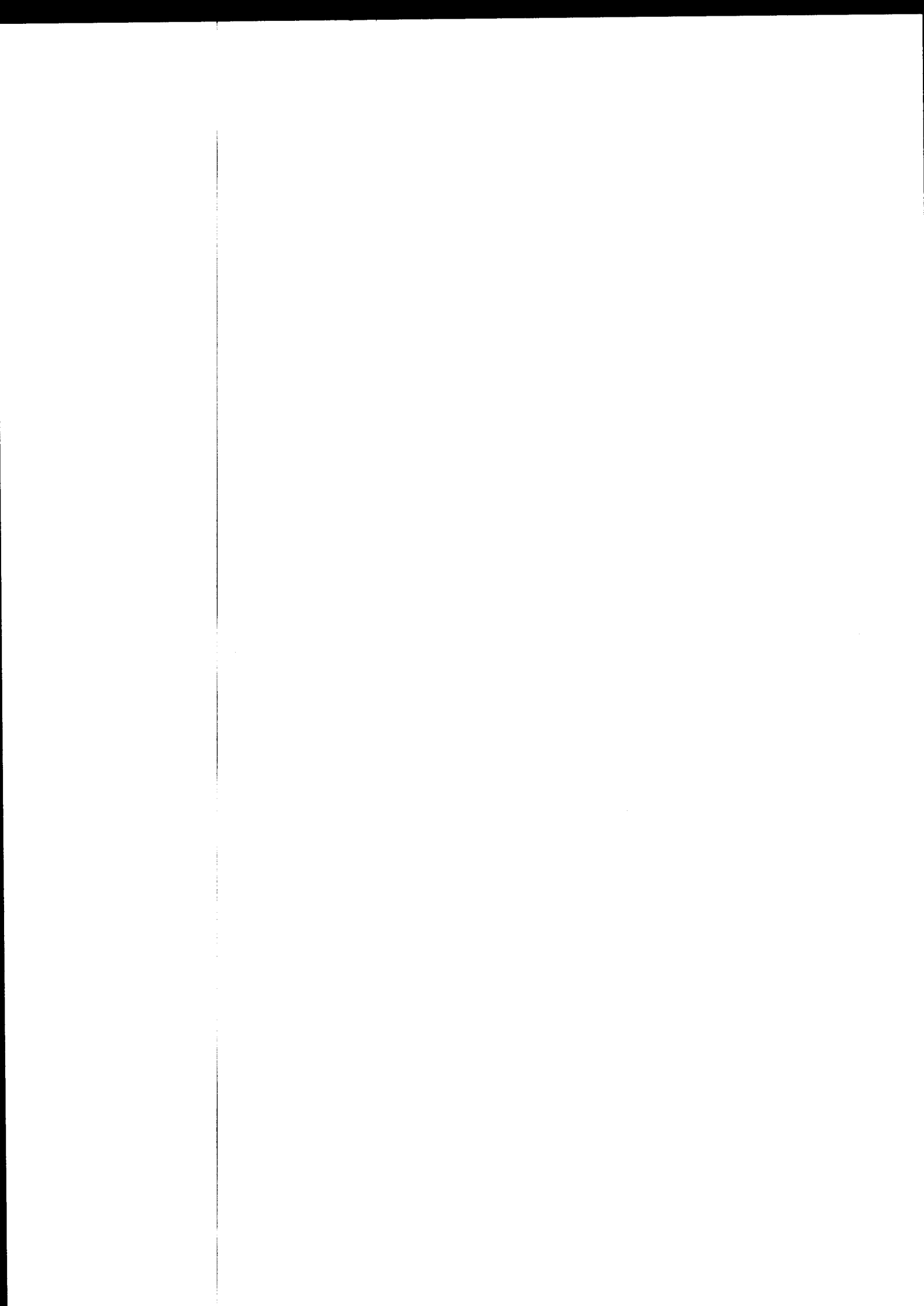






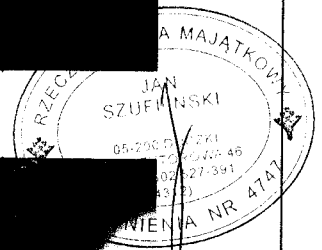
Pomieszczenia w budynku nr 1

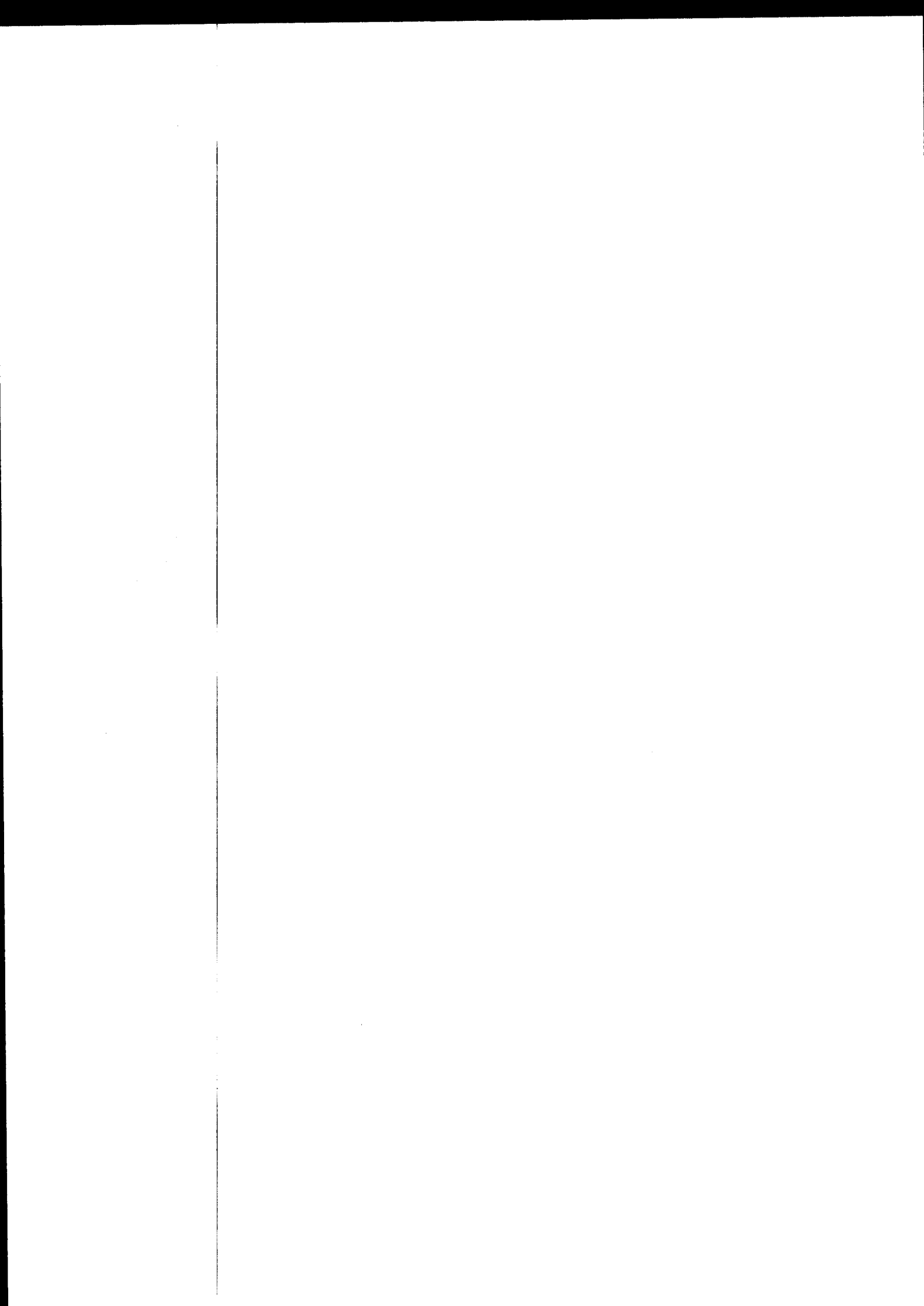






Pomieszczenia w budynku nr 1



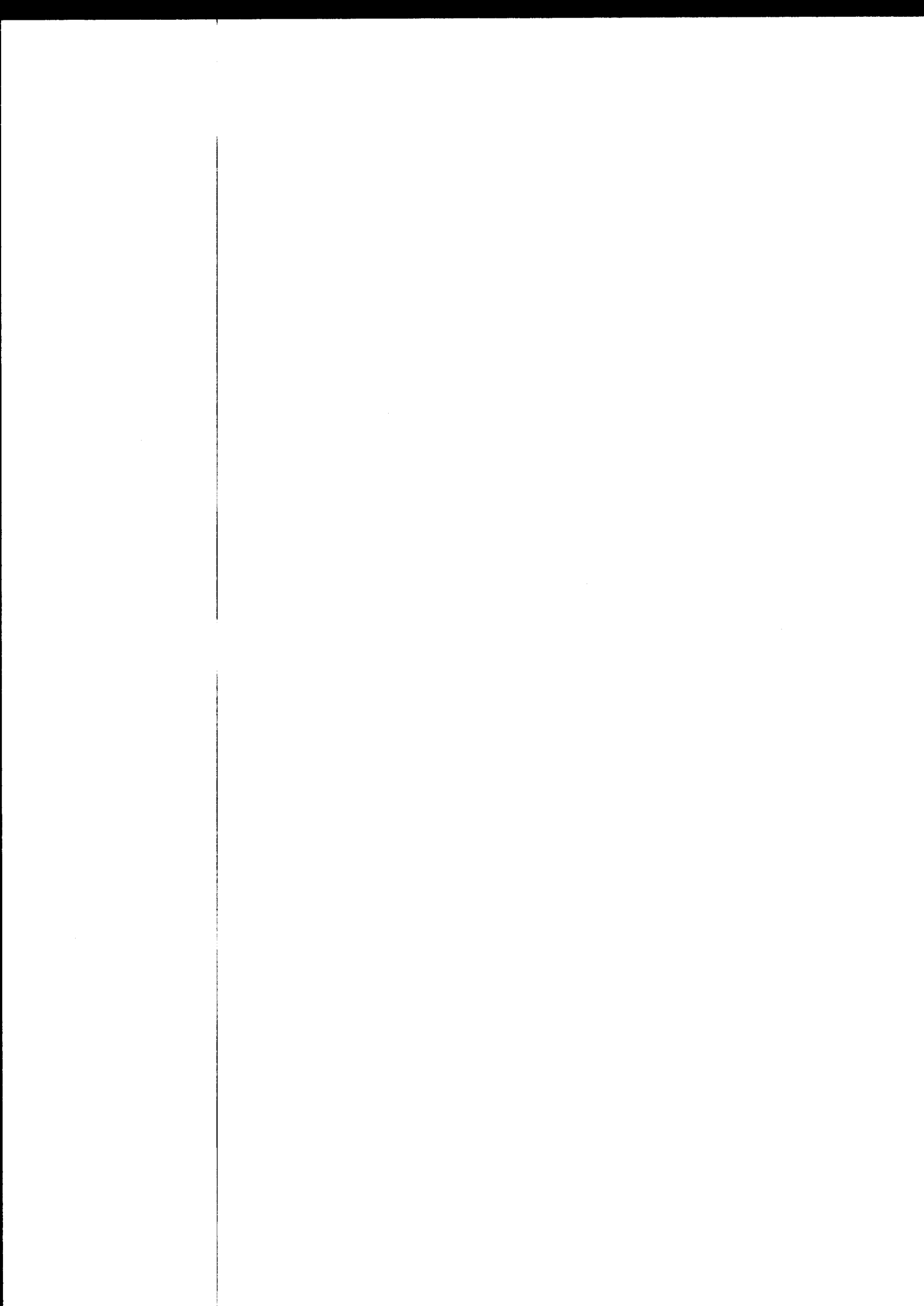




Budynek nr 1



RZECZNIK MAJATKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
KRAKÓW, UL. WILKOVA 46
00-000 0000 0000 0000
TEL. 22-391 00 00
FAX 22-391 00 00
E-MAIL: J.SZUFLINSKI@RZECZNIK.PL
REG. NR 4741



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2020-10-27 11:21

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 / 00015784 / 9
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	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi	---	2005-09-30-10.19.07.805649
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2005-10-05-13.10.36.168546
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	2000-05-09

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

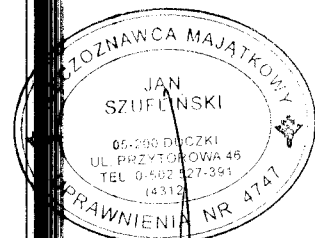
Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

