

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości niezabudowanej,
położonej w Markach,
przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A,
działka ewid. nr 20/33, obręb 3-06,
o powierzchni 0,0652 ha.
WA1W/00030368/8

Wartość odtworzeniową nieruchomości zabudowanej według stanu na dzień
wyceny, określono na kwotę w zaokrągleniu:

$W_N = 732\ 000\ \text{zł.}$

Słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące zł.

Wykonawca operatu szacunkowego:

mgr inż. Marek Juszcak
uprawnienia Ministra GPiB Nr 2033
w zakresie szacowania nieruchomości



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Opis nieruchomości: Położenie: Przeznaczenie: Opis nieruchomości: KW	Marki Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A Dz. ewid nr 20/33 zgodnie z MPZP teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego 105 MWU. Działka ewid nr 20/33, obręb 3-06, o powierzchni 0,0652 ha. WA1W/00030368/8
Rodzaj prawa:	Prawo własności
Cel wyceny: Zastosowane podejście:	Do sprzedaży. Podejście porównawcze.
Data, na którą uwzględniono i określono w wycenie stan nieruchomości	20.06.2022r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	20.06.2022r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego:	20.06.2022r.
Wielkość wycenianego udziału w nieruchomości:	1/1
Rodzaj wartości nieruchomości:	Wartość odtworzeniowa
Wartość nieruchomości w zaokrągleniu: W tym: Wartość rynkowa prawa własności gruntu: Wartość odtworzeniowa budynku:	$W_N = 732\ 000\ \text{zł.}$ <i>Słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące zł.</i> W tym: $W_G = 537\ 356\ \text{zł.}$ $W_B = 194\ 680\ \text{zł.}$
Rzeczoznawca majątkowy:	mgr inż. Marek Juszcak uprawnienia Ministra GPIB Nr 2033 w zakresie szacowania nieruchomości 

SPIS TREŚCI

ROZDZ.1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.....	4
ROZDZ.1.1. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
ROZDZ.1.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	4
ROZDZ.1.3. ZAKRES WYCENY.	4
ROZDZ.2 CEL I PODSTAWY PRAWNE WYCENY.....	4
ROZDZ.2.1. CEL WYCENY.....	4
ROZDZ.2.2. PODSTAWY FORMALNE.	5
ROZDZ.2.3. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE.....	5
ROZDZ.2.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.	5
ROZDZ.2.5. WARUNKI WYKONANIA WYCENY	6
ROZDZ.2.6. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.	6
ROZDZ.3 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI.....	7
ROZDZ.3.1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA.....	7
ROZDZ.3.2. FRAGMENT MAPY Z ZAZNACZONĄ LOKALIZACJĄ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	10
ROZDZ.3.3. MAPA EWIDENCYJNA.	11
ROZDZ.4 WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	12
ROZDZ.4.1. POJĘCIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	12
ROZDZ.4.2. OPIS RYNKU LOKALNEGO. WYBÓR SPOSOBU WYCENY.....	12
ROZDZ.4.3. PREZENTACJA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....	13
ROZDZ.4.4. WYCENA PRAWA DO GRUNTU, WCHODZĄCEGO W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI, PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM.....	14
ROZDZ.4.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI NAJDRÓŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ NA BADANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH.	14
ROZDZ.4.6. RYNEK OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI NIE ZABUDOWANYMI.	15
ROZDZ.4.7. WYCENA NIERUCHOMOŚCI PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM DZ. EWID NR 20/33.....	16
ROZDZ.4.1. TABELA – WYCENA BUDYNKU MIESZKALNEGO.....	18
ROZDZ.5 USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO.	19
ROZDZ.6 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.	19
ROZDZ.7 ZASTRZEŻENIA.	19

ROZDZ.1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

ROZDZ.1.1. PRZEDMIOT WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działkę ewid. Nr 20/33, obręb 3-06, o powierzchni 0,0652 ha, położona w Markach, przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A.

ROZDZ.1.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Wyceniana nieruchomość opisana jest w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, **księdze wieczystej –**

KW Nr WA1W/00030368/8

Wymieniona księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

Dział I – oznaczenie nieruchomości.

