

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 86/4 obręb 36 Kobyłka</p> <p>Powierzchnia dz. ew. 86/4 wynosi: – 17 m².</p> <p>Działka ew. 86/4 zabudowana budynkiem o funkcji: budynku transportu i łączności o powierzchni zabudowy 17 m².</p> <p>Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00035957/9.</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 Km 1998/20 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Królasika – 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 data-bbox="507 1234 1002 1279">Wartość rynkowa nieruchomości –</td> <td data-bbox="1177 1234 1310 1279">15 623 zł</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1294 975 1339">W tym wartość rynkowa gruntu –</td> <td data-bbox="1193 1294 1294 1339">6457 zł</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1355 1310 1400">W tym wartość rynkowa budynku garażowego –</td> <td data-bbox="1193 1355 1310 1400">9 166 zł</td> </tr> </table>	Wartość rynkowa nieruchomości –	15 623 zł	W tym wartość rynkowa gruntu –	6457 zł	W tym wartość rynkowa budynku garażowego –	9 166 zł
Wartość rynkowa nieruchomości –	15 623 zł						
W tym wartość rynkowa gruntu –	6457 zł						
W tym wartość rynkowa budynku garażowego –	9 166 zł						
Opracował	Mgr inż. Jan Szufliński						
Data sporządzenia operatu	02/10/2023 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.....	6
5.1 STAN PRAWNY.....	6
5.2 CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
6. SPOSÓB WYCENY.....	10
6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	10
6.2 METODYKA SZACOWANIA	13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU DLA DZ. EW. 669/3	16
7.1 ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH	19
7.3 CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI I NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO.....	24
7.4 ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH	24
7.5 OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	25
8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	26
8.1 ANALIZA TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.....	27
9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	32
10. ZAŁĄCZNIKI.....	32

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 86/4 obręb 36 Kobyłka Powierzchnia dz. ew. 86/4 wynosi: – 17 m².

Działka ew. 86/4 zabudowana budynkiem o funkcji: budynki transportu i łączności o powierzchni zabudowy 17 m².

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00035957/9.

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 Km 1998/20 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 29/08/2023 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)



- ✚ 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 207 poz. 2108 z 2004, zmiany Dz. U. 2005 Nr 196, poz. 1628, zmiany z dnia 14 lipca 2011 roku – Dz. U nr 165 z dnia 11/08/2011 poz. 985)
- ✚ 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 16/09/2023 roku –dokumentacja fotograficzna (załącznik nr 1)
- Starostwo powiatowe Wołominie – transakcje nieruchomości podobnych
- Starostwo Powiatowe w Wołominie – wypis z rejestru gruntów (załącznik nr 3)
- Urząd miasta Kobyłka – 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	02/10/2023
✓ Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	02/10/2023
➤ Stan nieruchomości	16/09/2023
✓ Data oględzin nieruchomości	16/09/2023

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie księgi wieczystej

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina: Kobyłka

Miejscowość: Kobyłka

Ulica: Osiedlowa

Numer działki: 86/4

Obszar: 17 m²

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

- Brak wpisów

Dział II – własność

Udział ½ Anna Zofia Maciejewska

Udział 1/6 Wojciech Cezary Kłodkowski

Udział 1/6 Jakub Kłodkowski

Udział 1/6 Bartłomiej Kłodkowski

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

- Inny wpis

UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WOBEC
DŁUŻNIKÓW: BARTŁOMIEJ KŁODKOWSKI, WOJCIECH KŁODKOWSKI, JAKUB
KŁODKOWSKI, Z WNIOSKU WIERZycIELA: ANNA MACIEJEWSKA,
DZIAŁAJĄCEGO W SPRAWIE



KM 1998/20, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 09-11-2016, SYGNATURA AKT I NS 290/14 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-01-2020;
POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA Z DNIA 21-11-2019, SYGNATURA AKT IV CA 2290/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-01-2020.

NINIEJSZA EGZEKUCJA MA NA CELU ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI.