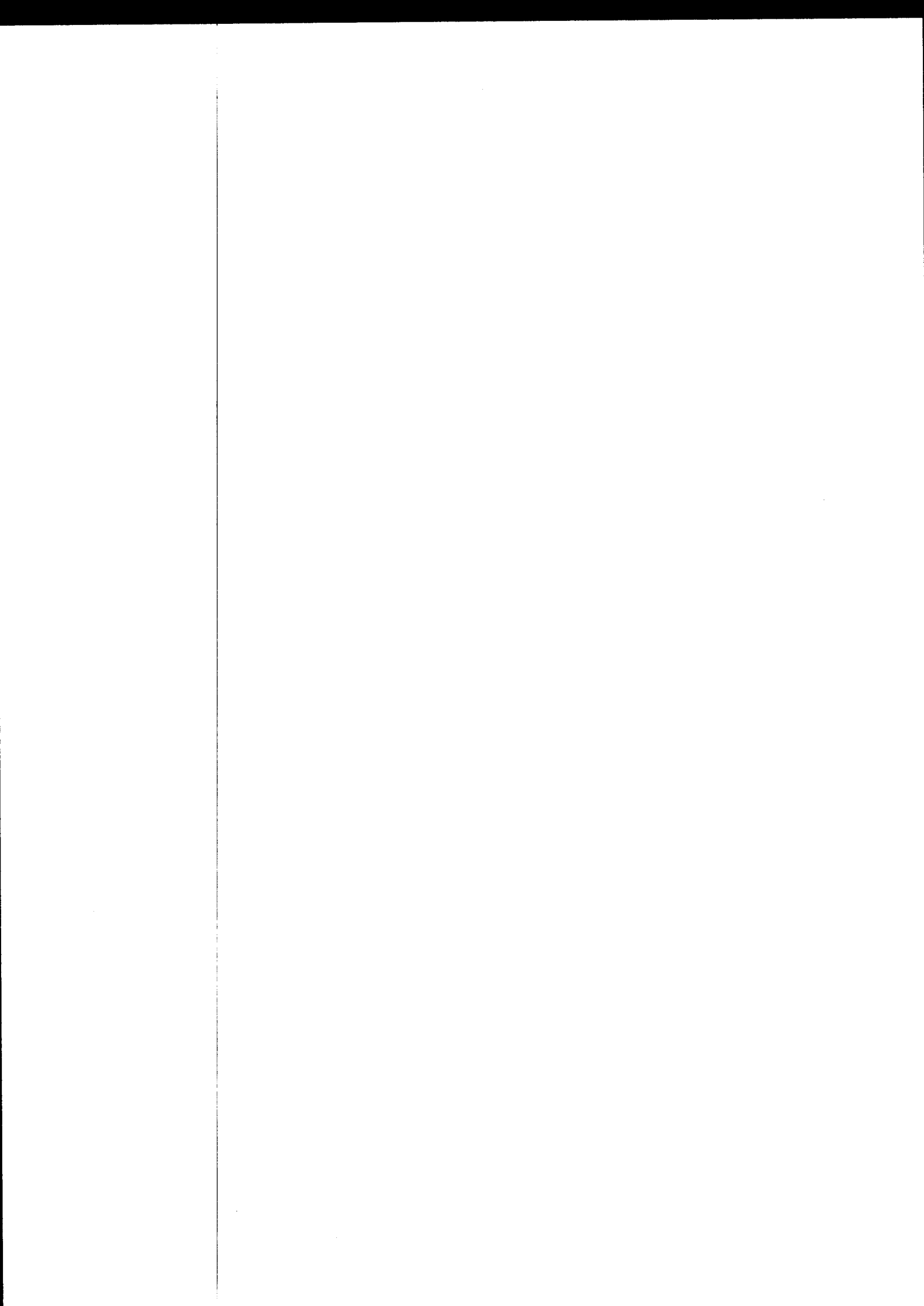
Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpis

Brak wpisu

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2023-10-27 11:21

Oktadka	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	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	---	---
	3. Powiat	---	---
	4. Gmina	---	---
	5. Miejscowość	1	RADZYMIN
	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	---	---
	2. Numer działki	1	36
	3. Obręb ewidencyjny	1	01-06
			A: numer obrębu ewidencyjnego
			B: nazwa obrębu ewidencyjnego
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	1
	6. Sposób korzystania	1	KOLEJOWA
	7. Odłączenie		NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA
			Numer księgi
			Obszar
	8. Przyłączenie		//
			Numer księgi
			Obszar
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	1.	---
			A: numer księgi zaginionej
			B: numer księgi zniszczonej
			C: numer księgi dawnej
			D: oznaczenie zbioru dokumentów

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	0,1374 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

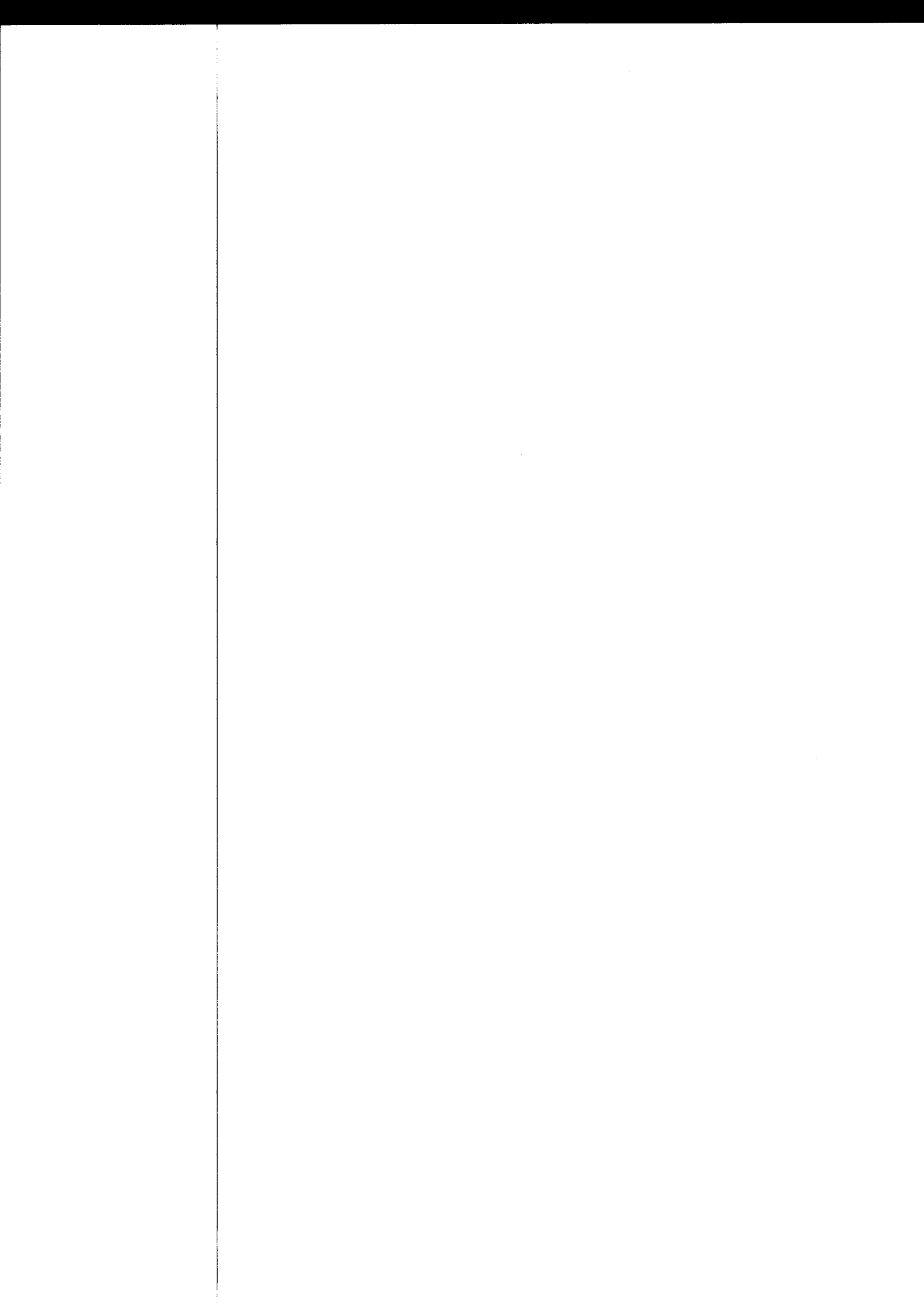
Brak wpisu

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

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**

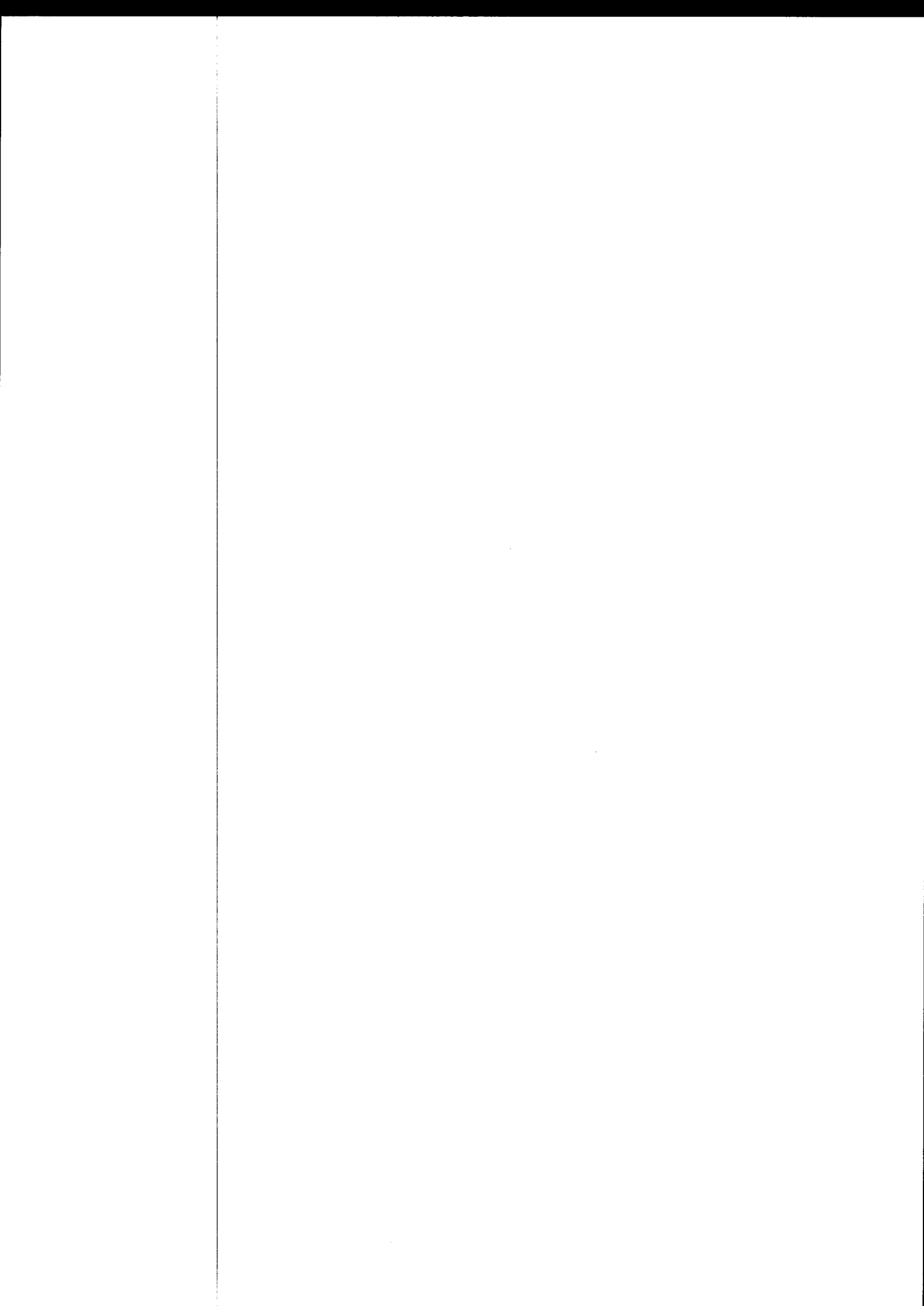
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
1	Dane o wniosku				
DZ. KW. / VIIA / 00011220 / 99 /					
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	---	---	5
		6. Numer księgi			//

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	---	1999-08-11 00:00:00		
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.		
	3. Numer dziennika		VIIA / 00011220 / 99 /	---	
	4. Czy z urzędu		NIE		
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---		
		6. Numer księgi	//		
Podrubryka - Chwila wpisu					
1.	Chwila wpisu	---	2000-05-09 00:00:00		
	Wpisujący	Imię	---		
		Nazwisko	---		
		Stanowisko	---		

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2020-10-27 11:21

[Okładka](#) [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

BRAK WPISÓW

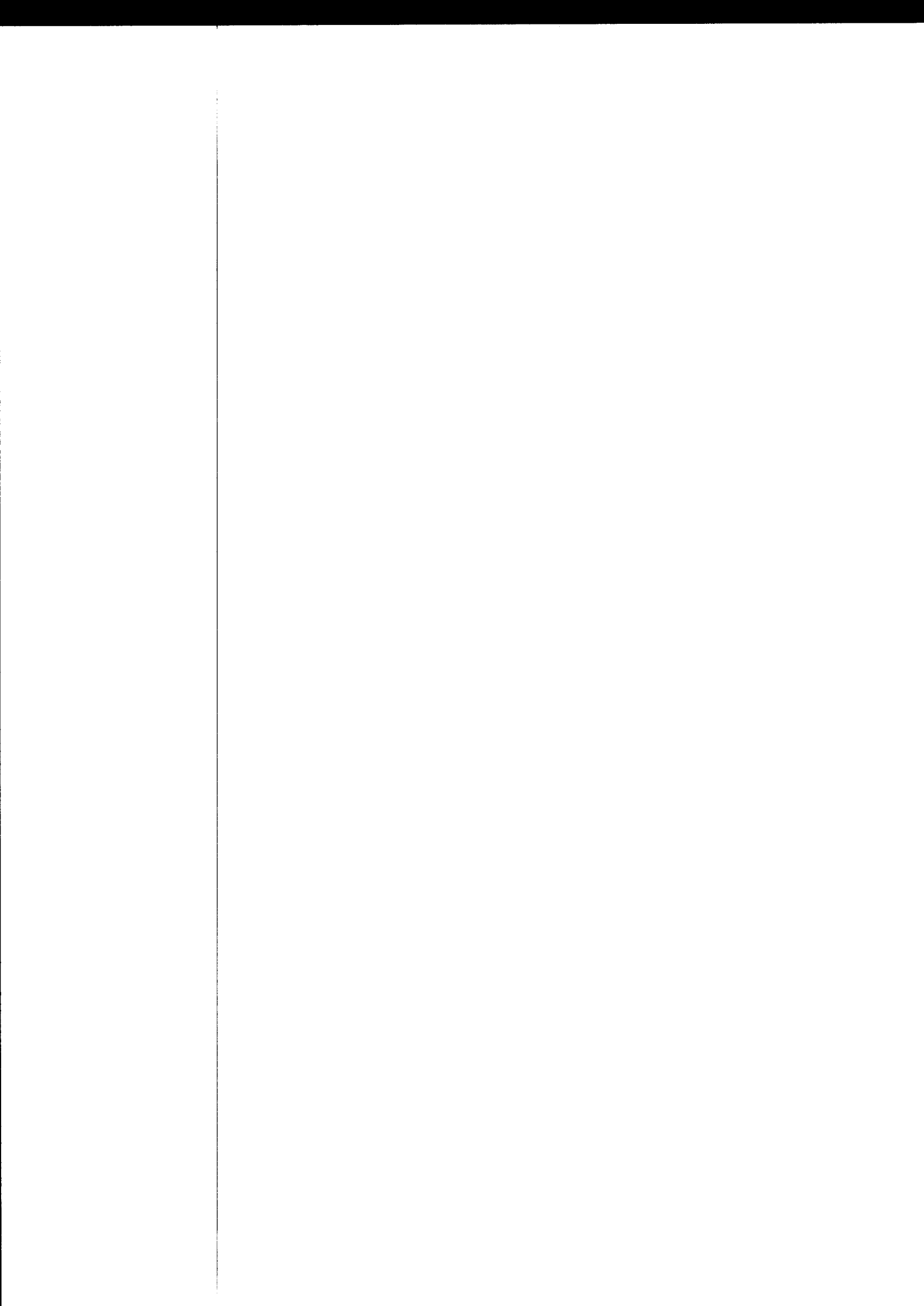
Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