- ☐ Województwo mazowieckie, powiat wołomiński, miasto Marki, działka ewid nr 20/20, 20/21, 20/26, 20/29, 20/30, 20/31, 20/33, 20/35, 20/106, 21/2, 20/113, 20/114, 20/110, 20/111, Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego, o powierzchni 4,6792 ha.

Dział II - właściciel.

- ☐ Gmina Marki.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia.

- ☐ Brak wpisów.

Dział IV – hipoteka.

- ☐ Brak wpisów.

Wydruk z księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Wołominie szacowana nieruchomość stanowi działkę ewid nr 20/33, obręb 3-06, o powierzchni 0,0652 ha, położoną w Markach, w rejonie Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A.

ROZDZ.1.3. ZAKRES WYCENY.

Zakresem wyceny jest określenie wartości prawa własności do nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę ewid. Nr 20/33 obręb 3-06, o powierzchni 0,0652 ha, położonej w Markach, przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu określona zostanie przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Wartość odtworzeniowa budynku określona zostanie w podejściu kosztowym.

ROZDZ.2 CEL I PODSTAWY PRAWNE WYCENY.

ROZDZ.2.1. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności do nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działki ewid. Nr 20/33, z obrębu 3-06, o powierzchni 0,0652 ha, położonej w Markach, przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A, do zbycia.

ROZDZ.2.2. PODSTAWY FORMALNE.

Umowa zawarta pomiędzy:

Zleceniodawca

Gmina Miasto Marki
Al. Piłsudskiego 95
05-270 Marki

Wykonawca

Marek Juszczyk
*działającym pod firmą **Rzeczoznawstwo Majątkowe s.c.***
Marek Juszczyk, Sylwia Juszczyk, Maciej Juszczyk
z siedzibą w Pruszkowie, przy ul. Ołówkowej 1D m 56

ROZDZ.2.3. PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE.

- ❑ **Ustawa** z dnia 27 marca 2003 roku **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst pierwotny Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, tekst jednolity z 2022r., poz. 503).
- ❑ **Ustawa** z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami** (tekst pierwotny Dz. U. 1997r., Nr 115, poz. 741; tekst jednolity Dz. U. 2021r., poz. 1899).
- ❑ **Ustawa** z dnia 23 kwietnia 1964 roku **Kodeks Cywilny** (Dz. U. 23 kwietnia 1964r. Nr 16, poz. 93, tekst jednolity z 2020, poz. 1740).
- ❑ **Rozporządzenie Rady Ministrów** z dnia 21 września 2004 roku **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** (Dz. U. 2004 Nr 207, poz. 2109).
- ❑ **Rozporządzenie Rady Ministrów** z dnia 27 września 2005 roku **zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** (Dz. U. 2005 Nr 196, poz. 1628).
- ❑ **Rozporządzenie Rady Ministrów** z dnia 14 lipca 2011 roku **zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** (t.j. Dz. U. z 2011r., Nr 165, poz. 985).
- ❑ **Rozporządzenie Rady Ministrów** z dnia 23 października 2019 roku **zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.** (Dz. U. z 2019r., poz. 2250).
- ❑ **Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Specjalistyczne (KSWS), tymczasowe noty interpretacyjne oraz noty interpretacyjne.**

ROZDZ.2.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

- ❑ Wypis z rejestru gruntów.
- ❑ Informacja z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- ❑ Informacje od właściciela.
- ❑ Informacje z lokalnego rynku nieruchomości.
- ❑ Wizja w terenie dokonana w dniu 20.06.2022 roku.

ROZDZ.2.5. WARUNKI WYKONANIA WYCENY

- Szacunek wartości rynkowej nieruchomości wykonuje się zgodnie z przepisami prawa, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, dostępność danych dla nieruchomości podobnych.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Wycena sporządzona w oparciu o dokonane oględziny nieruchomości, o dokumenty udostępnione przez Zamawiającego oraz informacje podane w rozdziale 2.4. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZ.2.6. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

- Data sporządzenia wyceny: 20.06.2022r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.06.2022r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 20.06.2022r.
- Data oględzin nieruchomości: 20.06.2022r.

ROZDZ.3 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI.