Dział IV – hipoteka

- o Brak wpisów

Wypis z rejestru gruntów

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Grupa rejestrowa: 7

Jednostka ewidencyjna: Kobyłka

Obręb ewidencyjny: 36

Własność:

Udział 1/6 Kłodkowski Bartłomiej Michał

Udział 1/6 Kłodkowski Jakub Konrad

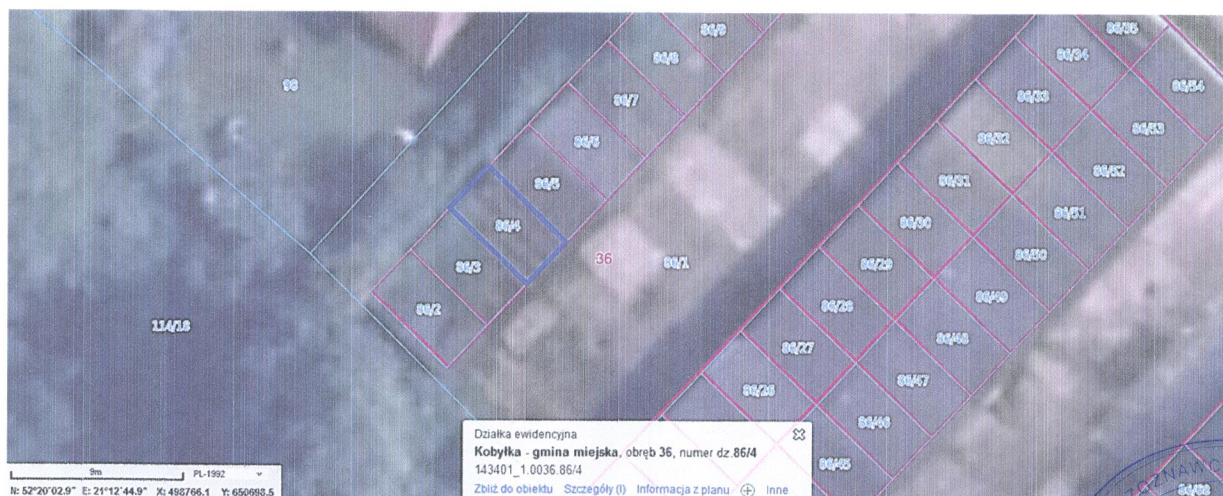
Udział 1/6 Kłodkowski Wojciech Cezary

Udział 1/2 Maciejewska Anna Zofia

Numer działki: 86/4

Powierzchnia: 17 m²

5.2 Charakterystyka i opis nieruchomości



Szacowana nieruchomość położona jest w Kobyłce przy ulicy osiedlowej
Dz. ew. 86/4 obręb 36 Kobyłka.



Powierzchnia dz. ew. 86/4 wynosi: 17 m²

Na działce znajduje się murowany budynek garażowy w zabudowie szeregowej.

Garaż znajduje się na „osiedlu” kilkudziesięciu garaży.

Wrota dwuskrzydłowe, drewniane.

Rzeczoznawca działał w warunkach ograniczonej możliwości oględzin nieruchomości.

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) przeznaczeni ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Dla analizowanego obszaru istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XLIII/312/02 z dnia 2002-02-26 (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 30.04.2002, numer: 113, pozycja: 2477) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Nadarzyn, Stefanówka i Grabicz w Kobyłce.

Zgodnie z planem budynek garażowy położony przy ulicy osiedlowej na obszarze oznaczonym w planie symbolem: **MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami różnymi

Ustalenia szczegółowe

Zabudowa jednorodzinna

§ 6. 1. *Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną oznacza się symbolem MN.*

2. *Dopuszcza się zabudowę szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą.*

3. *Warunkiem realizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej jest wyposażenie terenu w zbiorcze urządzenia zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.*

4. *Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w formie obiektów wydzielonych lub wbudowanych w parterach budynków, których oddziaływanie na środowisko nie wykracza poza teren, do którego prowadzący przedsięwzięcie ma tytuł prawny.*



5. Na obszarach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną położonych w sąsiedztwie istniejącego zespołu zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Ręczajskiej dopuszcza się zamiennie lokalizacje zabudowy wielorodzinnej.

W wypadku lokalizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązują ustalenia § 5.

6. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy szeregowej: 300m²,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej: 400m² na jeden segment,
- 3) dla zabudowy wolnostojącej: 500m².

7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.

8. Zakazuje się realizacji garaży na samochody ciężarowe o dopuszczalnej ładowności do 3,5 tony, autobusy, ciągniki i samochody specjalne.

9. Nakazuje się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością o wielkości co najmniej

- 1) 30% powierzchni działki budowlanej w zabudowie szeregowej i bliźniaczej,
- 2) 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej.

10. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów w granicach działki budowlanej, w ilości 2 miejsc na mieszkanie.

11. W stosunku do działek posiadających leśną klasyfikację gruntu obowiązują ograniczenia wynikające z uzyskanych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na tych działkach.

Usługi różne

§ 8. 1. Przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe i handlowe oznacza się symbolem U.