2



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2021-10-27 11:21

Okladka	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	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	11	4	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	11	1 / 1	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek miastowy/gminny)

Brak wpisu

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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 11	4	
	2. Nazwa	11		LEGARTIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba	11		WARSZAWA
	4. REGON	11		14091945300000
	5. Stan przejściowy	---	---	
	6. KRS	---	---	

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

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

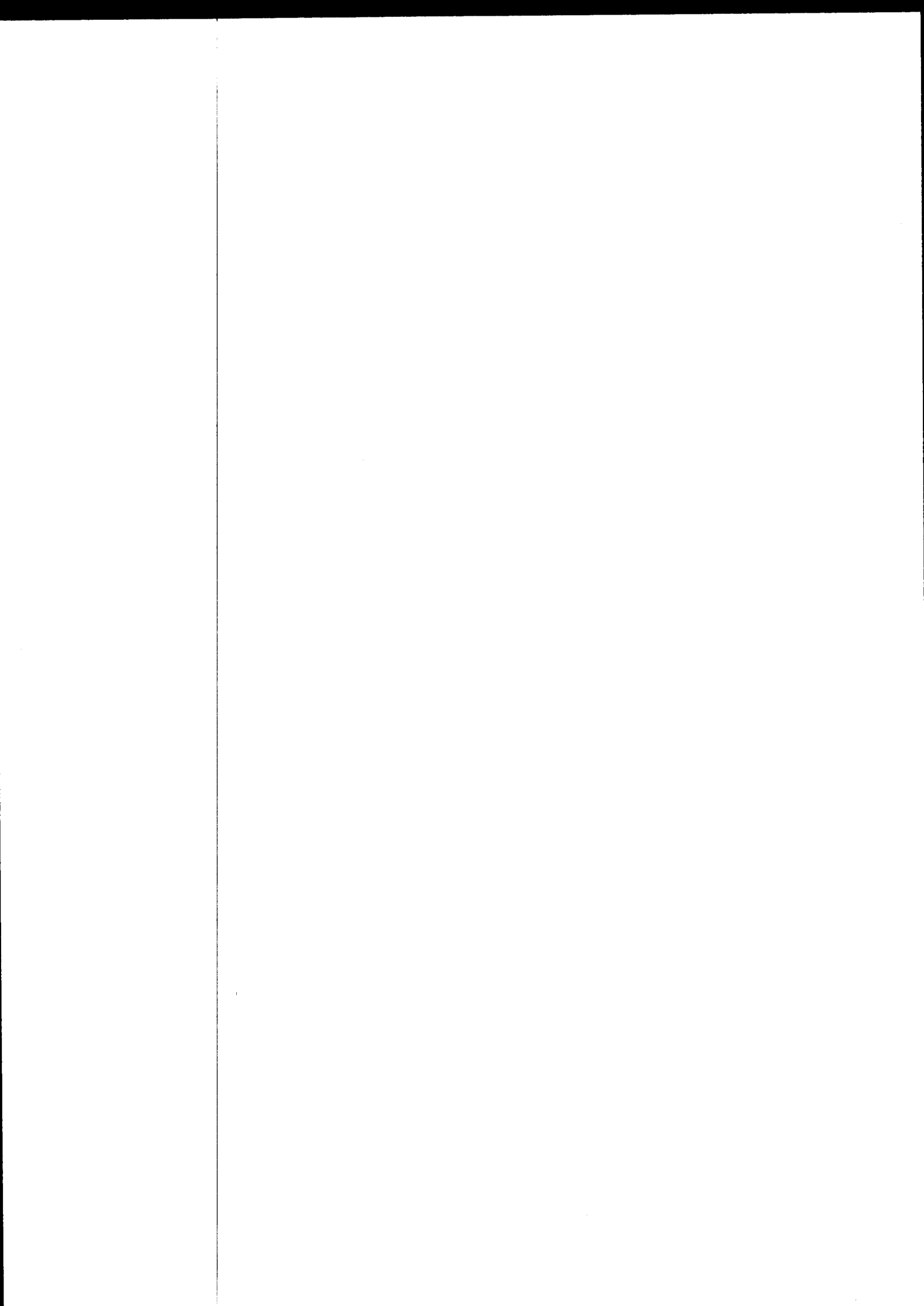
Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Nr	Dane o wniosku	DZ. KW. / WA1W / 00003518 / 11 / 001
11	Dane o wniosku	DZ. KW. / WA1W / 00003518 / 11 / 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			1252/2011
	3. Data sporządzenia			2011-03-04
	Notariusz			GRAŻYNA
	4. Imię pierwsze			---
	5. Imię drugie			---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			WÓJCIK
	7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
	8. Siedziba			WARSZAWA
Położenie dokumentu				
1.	Położenie	9. Numer karty akt	---	110-118



dokumentu

10. Numer księgi

//

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

9.

Podrubryka - Dane o wniosku

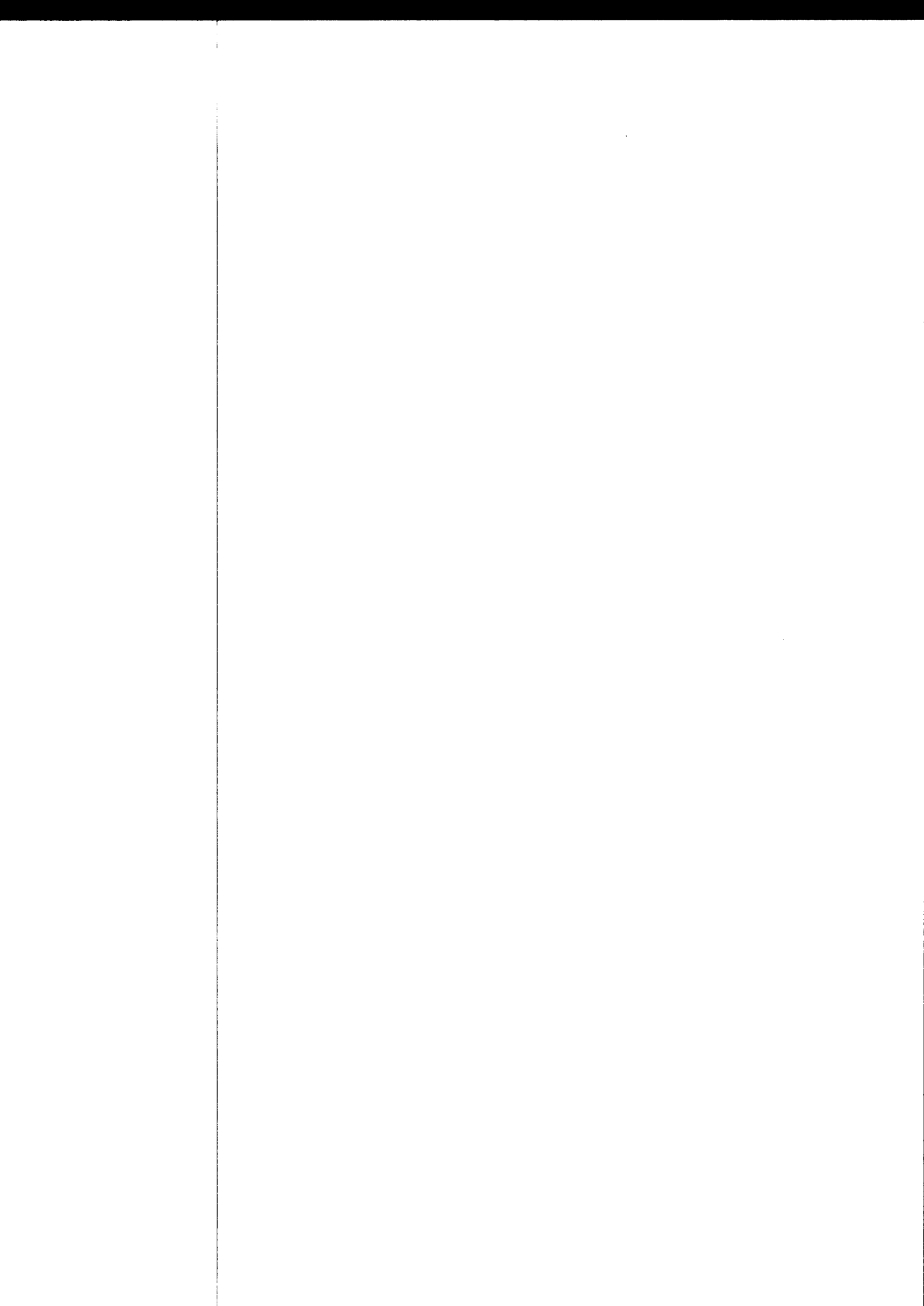
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	2011-03-11 13:12:20	
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika		WA1W / 00003518 / 11 / 00	PRWLA
4. Czy z urzędu		NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	117	
	6. Numer księgi	//	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2011-05-13-14.29.59.002172	
Wpisujący	Imię	ALICJA	
	Nazwisko	LEWANDOWSKA	
	Stanowisko	REF	

Powrót

h



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2020-03-27 11:21

Okladka	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	4 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	4	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
2. Treść wpisu	4	NIEODPŁATNE I NA CZAS NIEOKREŚLONY PRAWO UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ ZAKŁADU ENERGETYCZNEGO WARSZAWA TEREN S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE LUB JEGO NASTĘPCY PRAWNEGO OGRANICZAJĄC JEGO WYKONYWANIE DO CZĘŚCI DZIAŁKI NR 36 NA ODCINKU O DŁUGOŚCI OKOŁO 10 M OD UL. KOLEJOWEJ, WZDŁUŻ KABLA ENERGETYCZNEGO, KTÓRA POLEGAĆ BĘDZIE NA PRAWIE WYKONYWANIA WSZELKICH CZYNNOŚCI ZWIĄZANYCH Z INSTALACJĄ, BUDOWĄ I ROZBUDOWĄ KABLOWEJ LINII ENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA, JEJ EKSPLOATACJĄ, KONSERWACJĄ, ODBUDOWĄ I ODNOWĄ ORAZ DOSTARCZANIEM I PRZESYŁANIEM ENERGII ELEKTRYCZNEJ I NA PRAWIE W KAŻDYM CZASIE DO W/W CZĘŚCI DZIAŁKI. NA PODSTAWIE OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU UŻYTKOWANIA Z DNIA 3 GRUDNIA 2002R. ZAWARTEGO PRZED ASESORIUM NOTARIALNYM K. JANIK ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA E. M. DR.
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.	---

Podrubryka 3.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	4	ZAKŁAD ENERGETYCZNY WARSZAWA TEREN S.A.
	2. Siedziba	4	WARSZAWA
	3. REGON	---	---
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. KRS	---	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