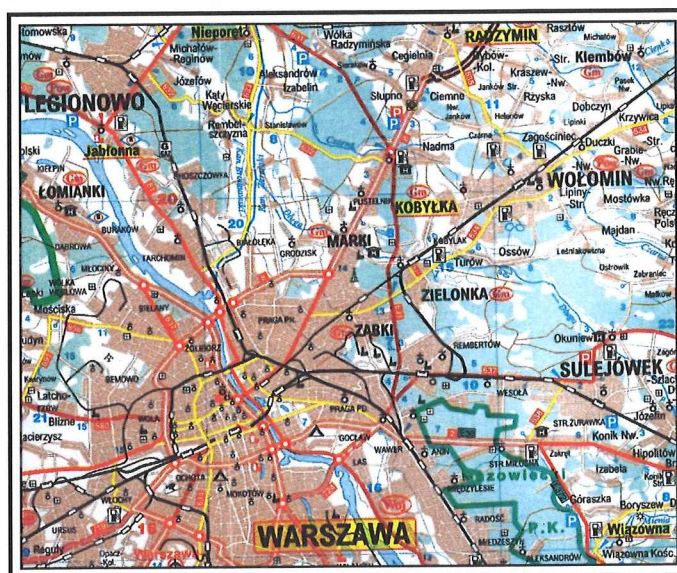
ROZDZ.3.1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA.

Wizji lokalnej nieruchomości dokonano w dniu 20.06.2022 roku. W czasie pobytu na nieruchomości sporządzono dokumentację fotograficzną, którą zamieszczono w niniejszym opracowaniu.

Powiat wołomiński leży w centralnej części województwa mazowieckiego na północny wschód od Warszawy. Został utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Wołomin. Powiat wołomiński jest jednym z najludniejszych z powiatów ziemskich województwa mazowieckiego.



Miasto Marki położone jest w centrum województwa mazowieckiego w powiecie wołomińskim w niewielkiej odległości od Warszawy (ok. 6 km) i 12 km od stolicy powiatu - Wołomina. Znajduje się, więc w najbliższej strefie oddziaływania społeczno-gospodarczego stolicy. Główna część Miasta usytuowana jest wzdłuż drogi krajowej Nr 8 Warszawa-Białystok. Miasto zajmuje powierzchnię 2 603 ha.



Lokalizacja i dojazd do nieruchomości.

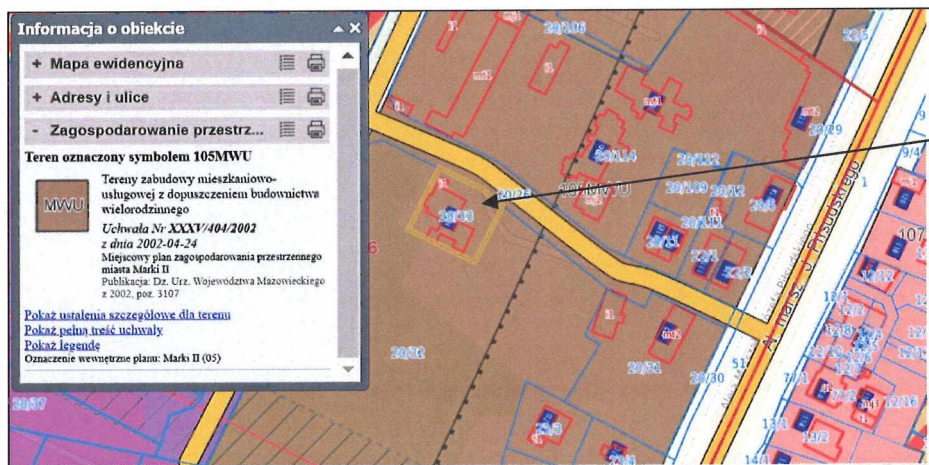
Wyceniana nieruchomość, położona jest w mieście Marki, w jego centralnych częściach, w rejonie Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A, w drugiej linii zabudowy, w niewielkiej odległości od skrzyżowania z ulicą Lisi Jar. Działka przylega bezpośrednio do ulicy wewnętrznej dz. 20/26 – gruntowej drogi osiedlowej, która jest prostopadła do Al. marsz. Józefa Piłsudskiego. Lokalne drogi osiedlowe są jeszcze nieutwardzone i częściowo nieurządzone. Dojazd do szacowanej nieruchomości urządzono od Al. marsz. Józefa Piłsudskiego.

Otoczenie wycenianej nieruchomości.