2. Na w/w terenach dopuszcza się lokalizację obiektów o wskazanych funkcjach pod następującymi warunkami:

- 1) eksploatacja instalacji lub urządzeń o funkcji usługowej nie powinna powodować pogorszenia jakości środowiska poza obszarem, do którego prowadzący instalacje ma tytuł prawny,
- 2) w projekcie zagospodarowania działki zostanie wykazane, że działka budowlana jest odpowiednia dla lokalizacji wybranej funkcji pod względem położenia, wielkości, dojazdu i uzbrojenia technicznego.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych dla właścicieli obiektów usługowych i produkcyjnych.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3 kondygnacje.

5. Nakazuje się zachowanie co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością.

6. Nakazuje się zapewnienie niezbędnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.



6. Sposób wyceny

6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z KSWP – wartość rynkowa

Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn.



uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

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

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

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

Pojęcie nieruchomość

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

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

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

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych

rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z 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 zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2 Metodyka szacowania

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Kobyłce przy ulicy Osiedlowej, określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie



wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe, dały podstawę do zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Zajęczej określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. 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. (...)

§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 (...)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Stosując się do przepisów prawa i Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, oraz biorąc pod uwagę charakter rynku i cel wyceny określono **wartość rynkową nieruchomości gruntowej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.**

METODA PORÓWNYWANIA PARAMI

- 4.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.
- 4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.
- 4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- 4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- 4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- 4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- 4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- 4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).



7. Analiza i charakterystyka rynku dla dz. ew. 86/4

Dla potrzeb wyceny określono:

- **rynek nieruchomości** - nieruchomości gruntowe niezabudowane – do porównań przyjęto ceny transakcyjne ich sprzedaży jako prawa własności i przeznaczone lub z możliwością zabudowy mieszkaniowej o powierzchni do 300 m².
- **obszar rynku** – gmina Kobyłka i Wołomin
- **okres monitorowania rynku** - od października 2021 r. do dnia wyceny.



Kobyłka to mazowieckie miasto położone w stołecznym obszarze metropolitalnym, oddalone o 17 km od Warszawy w kierunku północno-wschodnim. Miasto jest bardzo atrakcyjnym miejscem do osiedlania się. Łączy niezwykle cenne zalety: leży nieopodal Warszawy, a równocześnie gwarantuje zacisze. Doceniło to już wiele rodzin oraz firm. W ostatnich latach rozpoczął się tu znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Jak grzyby po deszczu rosną domy jednorodzinne i wielorodzinne. Wraz z nimi przybywają nowi mieszkańcy. Jest ich już prawie 18,9 tysiąca.

Kobyłka jest też jednym z tych wyjątkowych miast na Mazowszu, które mogą się poszczycić wspianym zabytkiem klasy zero - kościołem okrzykniętym PERŁĄ BAROKU NA MAZOWSZU. Zabytkowy kościół pw. Świętej Trójcy to skarb miasta. Tereny leśne stanowią tu 22% powierzchni. Składają się na nie okoliczne lasy oraz obszar rezerwatu przyrody Grabież. W części zurbanizowanej Kobyłki również nie brakuje zieleni.

Rozwój Kobyłki nastąpił w okresie międzywojennym oraz już w czasach najnowszych. Pozytywny wpływ miała na to niewątpliwie stołeczna Warszawa. W latach dziewięćdziesiątych nastąpił znaczny rozwój infrastruktury miejskiej, prowadzone były intensywne prace w zakresie budowy i modernizacji obiektów związanych z oświatą, kulturą, sportem, mieszkalnictwem komunalnym. W 1992 r. poszerzono granice Kobyłki o Turów i Kobyłak na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19.12.1992r (Dz.U. Nr 100 poz.900).

Obecnie systematycznie wzrasta liczba ludności miasta (w roku 1997 - 19 300 , w roku 2000 -16 000 , w roku 2004 prawie 17 000 mieszkańców, aż do niespełna 19 000 obecnie), intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe, głównie jednorodzinne. Wielkim mankamentem miasta jest brak kanalizacji.



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".

Otoczenie a wartość działki

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

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

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

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

Cena działki a infrastruktura

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

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

- będzie w części posiadaczem tej drogi,

- będzie jedynie mógł daną drogą przejechać (służebność przejazdu).

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

Co jeszcze decyduje o cenie działki? Z pewnością jej uzbrojenie, czyli doprowadzenie wody, gazu i prądu. Samodzielne wykonanie tych czynności to nie tylko dodatkowy wydatek pieniędzy i energii, ale także - ewentualne trudności. Niektóre działki, oddalone dość znacznie od linii zasilających, mogą sprawiać kłopoty przy podłączaniu. Jak to zwykle wiosną, klienci indywidualni podejmują decyzje o budowie domów i rozglądają się za gruntami. Należy się spodziewać, że wraz z poprawą pogody ceny działek budowlanych będą rosły, zwłaszcza że budownictwo jednorodzinne jest bardzo rozpędzone.