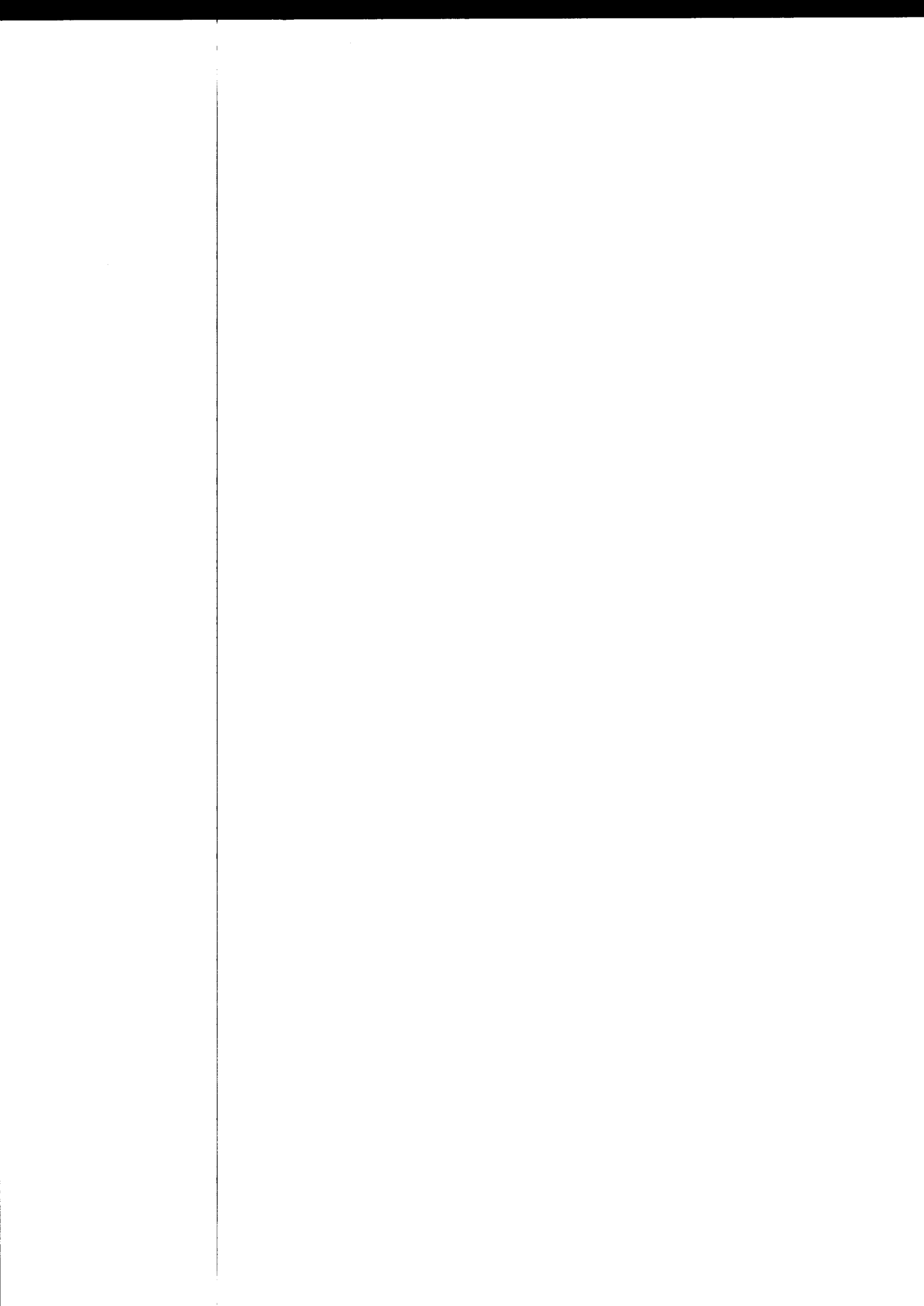
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer wpisu	7 2	

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	7	ROSZCZENIE
2. Treść wpisu	7	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY Z DNIA 25.03.2010 R. SPORZĄDZONEJ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO PRZEZ GRAŻYNĘ WÓJCIK NOTARIUSZA W WARSZAWIE ZA REP. A NR 1511/2010 (K. 43-50)
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.

Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Imię pierwsze	7	MAREK
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	7	PRUCHNICKI
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	7	71012306518
2.	1. Imię pierwsze	7	ALEKSANDRA
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	7	LEONCEWICZ
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	7	PRUCHNICKA
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	7	79070100260

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer wpisu	10	3

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	10	ROSZCZENIE
2. Treść wpisu	10	PRAWA I ROSZCZENIA WYNIKAJĄCE Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY DZIAŁA 4 STYCZNIA 2011 R. SPORZĄDZONEJ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO PRZEZ GRAŻYNĘ WÓJCIK NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZA REP. A NR 37/2011
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.	---

Podrubryka 3.4.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Imię pierwsze	10	ANNA
	2. Imię drugie	---	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	10	OCHOCIŃSKA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
	5. Imię ojca	---	---
	6. Imię matki	---	---
	7. PESEL	10	54111116705

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

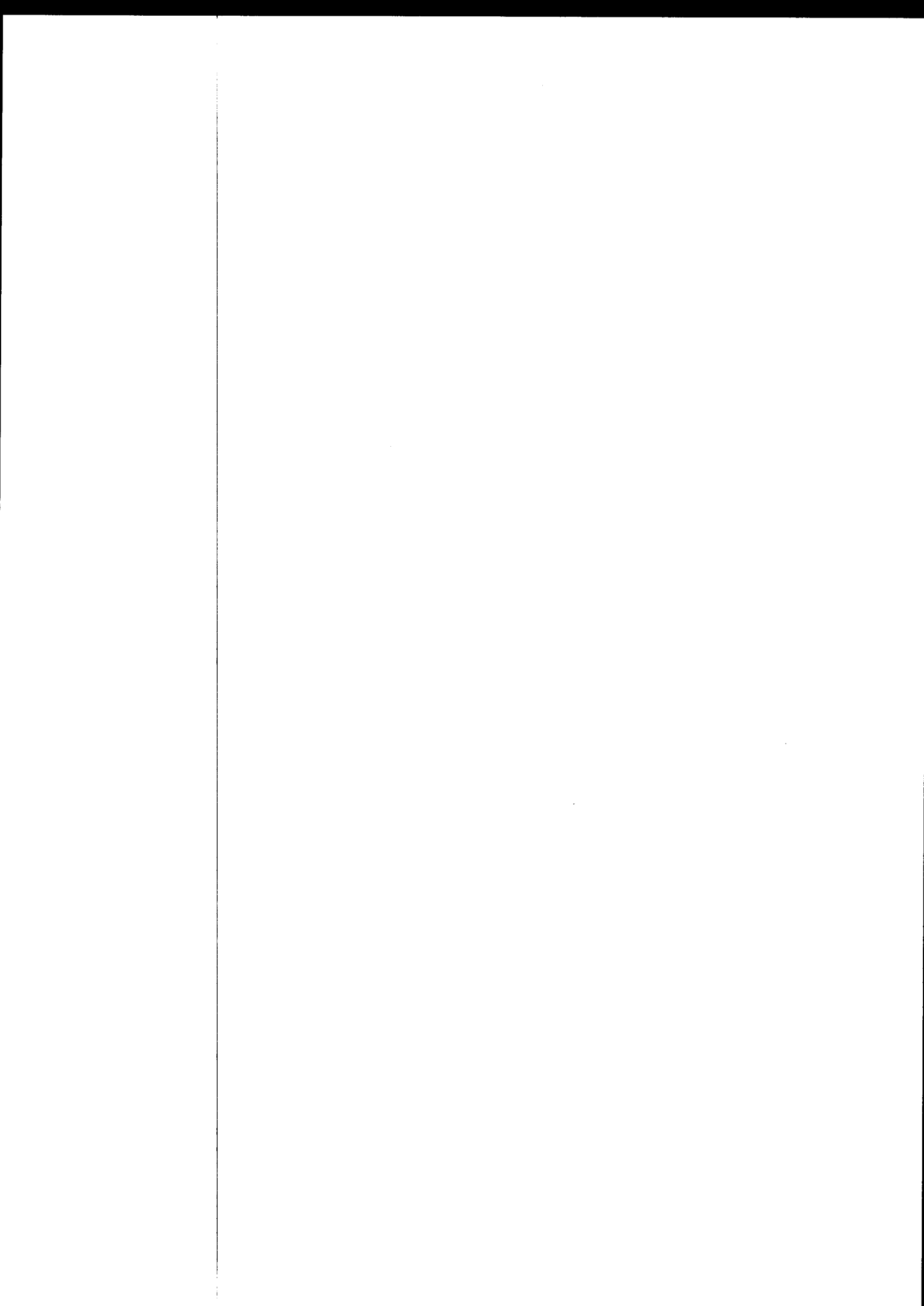
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer wpisu	34	6

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	34	INNY WPIS
2. Treść wpisu	34	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EKSPROWADZONEJ Z WNIOSKU WIERZCIELA - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONANEGO W WARSZAWIE W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 5 LUTEGO 2014 ROKU, SYGNATURA AKT XX GNC 1178/13, ZAOPATRZENIE W KLAUZULĘ



WYKONALNOŚCI Z DNIA 20 SIERPNIA 2014 ROKU

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

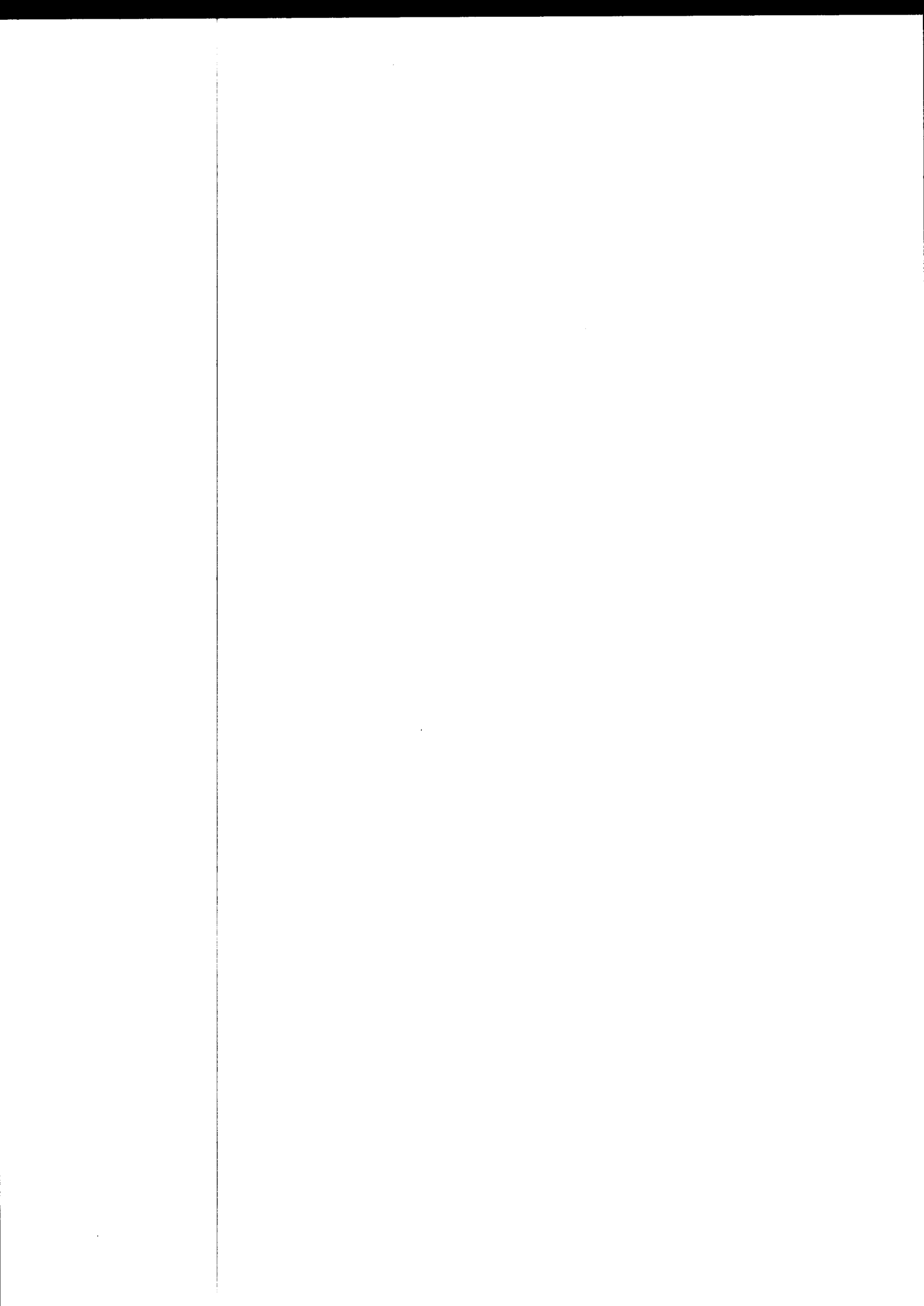
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

Rubryka 3.7 - Komentarz**Pole 3.7.0.1 - 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

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów					
4	Dane o wniosku DZ. KW. / / 00009287 / 02 /					
	Podrubryka - Akt notarialny					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.		Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	OŚWIADCZENIE UŻYTKOWNIA	USTANOWIENIU
		2. Numer rep A			15820/2002	
		3. Data sporządzenia			2002-12-03	
		Notariusz			---	
		4. Imię pierwsze			---	
		5. Imię drugie			---	
		6. Nazwisko / pierwszy człón nazwiska złożonego			JANIK	
		7. Drugi człón nazwiska złożonego			---	
		8. Siedziba			WOŁOMIN	
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	10-11
			10. Numer księgi			//
7	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00004696 / 10 / 001					
	Podrubryka - Akt notarialny					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.		Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA PRZEDKUPNA SPRZEDAŻY	
		2. Numer rep A			1511/2010	
		3. Data sporządzenia			2010-03-25	
		Notariusz			GRAŻYNA	
		4. Imię pierwsze			---	
		5. Imię drugie			---	
		6. Nazwisko / pierwszy człón nazwiska złożonego			WÓJCIK	
		7. Drugi człón nazwiska złożonego			---	
		8. Siedziba			WARSZAWA	
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	43-50
			10. Numer księgi			//
10	Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00000272 / 11 / 001					
	Podrubryka - Akt notarialny					
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.		Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA PRZEDKUPNA SPRZEDAŻY	
		2. Numer rep A			37/2011	
		3. Data sporządzenia			2011-01-04	
		Notariusz			GRAŻYNA	
		4. Imię pierwsze			---	
		5. Imię drugie			---	
		6. Nazwisko / pierwszy człón nazwiska złożonego			WÓJCIK	



7. Drugi człon nazwiska
złożonego
8. Siedziba

WARSZAWA

Położenie dokumentu

1. Położenie dokumentu 9. Numer karty akt --- --- 96-103
10. Numer księgi //

34 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00016369 / 23 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