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowy wielorodzinnej słabej jakości tzw. komunalnej, nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, liczne tereny niezabudowane przeznaczone pod przyszłe inwestycje. Centrum administracyjne miasta Marki oddalone jest o około 0,5 km.

Przeznaczenie nieruchomości w planie.

Zgodnie z informacją z Miejsowego Planu Zagospodarowania miasta Marki II, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/404/2002 z dnia 24.04.2002 Rady Miejskiej w Markach działka ewid nr 20/33, położona jest na terenie oznaczonym symbolem 105MWU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego.



Źródło: <http://wolominski.e-mapa.net/>

Charakter wycenianej nieruchomości.

Wyceniana nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 20/33, o powierzchni 0,0652 ha. Działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Działka zabudowana, ogrodzona. Działka posiada dostęp do sieci infrastruktury miejskiej woda, kanalizacja, energia elektryczna położonej w dz. 20/26.

Opis budynku mieszkalnego:

Posadowiony na nieruchomości budynek mieszkalny stanowi obiekt wielorodzinny, parterowym murowany, pochodzący z drugiej połowy ubiegłego wieku (zgodnie z ewidencją budynków rok 1982r., jednak zgodnie z danymi z protokołów pomiaru w 1979r. już zamieszkiwali tam ludzie.)

Budynek stanowi obiekt podpiwniczony składający się z trzech mieszkań niewyodrębnionych (nie są to samodzielne lokale mieszkalne).

Mieszkanie nr 1 składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia mieszkania wynosi 61,94 m².

Mieszkanie nr 2 składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia mieszkania wynosi 38,17 m².

Mieszkanie nr 3 składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia mieszkania wynosi 31,47 m².

W całym budynku istnieje stara drewniana stolarka okienna i drzwiowa, na dachu istnieje papa, istnieją stare zniszczone kominy, obróbki blacharskie.

Budynek wymaga remontu generalnego.

Parametry techniczne:

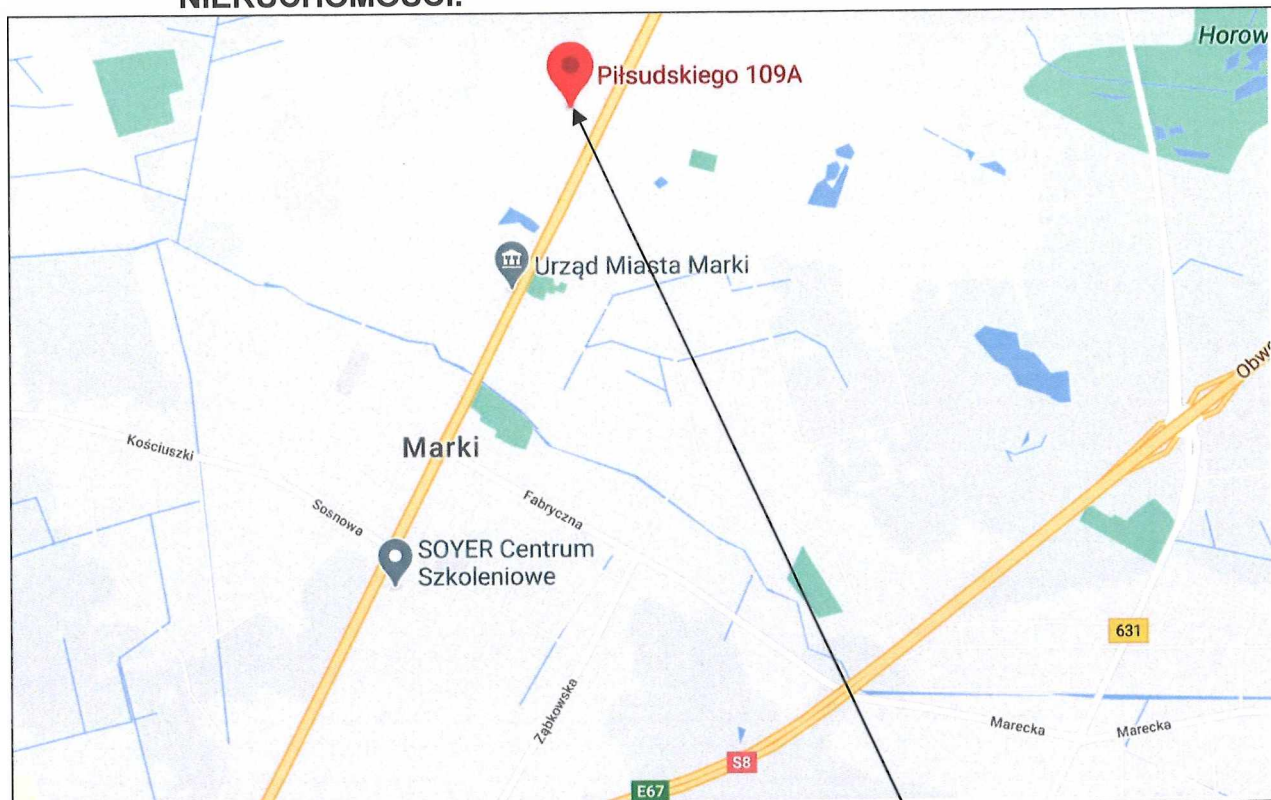
Powierzchnia zabudowy	219,00 m ² .
Powierzchnia użytkowa	131,58 m ² .