Wiele wskazuje na to, że w tym sezonie ceny działek mogą wyraźnie pójść do góry. Inwestorzy indywidualni budują sporo. Dane GUS wskazują na rosnącą podaż w tym segmencie. Co prawda aktualnie firmy deweloperskie wyprzedziły pod tym względem indywidualnych inwestorów, co jest sytuacją nietypową, bowiem zawsze więcej budowali oni, ale niezależnie od tego wyniki są znacznie lepsze niż rok wcześniej. Ceny jednego m² działek wahały się od 100 zł/m² – do 523 zł/m².

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

Analizą rynku objęto transakcje o powierzchni poniżej 300 m². Z obszaru Kobyłki i Wołomina.

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 :

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ➤ Położenie | 40 % |
| ➤ Otoczenie i sąsiedztwo | 15 % |
| ➤ Możliwości inwestycyjne | 20 % |
| ➤ Wielkość działki | 25 % |



7.1 Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 7 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub z możliwością zabudowy mieszkaniowej.

Wykaz transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tabela 1

Lp.	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	Pow.	zł/m ²
1	12/05/2022	2350/22	Kobyłka	86/3,	10	30	400
2	18/10/2021	14247/21	Kobyłka	2/7,	14	17	336
3	07/12/2021	7599/21	Kobyłka	4/2,	23	170	265
4	09/03/2022	2824/22	Kobyłka	302/8,	16	249	523
8	14/02/2023	701/23	Kobyłka	78/14,	23	162	370
9	15/02/2023	1340/23	Kobyłka	22/1, 22/2	44	129	122
5	04/04/2022	2518/22	Wołomin	106/2,	4	13	100
7	29/12/2022	6802/22	Wołomin	148/40,	24	46	409

Z analizowanego zbioru transakcji działek gruntów jako prawa własności wykorzystano 3 transakcje i znajdują się w zestawieniu próbki reprezentatywnej’.

Tabela 2

Lp.	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	Pow.	zł/m ²
1	12/05/2022	2350/22	Kobyłka	86/3,	10	30	400
2	18/10/2021	14247/21	Kobyłka	2/7,	14	17	336
3	07/12/2021	7599/21	Kobyłka	4/2,	23	170	265

W zbiorze tym ustalono:

C_{min} - 265 zł/m²

C_{max} - 400 zł/m²

ΔC - 135 zł/m²



Opis transakcji przyjętych do porównań

Transakcja nr 1



Data transakcji: 12/05/2022

Rep: 2350/22

Lokalizacja: Kobyłka ul. Wesoła

Dz. ew.86/3

Obręb: 10

Powierzchnia: 30 m².

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i położona na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową-jednorodzinną i usługi nieuciążliwe (44MN/U). Działka nr 86/3 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez będącą przedmiotem tej samej transakcji sąsiednią działkę nr 20/16.

Transakcja nr 2



Data transakcji: 18/10/2021



Rep: 14247/21

Lokalizacja: Kobyłka ul. Zagańczyka

Dz. ew.2/7

Obręb: 14

Powierzchnia: 17 m².

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy i położona na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową-jednorodzinną i usługi nieuciążliwe (MNU). Ponadto działka znajduje się na obszarze objętym izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu. Nieruchomość posiada prawny, samodzielny dostęp do drogi publicznej.

Transakcja nr 3



Data transakcji: 07/12/2021

Rep: 7599/21

Lokalizacja: Kobyłka ul. Zagańczyka

Dz. ew.2/7

Obręb: 23

Powierzchnia: 170 m².

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako grunty orne, grunty zadrzewione i zakrzewione i położona na terenach dróg wewnętrznych (KW) oraz zabudowy mieszkaniowej-jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (MNU). Ponadto działka znajdują się w obszarze objętym izochroną 25-letniego dopływu wód do ujęcia z powierzchni terenu. Działka nr.4/2 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 8, której współwłaścicielami są nabywcy.



Tabela 3

L.p.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]
1	Położenie	40
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15
3	Możliwości inwestycyjne	20
4	Wielkość działki	25
Ogółem:		100

Poniżej przedstawiono zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych Cechy, ich wagi i zakres kwotowy

Tabela 4

Nr Cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Położenie	40	54,0
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	20,0
3	Możliwości inwestycyjne	20	27,0
4	Wielkość działki	25	34,0
Razem:		100	135

7.2 Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .