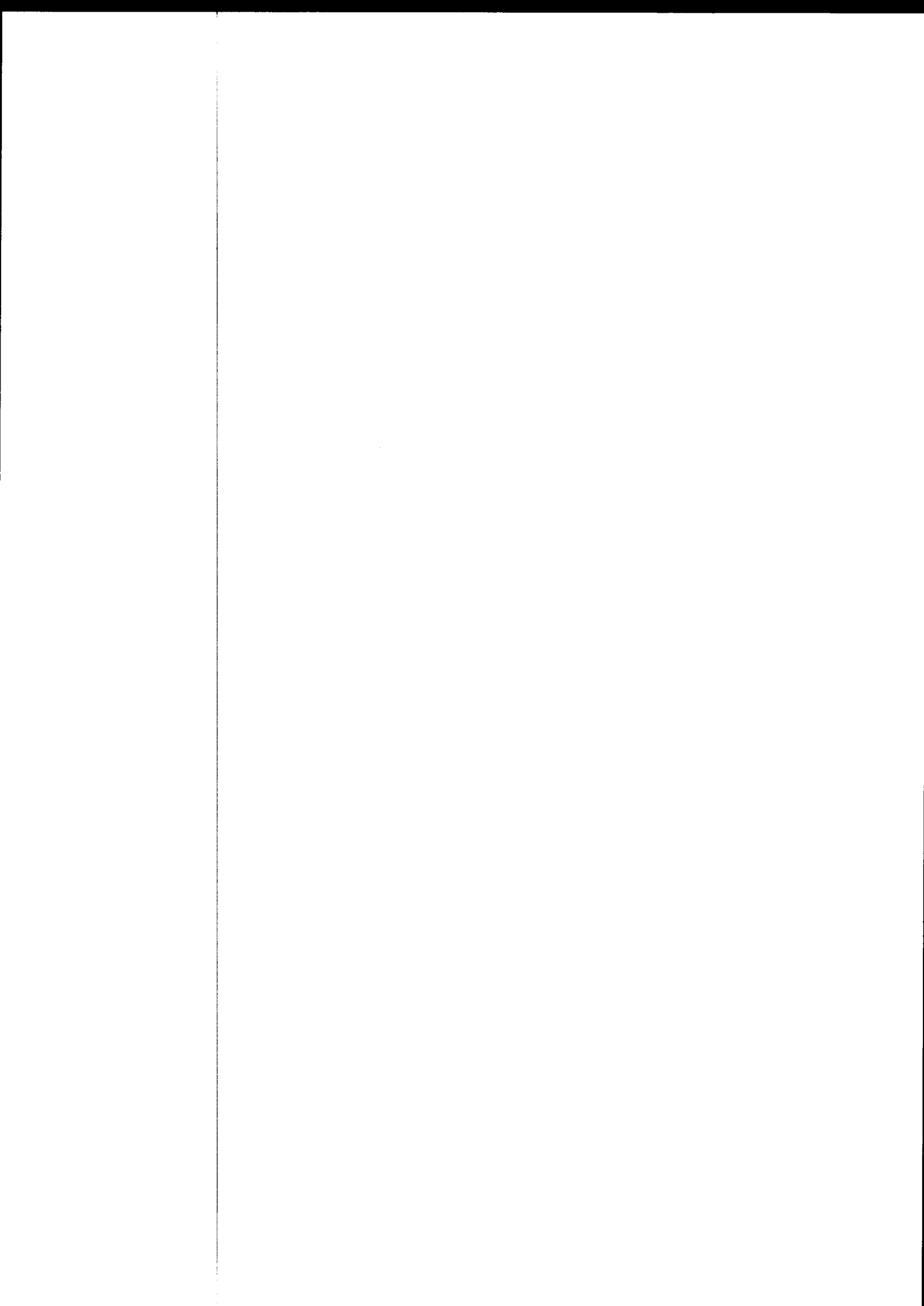
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca	---	---	WEZWANIE DO PŁATY NALEŻNOŚCI GKM 26/23 2023-06-19 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ŁÓDZINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1. Położenie dokumentu 5. Numer karty akt --- --- 254
6. Numer księgi //

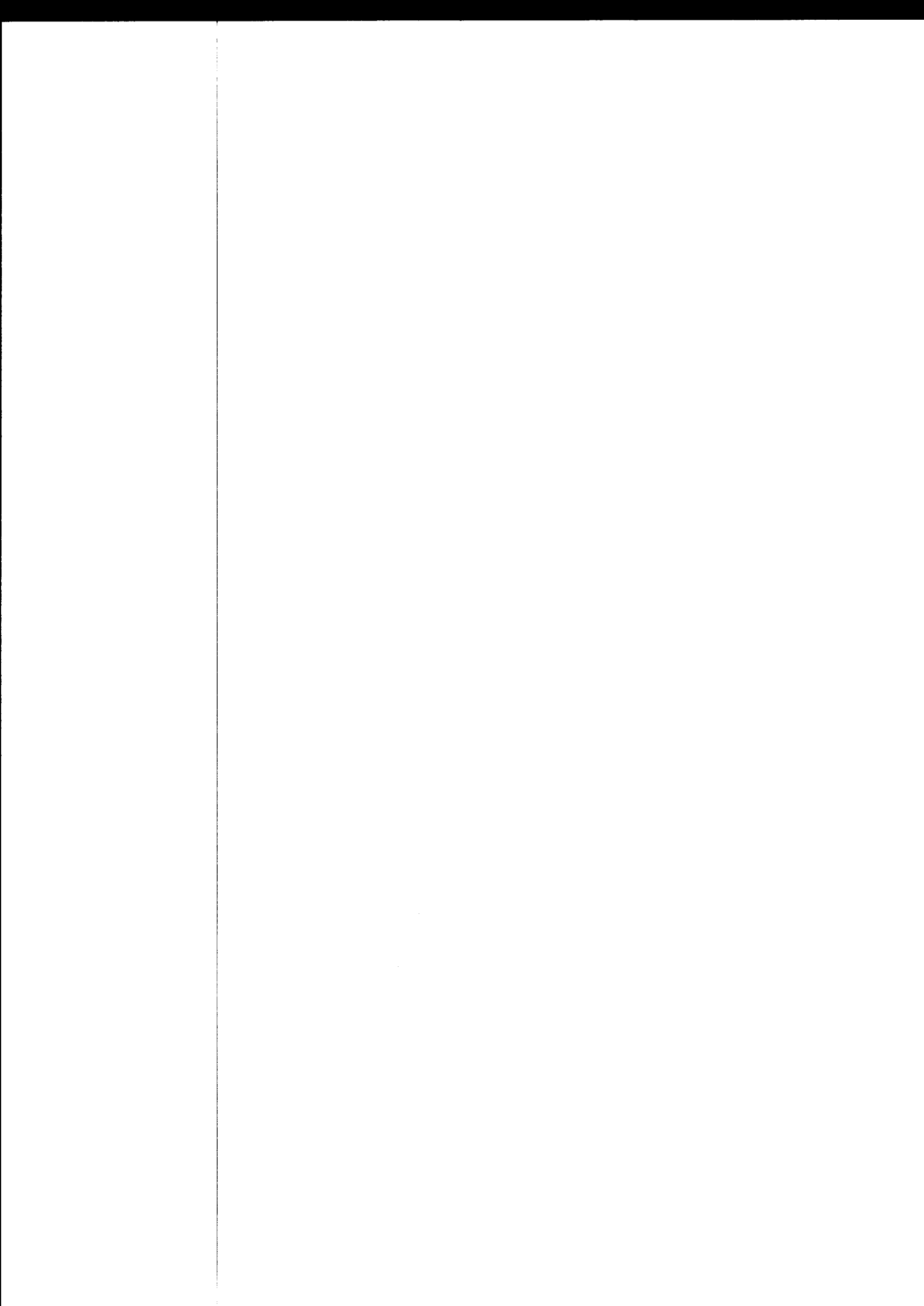
Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
2.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	1. Chwila wpływu	---	2002-12-05 13:45:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00009287 / 02 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	--- //	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2003-12-24 00:00:00	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	--- --- ---	
5.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	1. Chwila wpływu	---	2010-03-29 15:20:52	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00004696 / 10 / 00	ROUOW
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	50 //	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2010-09-27-17.01.17.91199	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	ALICJA LEWANDOWSKA REF	
8.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	1. Chwila wpływu	---	2011-01-07 12:14:50	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00000272 / 11 / 00	ROUOW
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	96-103 //	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2011-02-28-11.57.57.15371	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	EDYTA SORNAT UNISK SSR	
18.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	1. Chwila wpływu	---	2023-06-19 14:36:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		WA1W / 00016369 / 23 / 00	WWEZG
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	251-252 //	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu	---	2023-07-13-13.57.44.11176	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko	KONRAD KRYGIER REF	



Powrót

2



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00015784/9, STAN Z DNIA 2020-10-27 11:20

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

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)	8 1	

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)	8	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma	8	1312000,00
3. Suma słownie	8	JEDEN MILION TRZYSTA DWA ŚCIE TYSIĘCY
4. Waluta sumy	8	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	1. 8 1	
B: wierzytelność	1. 8	KREDYT UDZIELONY NA WARTOŚCIACH OKREŚLONYCH W UMOWIE KREDYTU NR 04 102 1912 0000 9496 0019 3284 Z DNIA 09.06.2010 R.
C: stosunek prawny	1. ---	---
9. Termin zapłaty	8	2012-12-01
10. Pierwszeństwo	1.	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
12. Księga współbciążona		
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	8	POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W WEJHMOWIE
	2. Siedziba	8	WARSZAWA
	3. REGON	8	01629826300000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

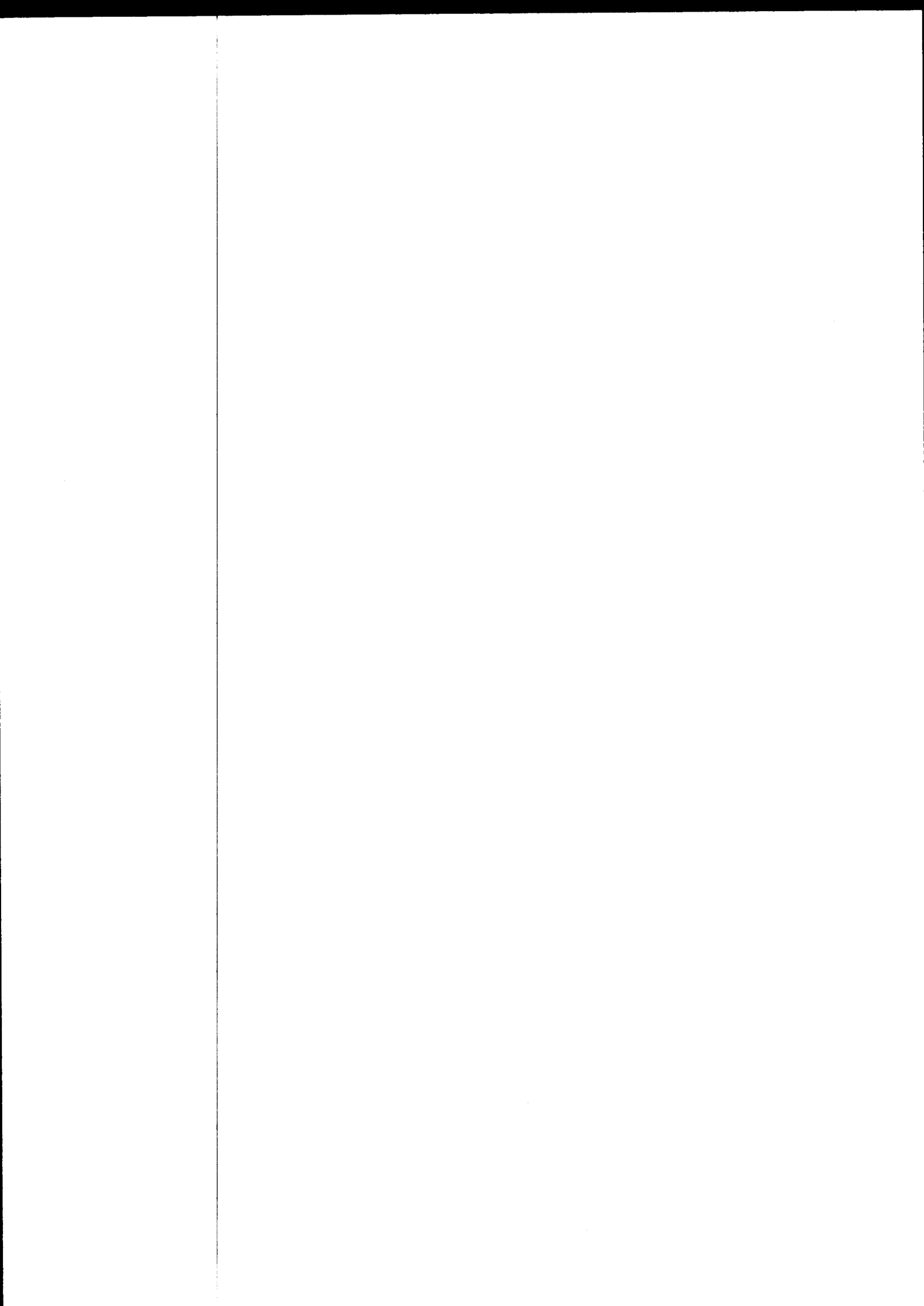
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	9 2	

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	Treść pola
--------------------	--------	------------



		Wpisu		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		9		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		9		262400,00
3. Suma słownie		9		DWIEŚCIE SZEŚCZDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA
4. Waluta sumy		9		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	1.	9	1
	B: wierzytelność	1.		ODSETKI OD KREDYTU UDZIAŁOWEGO NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W UMOWIE NR 4 1020 1912 0000 9496 0019 3284 Z DNIA 09.06.2012 R. I PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA
	C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty		9		2012-12-01
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	9		POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ 1 W WEJŚCIOWIE
	2. Siedziba	9		WARSZAWA
	3. REGON	9		01629826300000
	4. Stan przejściowy	---		---
	5. Administrator hipoteki	---		---
	6. KRS	---		---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