Dodatkowo na działce znajdują się liczne komórki, budynki gospodarcze, parterowe w słabym stanie technicznym.

Na kolejnych stronach opracowania zamieszczono:

- ☐ Fragment mapy z zaznaczoną lokalizacją szacowanej nieruchomości.
- ☐ Mapa ewidencyjna.

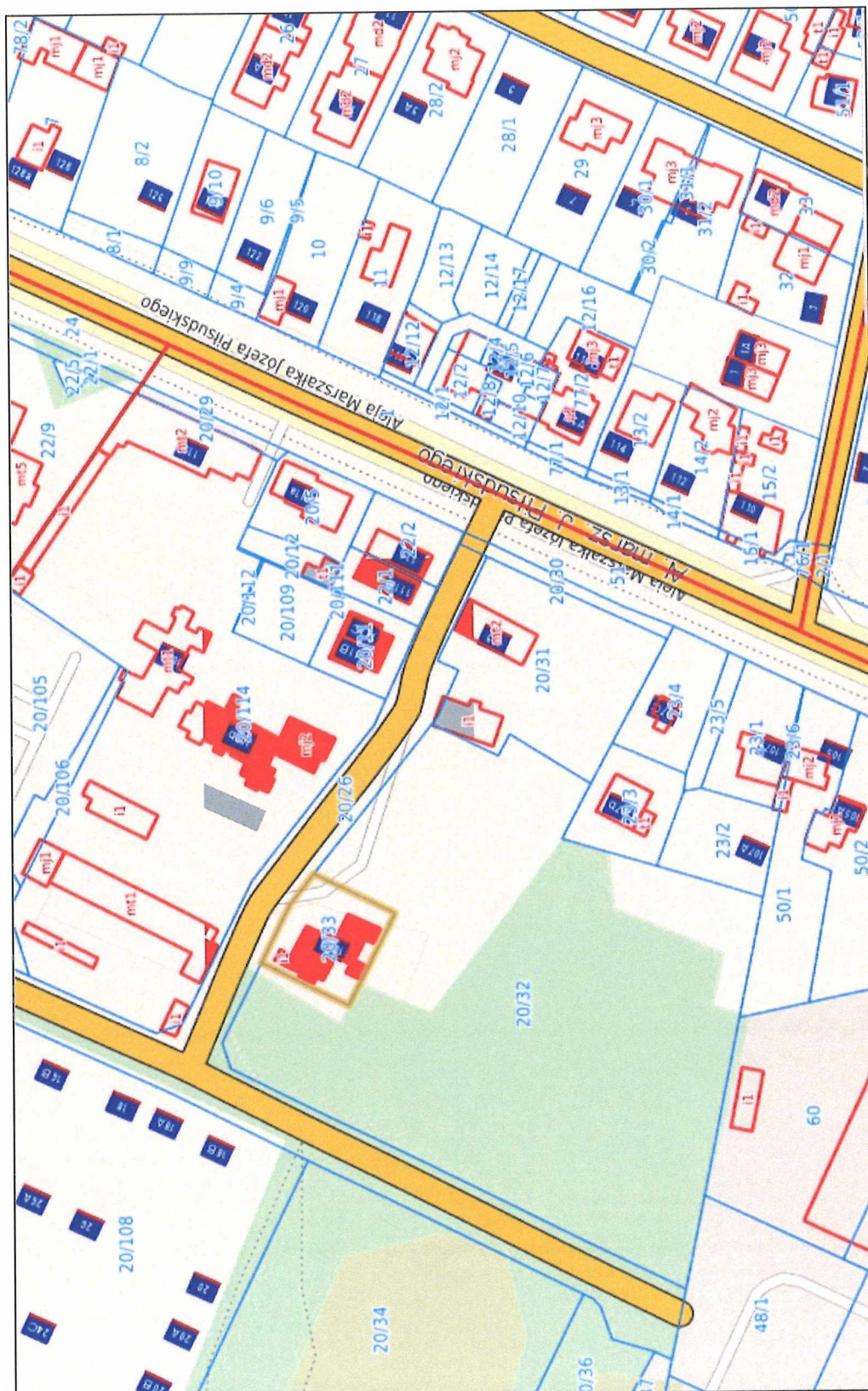
ROZDZ.3.2. FRAGMENT MAPY Z ZAZNACZONĄ LOKALIZACJĄ SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.