Tabela 5

LP	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie	Centralne	Przy głównych ulicach miejscowości, z dobrym dostępem do komunikacji i dróg wojewódzkich bądź krajowych. Dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych .
		Pośrednie	Przy uliczkach bocznych. Dobry wyjazd do głównych ciągów komunikacyjnych i do dróg



			wojewódzkich lub krajowych. Niewielkie oddalenie od ciągów handlowych
		Peryferyjne	Znaczne oddalenie od głównych dróg przebiegających przez miejscowość. Odległość około 1 km od centrum miejscowości.
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	Tereny zielone , okolica bezpieczna , brak uciążliwego sąsiedztwa
		Dobre	Okolice średnio zadbane . bez sąsiedztwa uciążliwego. Obszar słabo zurbanizowany.
		Słabe	Uciążliwe sąsiedztwo ciągu komunikacyjnego, szkoły, przemysłu, handlu itp.
3	Wielkość działki	Bardzo dobra	Powierzchnia poniżej 100 m ²
		Dobra	Powierzchnia powyżej 100 m ² .
4	Możliwości inwestycyjne	Bardzo dobre	Możliwości i atrakcyjność inwestycyjna nieruchomości, koszty i ograniczenia doprowadzenia nieruchomości do celów inwestycyjnych, potencjał dochodowości z nieruchomości, ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości wynikające z uwarunkowań lokalizacyjnych, położenia na obszarach chronionych, lokalizacji infrastruktury technicznej, służebności itp.
		Dobre	
		Słabe	



7.3 Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do

Cechy nieruchomości szacowanej i nieruchomości przyjętych do porównań

Tabela 6

LP	Cechy rynkowe	Nier. Szacowana X	Nier. 1 Dz. ew. 86/3 400 zł/m ²	Nier.2 Dz. ew. 2/7 336 zł/m ²	Nier. 3 Dz. ew. 4/2 265 zł/m ²
1	Położenie	Centralne	Centralna	Pośrednia	Peryferyjna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Dobre
3	Możliwości inwestycyjne	Słabe	Słabe	Słabe	Dobre
4	Wielkość działki	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Dobra

7.4 Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

1-nieruchomość szacowana X i nieruchomość 1 Dz. ew. 86/3

Tabela 6

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Położenie	40	54,0	0,0
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	20,0	0,0
3	Możliwości inwestycyjne	20	27,0	0,0
4	Wielkość działki	25	34,0	0,0
RAZEM:		100	135	0,0

Cena 1m² pow. nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. ew. 86/3 wynosi: 400 zł/m²

Obliczona wartość $X_a = 400 + 0,0 = 400$ zł/m²



2-Nieruchomość szacowana X i nieruchomość 2 dz. ew. 2/7

Tabela 7

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Położenie	40	54,0	+27
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	20,0	0,0
3	Możliwości inwestycyjne	20	27,0	0,0
4	Wielkość działki	25	34,0	0,0
RAZEM:		100	135	+27

Cena 1 m² pow. nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. ew. 2/7 wynosi: 336 zł/m²

Obliczona wartość **Xb**= 336 zł/m² + 27 = 363 zł/m²

3-Nieruchomość szacowana X i nieruchomość 3 dz. ew. 4/2

Tabela 8

Nr cechy	Nazwa cechy	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Położenie	40	54,0	+54
2	Otoczenie i sąsiedztwo	15	20,0	+10
3	Możliwości inwestycyjne	20	27,0	+13,5
4	Wielkość działki	25	34,0	+34
RAZEM:		100	135	111,5

Cena 1 m² pow. nieruchomości gruntowej niezabudowanej dz. ew. 4/2 wynosi: 265 zł/m²

Obliczona wartość **Xb**= 265 zł/m²+ 111,5 = 376,5 zł/m

7.5 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

Ostateczną wartość rynkową 1m² działki obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych:



$$W = 1/3 (400 \text{ zł/m}^2 + 363 \text{ zł/m}^2 + 376.5 \text{ zł/m}^2) = 379,8 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanej nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_N = 379,8 \text{ zł/m}^2 \times 17 \text{ m}^2 = 6\,456,6 \text{ zł}$$

Przyjęto: 6 457 zł

Słownie: sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt siedem złotych

8. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Dla potrzeb wyceny określono:

Rodzaj rynku - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami garaży samochodowych

Obszar - rejon badania obejmuje gminy powiatu wołomińskiego

Okres badania cen: od października 2021 r. do dnia wyceny

Analizą rynku objęto transakcje nieruchomości zabudowanych garażami samochodowymi z obszaru gmin powiatu wołomińskiego

Rynek tego typu nieruchomościami jest bardzo ograniczony.