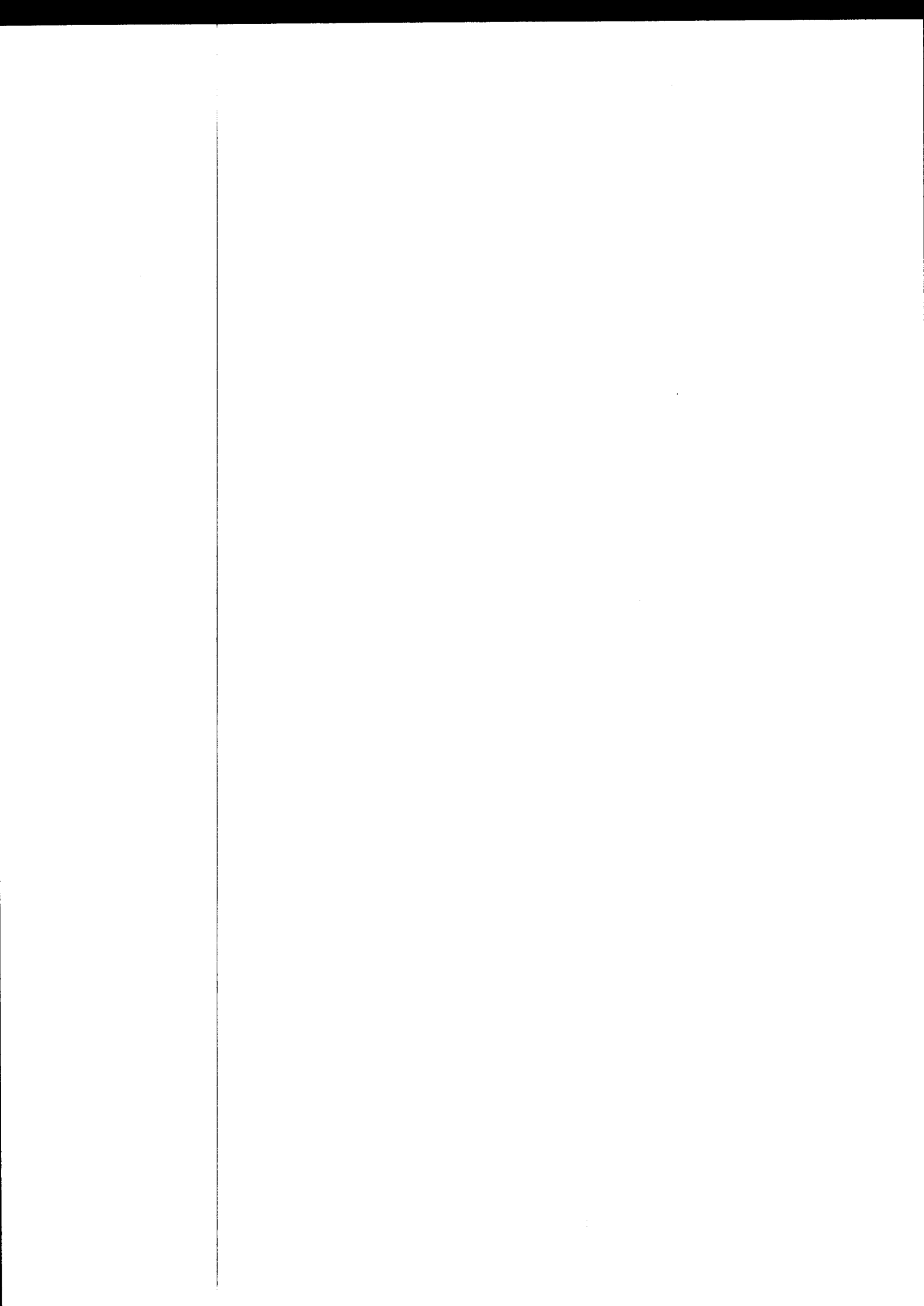
Numer i nazwa pola	Indeks	Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	16, 17, 18, 19, 20, 21	3	

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)	16, 17, 18, 19, 20, 21		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	16, 17, 18, 19, 20, 21		8014,49
3. Suma słownie	16, 17, 18, 19, 20, 21		OSIEM TYSIĘCY CZTERNAŚCIE 9/100
4. Waluta sumy	16, 17, 18, 19, 20, 21		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	1.	16, 17, 18, 19, 20, 21
	B: wierzytelność	1.	1
		16, 17, 18, 19, 20, 21	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA CZERWIEC 2011 ROKU ORAZ OKRES OD KWIEŃNIA DO SIERPNI 2011 ROKU, PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ZA WRZEŚNIEN 2012 ROK ORAZ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH ZA 2011 ROK



	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**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	16, 17, 18, 19, 20, 21	SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŁÓDMIEŚCIE
	2. Siedziba	16, 17, 18, 19, 20, 21	WARSZAWA
	3. REGON	16, 17, 18, 19, 20, 21	012037778
	4. Rola instytucji	16, 17, 18, 19, 20, 21	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	23, 24, 25, 26, 27	4

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)**

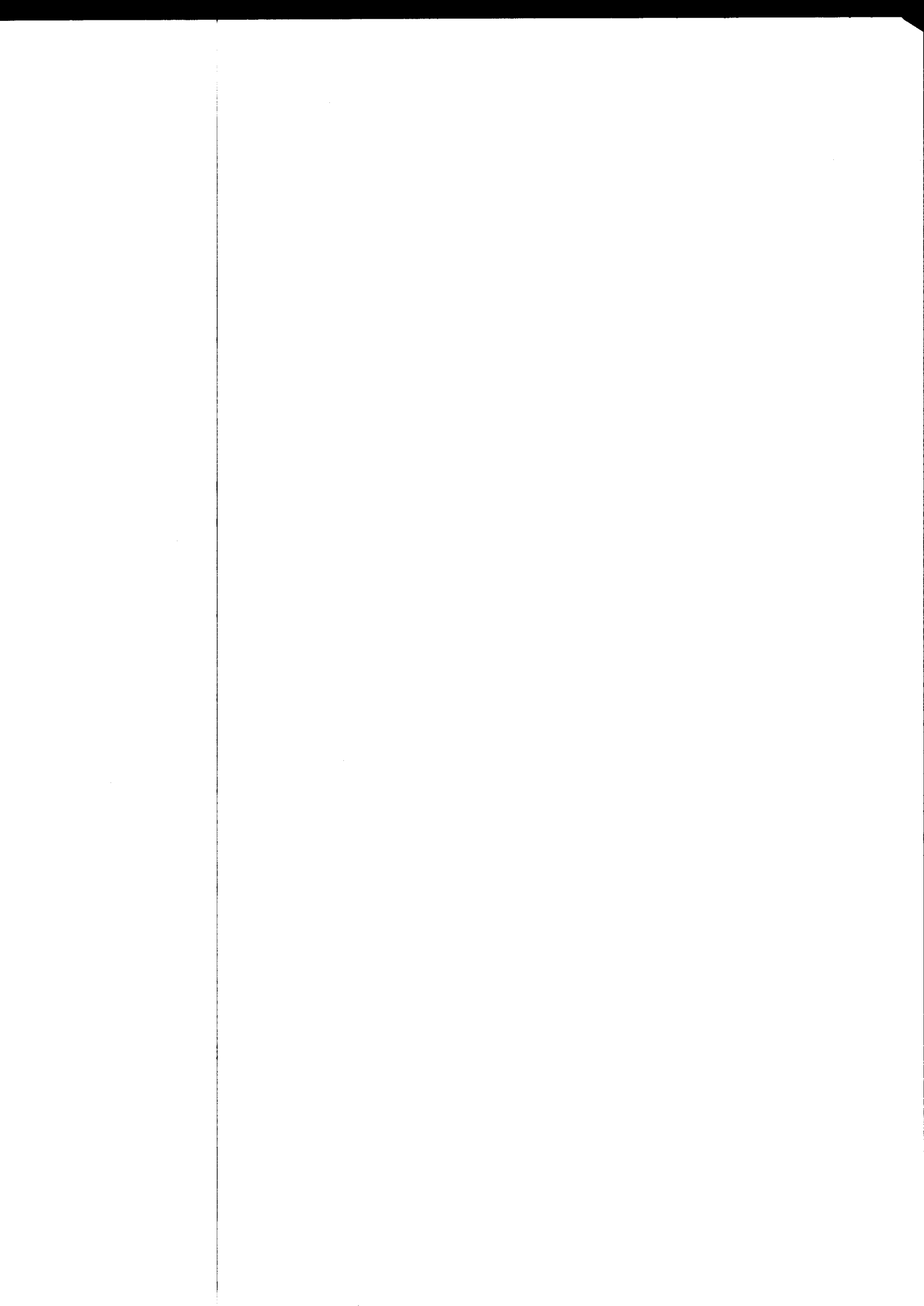
Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	23, 24, 25, 26, 27	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma	23, 24, 25, 26, 27	3820,50
3. Suma słownie	23, 24, 25, 26, 27	TRZY TYSIĄCE OSIEMSET DWADZIEŚCIE 50/100
4. Waluta sumy	23, 24, 25, 26, 27	zł
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek B: wysokość odsetek	---
6. Udział	1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności 23, 24, 25, 26, 27 1 B: wierzytelność 23, 24, 25, 26, 27 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA LATA 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018
	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)



Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	23, 24, 25, 26, 27	GMINA RADZYMIN
	2. Siedziba	23, 24, 25, 26, 27	RADZYMIN
	3. REGON	23, 24, 25, 26, 27	013269700
	4. Nazwa uprawnionego	---	---
	5. Siedziba uprawnionego	---	---
	6. REGON uprawnionego	---	---
	7. Administrator hipoteki	---	---

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

Brak wpisu

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

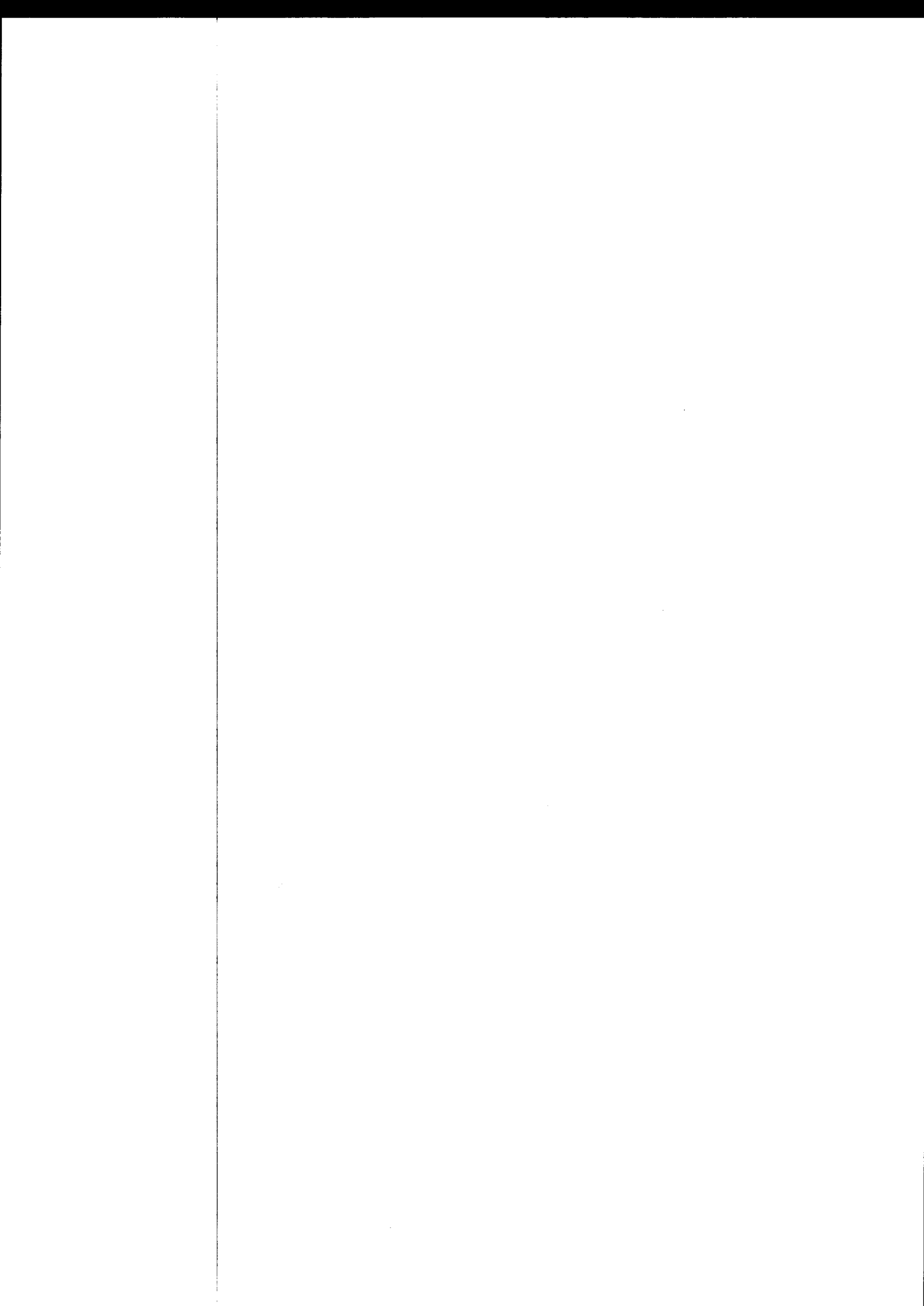
Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTYM

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów						Treść pola
8	Dane o wniosku						DZ. KW. / WA1W / 00008669 / 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 --- 2010-06-09 POWSZECHNA KASZA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODRZĄDZIAŁ 1 W WEJHEROWIE	
	Położenie dokumentu						
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	59 //	
9	Dane o wniosku						DZ. KW. / WA1W / 00008669 / 10 / 002
	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 --- 2010-06-09 POWSZECHNA KASZA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODRZĄDZIAŁ 1 W WEJHEROWIE	
	Położenie dokumentu						
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	59 //	
16	Dane o wniosku						DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 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 WYKONANIA SM 3/1878/13 2013-03-13 NACZELNIK PIĘKUSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE	
	Położenie dokumentu						
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi	---	---	158-159 //	
17	Dane o wniosku						DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 001
	Podrubryka - Inna podstawa						
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.		Treść pola	



			Wpisu	Wykr.		---
1.	1. Wskazanie podstawy		---	---	TYTUŁ WYKONANIA	---
	2. Sygnatura				SM 4/6553/12	
	3. Data wydania				2012-07-02	
	4. Wystawca				NACZELNIK PIENISZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE	

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	160-161	
		6. Numer księgi			//	

18 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	TYTUŁ WYKONANIA
	2. Sygnatura			SM 4/8481/12
	3. Data wydania			2012-08-17
	4. Wystawca			NACZELNIK PIENISZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	162-163	
		6. Numer księgi			//	

19 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	TYTUŁ WYKONANIA
	2. Sygnatura			SM 5/7369/13
	3. Data wydania			2013-07-29
	4. Wystawca			NACZELNIK PIENISZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	164-165	
		6. Numer księgi			//	

20 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	TYTUŁ WYKONANIA
	2. Sygnatura			SM 3/1726/14
	3. Data wydania			2014-03-18
	4. Wystawca			NACZELNIK PIENISZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	166	
		6. Numer księgi			//	

21 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00012498 / 17 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	TYTUŁ WYKONANIA
	2. Sygnatura			SM 3/1725/14
	3. Data wydania			2014-03-18
	4. Wystawca			NACZELNIK PIENISZEGO URZĘDU SKARBOWEGO WARSZAWA - ŚRÓDMIEŚCIE W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	167-168	
		6. Numer księgi			//	

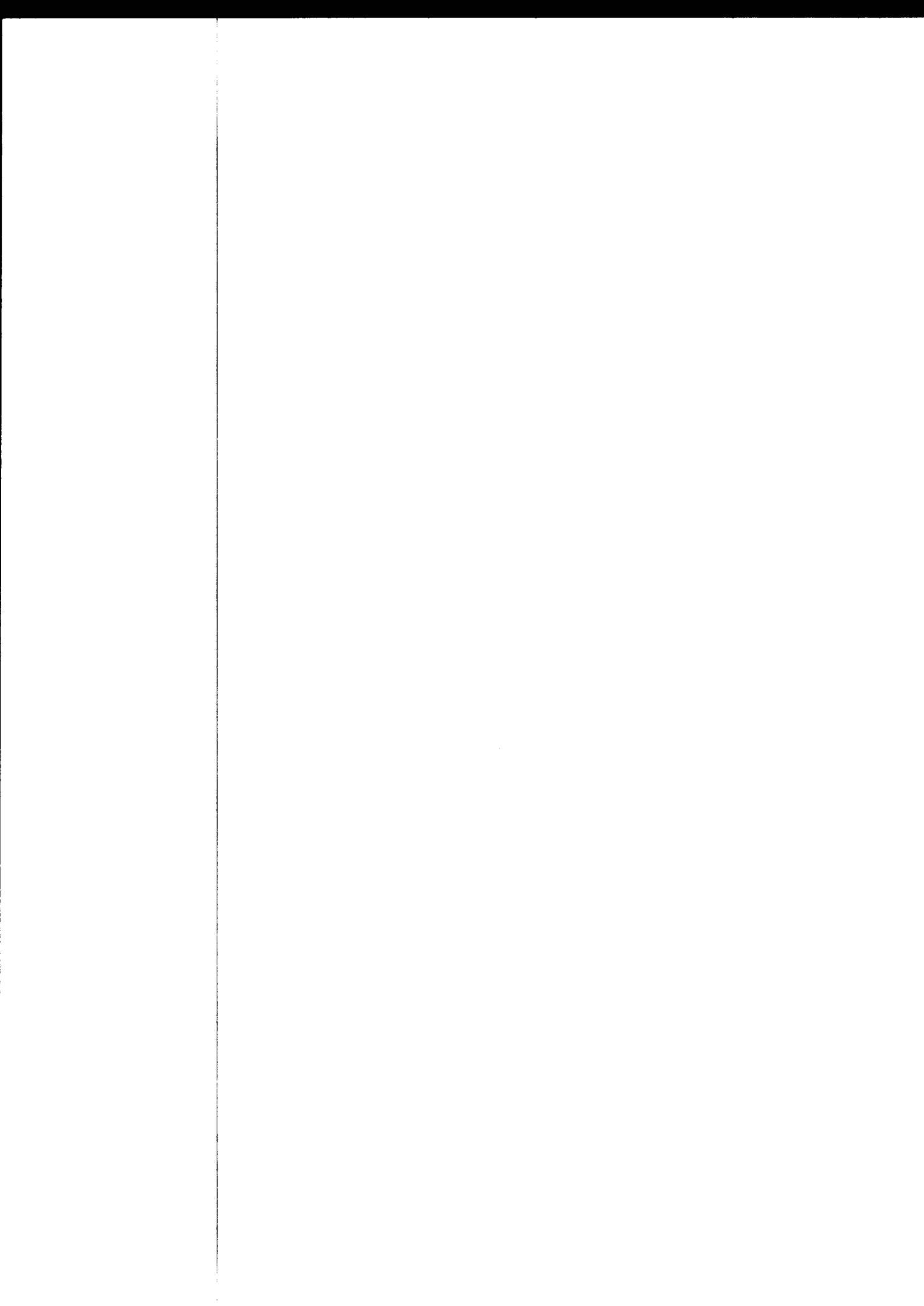
23 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00018219 / 18 / 001

Podrubryka - Decyzja administracyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji	---	---	DECYZJA USTANOWIENIA WYMIAR ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA PIENIĘŻNEGO
	2. Numer decyzji			3127.265987.1.18
	3. Data wydania decyzji			2018-01-25
	4. Oznaczenie organu			BURMISTRZ RADYMIŃSKA
	5. Siedziba organu			RADZYMIN

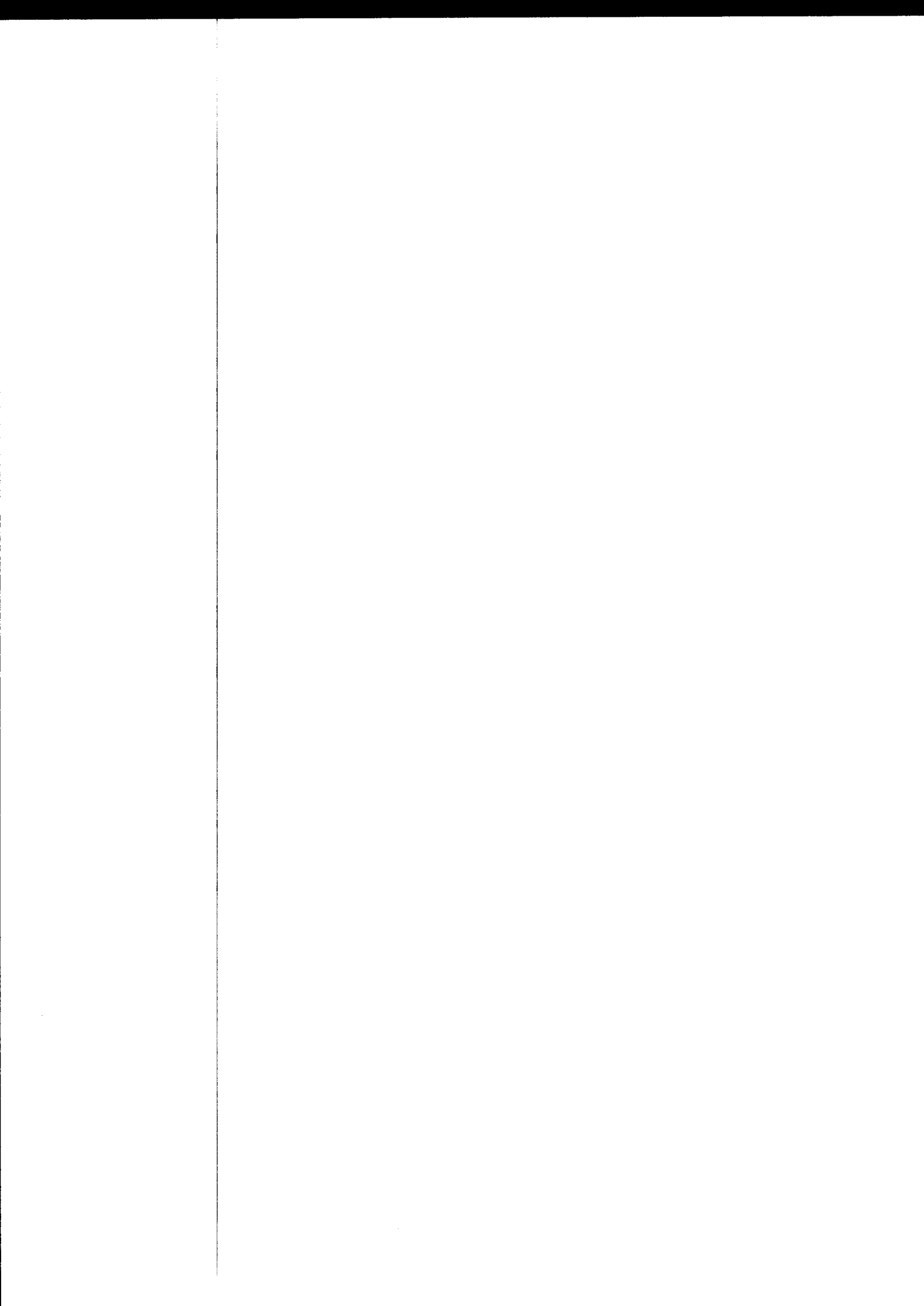
Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	197	
----	---------------------	--------------------	-----	-----	-----	--



dokumentu		7. Numer księgi					
24	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00018219 / 18 / 001				
Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
1.	1. Przedmiot decyzji		---	---	DECYZJA USTAWIENIA WYMIAR ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA MIENIĘCZNEGO		
	2. Numer decyzji				3127.265987.1.16		
	3. Data wydania decyzji				2016-01-27		
	4. Oznaczenie organu				BURMISTRZ RADZYMINA		
	5. Siedziba organu				RADZYMIN		
Położenie dokumentu							
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	199		
		7. Numer księgi			//		
25	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00018219 / 18 / 001				
Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
1.	1. Przedmiot decyzji		---	---	DECYZJA USTAWIENIA WYMIAR ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA MIENIĘCZNEGO		
	2. Numer decyzji				3127.265987.1.15		
	3. Data wydania decyzji				2015-01-28		
	4. Oznaczenie organu				BURMISTRZ RADZYMINA		
	5. Siedziba organu				RADZYMIN		
Położenie dokumentu							
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	201		
		7. Numer księgi			//		
26	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00018219 / 18 / 001				
Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
1.	1. Przedmiot decyzji		---	---	DECYZJA USTAWIENIA WYMIAR ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA MIENIĘCZNEGO		
	2. Numer decyzji				3123.3127.2659.1.1.2014		
	3. Data wydania decyzji				2014-01-27		
	4. Oznaczenie organu				BURMISTRZ RADZYMINA		
	5. Siedziba organu				RADZYMIN		
Położenie dokumentu							
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	203		
		7. Numer księgi			//		
27	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00018219 / 18 / 001				
Podrubryka - Decyzja administracyjna							
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola		
1.	1. Przedmiot decyzji		---	---	DECYZJA USTAWIENIA WYMIAR ŁĄCZNEGO ZOBOWIĄZANIA MIENIĘCZNEGO		
	2. Numer decyzji				3123.3127.2659.1.1.2013		
	3. Data wydania decyzji				2013-02-01		
	4. Oznaczenie organu				BURMISTRZ RADZYMINA		
	5. Siedziba organu				RADZYMIN		
Położenie dokumentu							
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	205		
		7. Numer księgi			//		

Nr Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów							
6.	Podrubryka - Dane o wniosku						
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu		---	2010-06-10 12:27:21			
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.			
	3. Numer dziennika			WA1W / 00008669 / 10 / 001		WHIPO	
	4. Czy z urzędu			NIE			
	Położenie wniosku			52-53			
	5. Numer karty akt			//			
	6. Numer księgi						
	Podrubryka - Chwila wpisu						
	1. Chwila wpisu		---	2010-09-30-14.07.24.298228			
	Wpisujący			ALICJA			
	Imię			LEWANDOWSKA			
	Nazwisko			REF			
	Stanowisko						
7.	Podrubryka - Dane o wniosku						
	Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
	1. Chwila wpływu		---	2010-06-10 12:27:21			
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.			
	3. Numer dziennika			WA1W / 00008669 / 10 / 002		WHIPO	



4. Czy z urzędu		NIE
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	52-53
	6. Numer księgi	//

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2010-09-30-14.07.24.298226
Wpisujący	Imię	ALICJA
	Nazwisko	LEWANDOWSKA
	Stanowisko	REF

12.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---		2017-06-02 09:59:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00012498 / 17 / 001	WHIPO
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		152-153	
	6. Numer księgi		//	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2017-06-12-10.10.51.644566
Wpisujący	Imię	MONIKA
	Nazwisko	LISOWSKA
	Stanowisko	REF

14.