Źródło: www.google.pl/maps

Marki rejon Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A, działka ewid nr 20/33, obręb 3-06

ROZDZ.3.3. MAPA EWIDENCYJNA.



Źródło: <https://marki.e-mapa.net>

ROZDZ.4 WYCENA NIERUCHOMOŚCI.

ROZDZ.4.1. POJĘCIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym, a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej,

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

ROZDZ.4.2. OPIS RYNKU LOKALNEGO. WYBÓR SPOSOBU WYCENY.

W celu dokonania wyceny nieruchomości, położonej w Markach, przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A, przeprowadzono analizę lokalnego rynku obrotu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi zawierającymi kilka mieszkań. Na rynku nie odnotowano transakcji kupna – sprzedaży podobnymi obiektami, gdyż są to obiekty nietypowe, które zazwyczaj są przekształcane na samodzielne lokale mieszkalne i sprzedawane osobno.

Z uwagi na brak transakcji na rynku lokalnym dotyczących nieruchomości o zagospodarowaniu porównywalnym do wycenianego, nie było możliwości określenia rynkowej wartości naniesień, dlatego w wycenie określono wartość odtworzeniową naniesień, przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej, na podstawie cen z aktualnego na dzień wyceny katalogu *"Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO"*, III kwartał 2020r., *Bistyp Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych I kwartał 2022*.

Wartość nieruchomości określono jako sumę wartości:

1. Rynkowej gruntu, określonej w podejściu porównawczym.
2. Odtworzeniowej naniesień (określenie kosztów wytworzenia części składowych gruntu oparto na szacowaniu kosztów zastąpienia).

Wartość rynkową prawa do gruntu wchodzącego w skład nieruchomości zabudowanej określono w podejściu porównawczym.

W celu wyceny gruntu dokonano analizy rynku nieruchomości niezabudowanych. Rynek lokalny, określony na teren miasta Marki, opierając się o transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości, jakie były przedmiotem obrotu na rynku na przestrzeni ostatnich dwóch lat. W wyniku analizy wyodrębniono łącznie około 300 transakcji. Zawężono analizę do gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i wyodrębniono około 40 transakcji z terenu całego powiatu wołomińskiego. Ceny nieruchomości podobnych zawierały się w przedziale od około 110 zł. do około 2500 zł./1m² gruntu. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika głównie z różnorodności określonych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku oraz obserwacji zawieranych transakcji, w okresie ostatnich dwóch lat, na analizowanym terenie, stwierdzono, iż ceny nieruchomości niezabudowanych, w analizowanym czasie utrzymują się na podobnym poziomie i dlatego cen nieruchomości gruntowych nieaktualizowano.