Na lokalnym rynku dominują miejsca garażowe w budynkach wielorodzinnych.

Wynika to z faktu lepszego wykorzystania powierzchni inwestycyjnej gruntu.

Budynki garażowe wolnostojące czy w zabudowie szeregowej to relikty okresu socjalizmu.

I tak na terenie miasta Zielonka odnotowano trzy transakcje.

Tabela 9

Lp	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	pow.	Cena	zł/m ²
1	15/09/2021	5886/21	Zielonka	9/161,	5-50-01	19	23000	1211
2	14/07/2022	4862/22	Zielonka	9/39,	5-50-01	19	30000	1579
3	31/01/2023	100/23	Zielonka	34	4-90-01	25	48500	1940

Na terenie Wołomina odnotowano jedną transakcję „garażową”.

Tabela 10

Lp	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	pow.	Cena	zł/m ²
3	29/05/2023	1436/23	Wołomin	59/2,	29	24	44000	1833



Na terenie Kobyłki odnotowano trzy transakcje na tym samym osiedlu przy ulicy Osiedlowej.

Tabela 11



Lp.	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	pow.	Cena	zł/m2
1	27/10/2021	6727/21	Kobyłka	86/61	36	17	14000	824
2	24/10/2022	5060/22	Kobyłka	86/59,	36	24	35000	1458
3	10/02/2023	749/23	Kobyłka	86/119, 86/133	36	21	10000	476

Największy wpływ na cenę 1m² powierzchni użytkowej ma lokalizacja.

Lokalizacja z dobrym dojazdem do Warszawy.

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

Okres ekspozycji na rynku wynosi około 0,5 roku.

8.1 Analiza transakcji przyjętych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 3 transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami garażami (tabela poniżej):

Tabela 12

Lp.	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	obręb	pow.	Cena	zł/m2
1	27/10/2021	6727/21	Kobyłka	86/61	36	17	14000	824
2	24/10/2022	5060/22	Kobyłka	86/59,	36	24	35000	1458
3	10/02/2023	749/23	Kobyłka	86/119, 86/133	36	21	10000	476
							Średnia	919 zł/m²

Opis transakcji

Transakcja nr 1



Data transakcji: 27/10/2021

Rep. 6727/21

Lokalizacja: kobyłka ul. Osiedlowa

Dz. ew. 86/61

Powierzchnia: 17 m².

Według kartoteki budynków na działce nr.86/61 posadowiony jest
jednokondygnacyjny, murowany garaż z 1974 roku o powierzchni zabudowy
17.00 m.kw.

Garaż położony na tym samym „osiedlu garażowy”.



Transakcja nr 2



Nieruchomość gruntowa zabudowana – Kobyłka ul. Osiedlowa.



Data transakcji: 24/10/2022

Rep. 5060/22

Lokalizacja: kobyłka ul. Osiedlowa

Dz. ew. 86/59

Powierzchnia: 24 m².

Według kartoteki budynków na działce nr.86/59 posadowiony jest jednokondygnacyjny, murowany garaż z 1974 roku o powierzchni zabudowy 24.00 m.kw.

Garaż położony na tym samym „osiedlu garażowy”.



Transakcja nr 3



Data transakcji: 10/02/2023

Rep. 749/23

Lokalizacja: kobyłka ul. Osiedlowa

Dz. ew. 86/119 i86/133

Powierzchnia: 21 m².

Według kartoteki budynków na działce nr.86/59 posadowiony jest jednokondygnacyjny, murowany garaż z 1974 roku o powierzchni zabudowy 24.00 m.kw.

Garaż położony na tym samym „osiedlu garażowy”.





Transakcje nieruchomości garażowych dotyczą nieruchomości położonych na tym samym osiedlu garażowym w tej samej miejscowości.

Wszystkie garaże wybudowano w tym samym okresie tj, w 1976 roku.

Rzecznawca majątkowy nie dostrzega cech różniących te nieruchomości.

Z tego też względu przyjęto średnią cenę za 1 m² powierzchni zabudowy garażu która to wynosi: 919 zł/m².

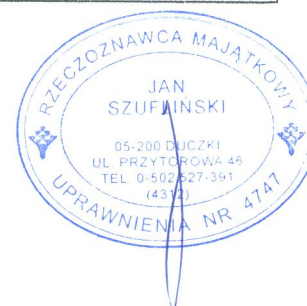
Stąd wartość rynkowa garażu położonego na dz. ew. 86/4 wynosi:

$$W_g = 17 \text{ m}^2 \times 919 \text{ zł/m}^2 = 15\ 623 \text{ zł}$$

Słownie: piętnaście tysięcy sześćset dwadzieścia trzy złote.