Podrubryka - Dane o wniosku

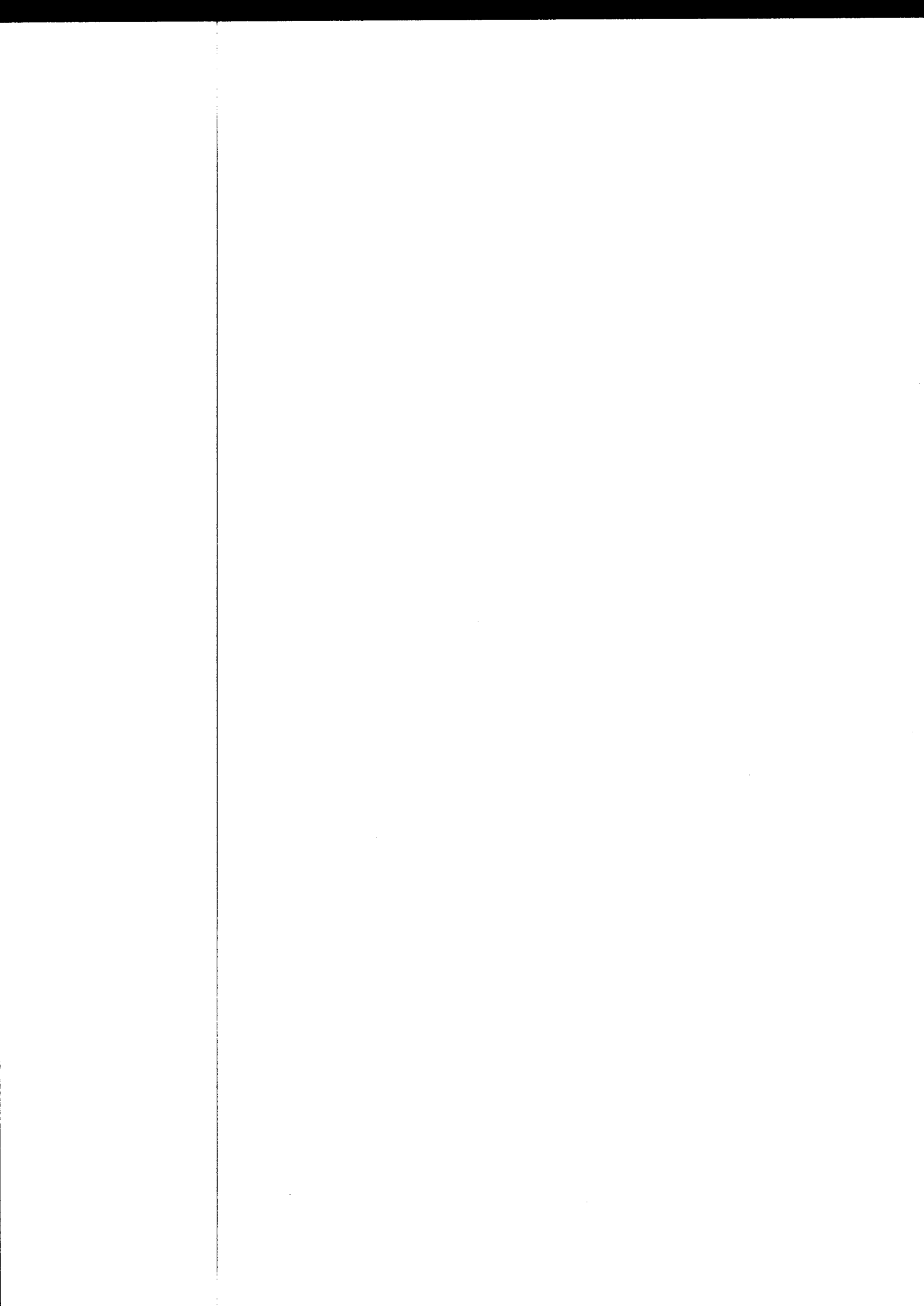
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---		2018-09-07 13:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00018219 / 18 / 001	WHIPO
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		194-195	
	6. Numer księgi		//	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2019-11-20-14.33.57.014367
Wpisujący	Imię	MONIKA
	Nazwisko	LISOWSKA
	Stanowisko	REF

Powrót

h



Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.1.6698.2023

Wołomin, dnia 16.10.2023r.

Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **143409_4.0006.G51**

Jednostka rejestrowa gruntów **G51**

Obręb ewidencyjny: **01-06 (143409_4.0006)**

Jednostka ewidencyjna: **RADZYMIN - MIASTO**

Powiat: **wołomiński**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **15**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	LEGARTIS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Adres: WIDOK 5/7/9, 00-023 WARSZAWA		

Działki

L.p.	Działka o identyfikatorze: 143409_4.0006.36		Klasa użytki na działce		
	Numer działki: 36	Jednostka rejestrowa: G51	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: WA1W/00015784/9		teren mieszkalny grunt pod rolnictwem	B	0.1328
	Adres: KOLEJOWA, RADZYMIN			W	0.0046
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: AN 1252/2011			Powierzchnia działki	0.1374
			Powierzchnia klasoużytków	0.1374	

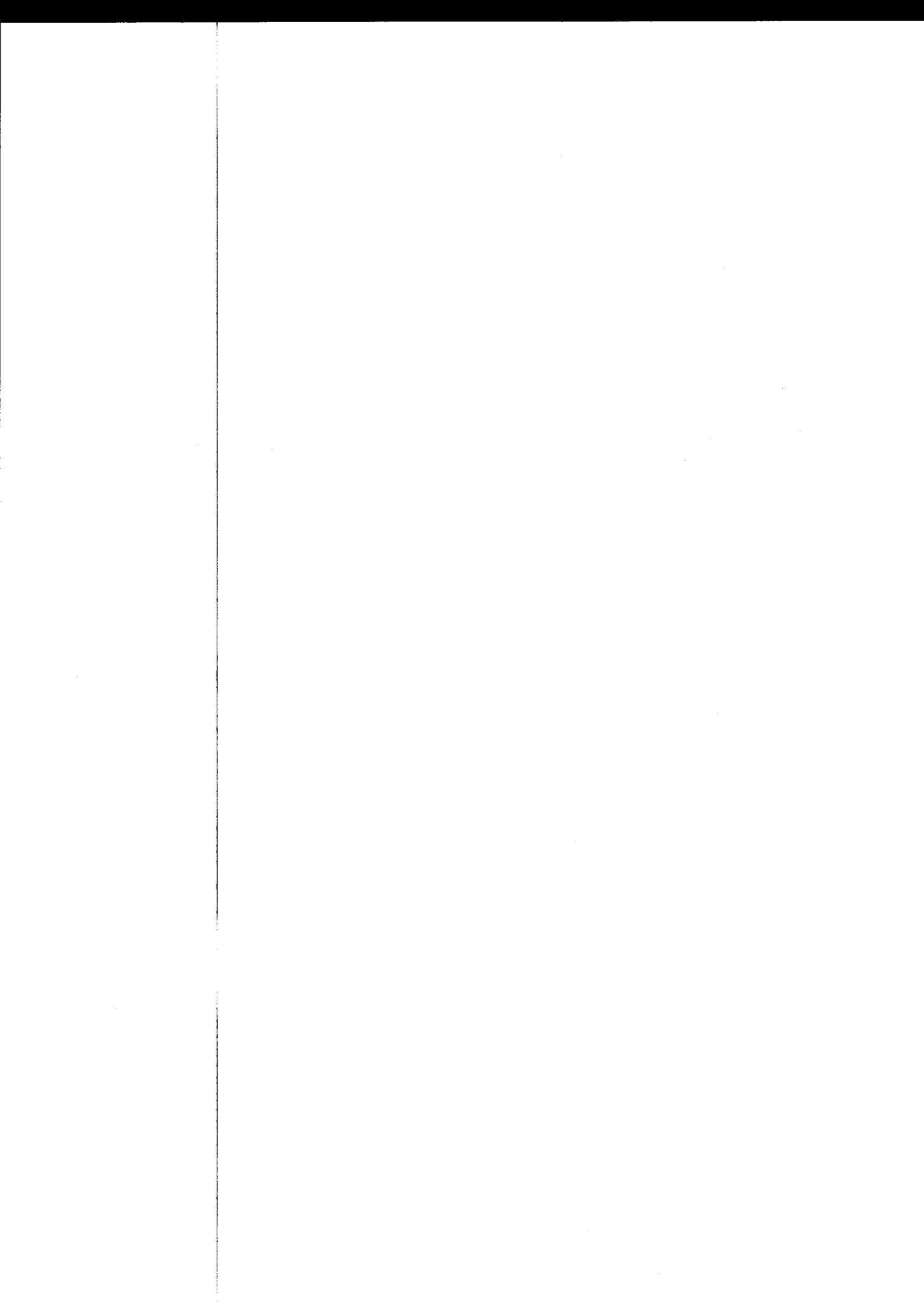
Suma powierzchni działek: **0.1374 ha** (słownie: trzynaście arów, siedemdziesiąt cztery metry kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.1374 ha** (słownie: trzynaście arów, siedemdziesiąt cztery metry kwadratowych)

Wypis z kartoteki budynków

L.p.	Budynek o identyfikatorze: 143409_4.0006.36.1_BUD		Klasa budynki mieszkalne (m)	
	Adres: KOLEJOWA, RADZYMIN		Powierzchnia zabudowy: 103 m²	
1.	Działki na których znajduje się budynek: 143409_4.0006.36		Liczba kondygnacji nadziemnych: 2	Liczba kondygnacji podziemnych: 0
	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m ²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m ²	
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów G51			
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -			

Podsumowanie powierzchni (w metrach kwadratowych)



	zabudowy	użytkowa lokali z obmiarów	użytkowa bud. z projektu bud.	użytkowa lokali wyodrębnionych	pom. przy. lokali wyodrębnionych	użytkowa lokali wyodrębnionych	pom. przy. lokali niewyodrębnionych
	103	0	0	0	0	0	0

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księgę wieczystej.



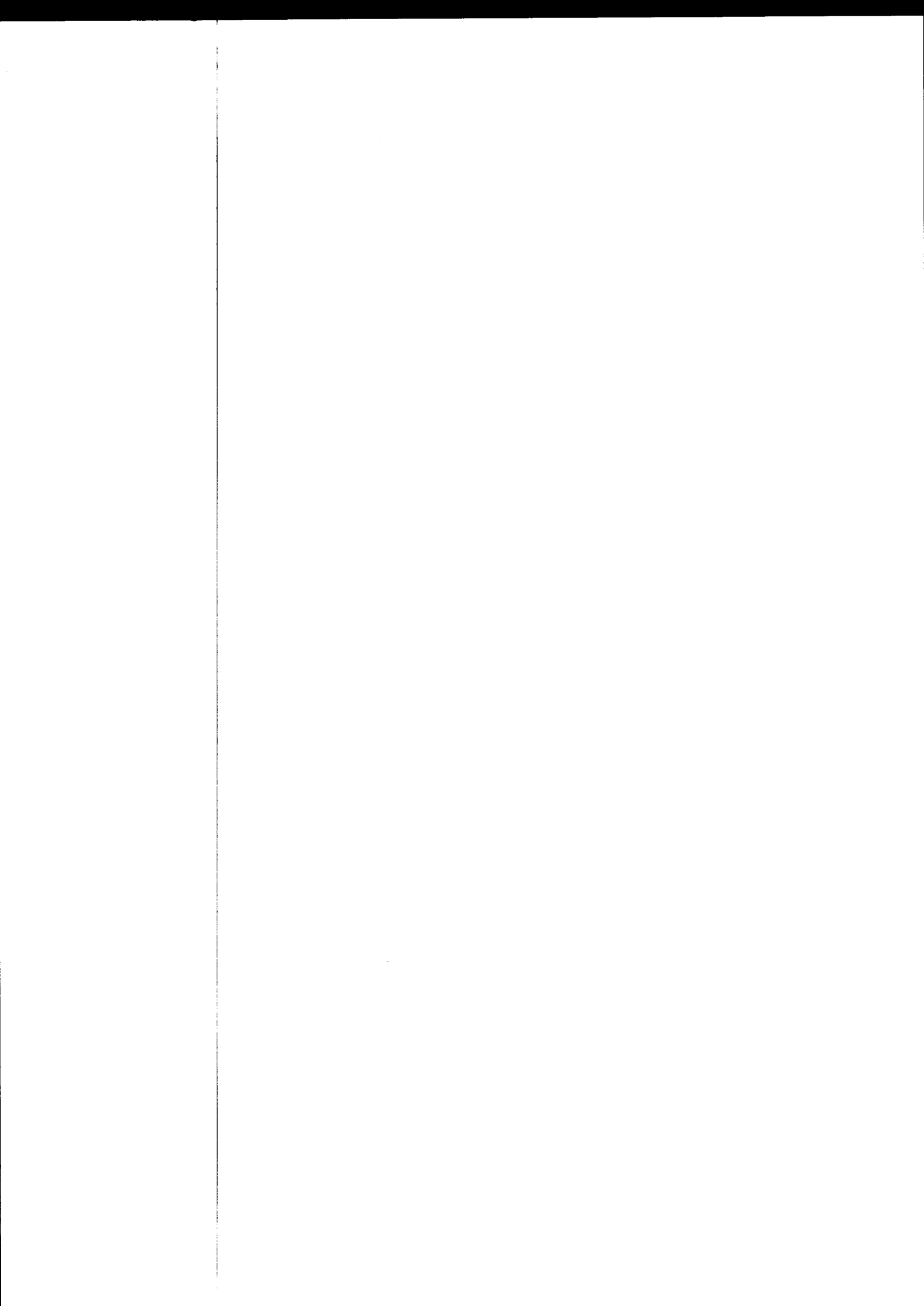
Z up. Starosty Wołomińskiego

REFERENT
[Handwritten signature]
 Małgorzata Kurek

(podpis osoby reprezentującej organ)

Data złożenia podpisu: 16.10.2023r.

[Handwritten mark]





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