Zestawienie wyników

Wartość rynkowa nieruchomości – 15 623 zł
W tym wartość rynkowa gruntu – 6457 zł
W tym wartość rynkowa budynku garażowego – 9 166 zł



Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna



Widok nieruchomości





Otoczenie nieruchomości





Otoczenie nieruchomości



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:35

[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	Treść pola
1.	Numer księgi	WA1W / 00035957 / 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

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	NR 1 PO ODŁĄCZENIU Z KSIĘGI WIECZYSTEJ VII 125946
2.	Chwila zapisania księgi	---	2007-05-11-09.22.55.870405
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2007-05-31-10.40.12.688184
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1999-06-15

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:35



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	KOBYŁKA
	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	86/4
	3. Obręb ewidencyjny	---	---
	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---
	4. Położenie	1. 1	1
	5. Ulica	1. 1	OSIEDLOWA
	6. Sposób korzystania	1	DZIAŁKA ZABUDOWANA
	7. Odłączenie	Numer księgi	---
		Obszar	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1 / 00125946 /
		Obszar	1 0,0017
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
		B: numer księgi zniszczonej	1. ---
		C: numer księgi dawnej	1. ---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	1	0,0017 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 podstaw 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 / 00015806 / 98 /				
	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	---	---	7
		6. Numer księgi			/ 00125946 /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola		Kod żąd.	
1. Chwila wpływu	---	1998-12-18 00:00:00			
2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.			
3. Numer dziennika		VIIA / 00015806 / 98 /		---	
4. Czy z urzędu		NIE			
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---			
	6. Numer księgi	/ /			
	Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu	---	1999-06-15 00:00:00			
Wpisujący	Imię	---			
	Nazwisko	---			
	Stanowisko	---			

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:35

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:35

Okładka [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel**Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu		Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	3, 4	2	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3, 4	1 / 2	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	
2.	1. Numer udziału w prawie	3	3	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3	1 / 6	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	
3.	1. Numer udziału w prawie	4	4	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	1 / 6	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	
4.	1. Numer udziału w prawie	4	5	
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	1 / 6	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu		Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 3, 4	2	---
	2. Imię pierwsze	3, 4	ANNA	
	3. Imię drugie	3, 4	ZOFIA	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	3, 4	MACIEJEWSKA	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	3, 4	GUSTAW	
	7. Imię matki	3, 4	MARIA	
	8. PESEL	3, 4	71051907509	
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 3	3	
	2. Imię pierwsze	3	WOJCIECH	
	3. Imię drugie	3	CEZARY	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	3	KŁODKOWSKI	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	3	GUSTAW	
	7. Imię matki	3	MARIA	
	8. PESEL	3	61122707697	
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 4	4	
	2. Imię pierwsze	4	JAKUB	
	3. Imię drugie	---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	4	KŁODKOWSKI	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	4	WOJCIECH	
	7. Imię matki	4	JOLANTA	
	8. PESEL	4	85110814196	
4.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 4	5	
	2. Imię pierwsze	4	BARTŁOMIEJ	
	3. Imię drugie	---	---	
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	4	KŁODKOWSKI	
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---	
	6. Imię ojca	4	WOJCIECH	
	7. Imię matki	4	JOLANTA	
	8. PESEL	4	85110814219	

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:35

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 20340 / 23
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2023-02-07-14.12.04.077489
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1W / 4135 / 23 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2023-02-07-14.21.19.750312
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 20338 / 23
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2023-02-07-14.11.03.839566
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA1W / 4134 / 23 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2023-02-07-14.19.44.964886
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer wpisu	5, 6, 7 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	5, 6, 7	INNY WPIS
2. Treść wpisu	5, 6, 7	UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI WOBEC DŁUŻNIKÓW: BARTŁOMIEJ KŁODKOWSKI, WOJCIECH KŁODKOWSKI, JAKUB KŁODKOWSKI, Z WNIOSKU WIERZycIELA: ANNA MACIEJEWSKA, DZIAŁAJĄCEGO W SPRAWIE KM 1998/20, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: POSTANOWIENIE SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 09-11-2016, SYGNATURA AKT I NS 290/14 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-01-2020; POSTANOWIENIE SĄDU OKRĘGOWEGO WARSZAWA-PRAGA Z DNIA 21-11-2019, SYGNATURA AKT IV CA 2290/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 21-01-2020. NINIEJSZA EGZEKUCJA MA NA CELU ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI.
3. Przedmiot wykonywania	---	---
4. Pierwszeństwo	---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1. A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany	1. ---	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

5 Dane o wniosku

DZ. KW. / WA1W / 00004133 / 23 / 001

Lp.	Numer i nazwa pola	Podrubryka - Inna podstawa		Treść pola
		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	---
	2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca			ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W CELU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I PODZIAŁU KWOTY KM 1998/20 2023-02-05 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	6. Numer księgi	---	---	19 //
----	---------------------	--------------------	-----------------	-----	-----	----------

6 Dane o wniosku

DZ. KW. / WA1W / 00004133 / 23 / 001

Lp.	Numer i nazwa pola	Podrubryka - Inna podstawa		Treść pola
		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	---
	2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca			ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W CELU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I PODZIAŁU KWOTY KM 1998/20 2023-02-05 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	6. Numer księgi	---	---	23 //
----	---------------------	--------------------	-----------------	-----	-----	----------

7 Dane o wniosku

DZ. KW. / WA1W / 00004133 / 23 / 001

Lp.	Numer i nazwa pola	Podrubryka - Inna podstawa		Treść pola
		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	---
	2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca			ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W CELU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI I PODZIAŁU KWOTY KM 1998/20 2023-02-05 KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	6. Numer księgi	---	---	30 //
----	---------------------	--------------------	-----------------	-----	-----	----------

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

3.

Podrubryka - Dane o wniosku		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
Numer i nazwa pola				
1. Chwila wpływu		---	2023-02-07 14:09:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00004133 / 23 / 001	WWEWZ
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		16-17; 21-22; 26-27 //	
Podrubryka - Chwila wpisu		---	2023-02-17-13.41.57.959120	
1. Chwila wpisu Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko			
			PAWEŁ SIKORSKI REF	

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00035957/9, STAN Z DNIA 2023-09-18 11:34

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

[Powrót](#)



Wypis z rejestru gruntów

Identyfikator jednostki rejestrowej: **143401_1.0036.G180**

Jednostka rejestrowa gruntów **G180**

Obręb ewidencyjny: **36 (143401_1.0036)**

Jednostka ewidencyjna: **KOBYŁKA**

Powiat: **wołomiński**

Województwo: **mazowieckie**

Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/6	KŁODKOWSKI BARTŁOMIJ MICHAŁ Adres: OSIEDLOWA 4 m. 41, 05-230 KOBYŁKA Płeć: męska Rodzice: WOJCIECH , JOLANTA		Podstawa nabycia: PS I Ns 290/14 z 2016-11-09
2.	własność	1/6	KŁODKOWSKI JAKUB KONRAD Adres: OSIEDLOWA 4 m. 41, 05-230 KOBYŁKA Płeć: męska Rodzice: WOJCIECH , JOLANTA		Podstawa nabycia: PS I Ns 290/14 z 2016-11-09
3.	własność	1/6	KŁODKOWSKI WOJCIECH CEZARY Adres: RUMUŃSKA 6 m. 26, 05-230 KOBYŁKA Płeć: męska , PESEL: 61122707697 Rodzice: GUSTAW , MARIA		Podstawa nabycia: PS I Ns 290/14 z 2016-11-09
4.	własność	1/2	MACIEJEWSKA ANNA ZOFIA Adres: KONTUSZOWA 11, 05-230 KOBYŁKA Płeć: żeńska , PESEL: 71051907509 Rodzice: GUSTAW , MARIA		Podstawa nabycia: PS I Ns 290/14 z 2016-11-09

Działki

1.	Działka o identyfikatorze: 143401_1.0036.86/4		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: 86/4	Jednostka rejestrowa: G180	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
	Księga wieczysta: WA1W/00035957/9		inny teren zabudowany	Bi	0.0017
	Adres: RĘCZAJSKA, KOBYŁKA				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: PS I Ns 290/14 z 2016-11-09		Powierzchnia działki		0.0017
			Powierzchnia klasoużytków		0.0017

Suma powierzchni działek: **0.0017 ha** (słownie: siedemnaście metrów kwadratowych)

Suma powierzchni użytków: **0.0017 ha** (słownie: siedemnaście metrów kwadratowych)



1.	Budynek o identyfikatorze: 143401_1.0036.86/4.1_BUD		KŚT: budynki transportu i łączności (t)
	Adres: OSIEDLOWA, KOBYŁKA		Powierzchnia zabudowy: 17 m²
	Działki na których znajduje się budynek: 143401_1.0036.86/4		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 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 G180		
	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 niewyodrębnionych	pom. przy. lokali niewyodrębnionych
	17	0	0	0	0	0	0

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.

Z up. Starosty Wołomińskiego
PODINSPEKTOR

Monika Mielcarz

(podpis osoby reprezentującej organ)
Data złożenia podpisu: 15.09.2023r.