W wyniku szczegółowej analizy odrzucono transakcje niepodobne, odbiegające zarówno cechami, jak i ceną od pozostałych. Do wyceny wybrano 20 transakcji dotyczących nieruchomości

niezabudowanych z terenów powiatu wołomińskiego, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości szacowanej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. Ceny nieruchomości podobnych zawierały się w przedziale od 315,00 zł. do 1333,33 zł./1m² gruntu. Zaobserwowana rozbieżność cenowa wynika głównie z różnorodności określonych cech rynkowych. Biorąc pod uwagę powyższe do wyceny gruntu, zastosowano:

- ❑ **podejścia porównawczego,**
- ❑ **metodę korygowania ceny średniej.**

ROZDZ.4.3. PREZENTACJA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej (Nota Interpretacyjna nr 1 (NI 1)).

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalenia wielkości współczynników korygujących ceną średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i - oznacza wielość i – tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących

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

ROZDZ.4.4. WYCENA PRAWA DO GRUNTU, WCHODZĄCEGO W SKŁAD NIERUCHOMOŚCI, PODEJŚCIEM PORÓWNAWCZYM.

W wyniku przeprowadzonej analizy lokalnego rynku obrotu nieruchomościami niezabudowanymi ustalono, że w badanym przedziale czasu nieruchomości niezabudowane sprzedawane były po cenach kształtujących się pomiędzy:

- ☐ ceną minimalną - 315,00 zł za 1m² gruntu
- ☐ ceną maksymalną 1 333,33 zł za 1m² gruntu
- ☐ ceną średnią 776,36 zł za 1m² gruntu

Określając wartość rynkową gruntu dokonano jego oceny w świetle cech rynkowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że cechami kształtującymi na badanym rynku ceny nieruchomości niezabudowanych są:

Cechy rynkowe	Waga	Ocena	Opis
Lokalizacja.	40%	3 - dobre	Lokalizacje atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, w obszarze badanego rynku.
		2 - średnie	Lokalizacje dość atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, w obszarze badanego rynku.
		1 - słabe	Lokalizacje nieatrakcyjne lub bardzo mało atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, w obszarze badanego rynku.
Otoczenie	20%	3 - dobry	Tereny dobrze zagospodarowane, zwarte zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, bezpośredni dostęp dla klientów, dobra widoczność nieruchomości.
		2 - średni	Tereny średnio zagospodarowane, dość zwarte zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej oraz tereny niezabudowane, dostęp dla klientów poprzez inne nieruchomości, dość dobra widoczność nieruchomości.
		1 - słaby	Tereny słabo zagospodarowane z przewagą terenów niezabudowanych, zabudowa pojedyncza, rozproszona, mało intensywna, utrudniony dostęp dla klientów, słaba widoczność nieruchomości.
Położenie względem dróg	20%	3 - dobre	Działki położone, przy drogach głównych, ponadlokalnych.
		2 - średnie	Działki położone, przy drogach lokalnych.
		1 - słabe	Działki położone przy drogach wewnętrznych, siegaczach lub drogach, jeszcze niewyłączonych w terenie i nieurządzonych oraz działki z utrudnionym dojazdem.
Wielkość i kształt działki.	20%	3 - dobre	Działki o powierzchni do 800 m ² o regularnym kształcie.
		2 - średnie	Działki o powierzchni od 801 do 1200 m ² o regularnym kształcie oraz działki mniejsze o nieregularnym kształcie.
		1 - słabe	Działki o powierzchni powyżej 1201 m ² o regularnym kształcie i wszystkie pozostałe o bardzo nieregularnym kształcie utrudniającym swobodne zagospodarowanie.

ROZDZ.4.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI NAJDROŻSZEJ I NAJTAŃSZEJ NA BADANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH.

Z badanego rynku nieruchomości niezabudowanych wybrano i do celów niniejszej wyceny opisano poniżej nieruchomości najdroższą i najtańszą.

Opis nieruchomości z najwyższą ceną za 1m² gruntu.

Nieruchomością z najwyższą ceną jednostkową wyłonioną z próbki reprezentatywnej jest nieruchomość położona w Ząbkach, przy ul. Andersa, stanowiąca niezabudowane działki nr 10/1, 10/5, 10/6, obręb 03-17, o łącznej powierzchni 3000 m². Działki niezabudowane posiadają dostęp do drogi publicznej, położone w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia. Cena brutto 4920000zł. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej. Dojazd drogą gminną. W otoczeniu tereny zabudowane.

Transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości dokonano dnia 22.10.2021 roku za cenę 4 000 000,00 zł., przy cenie za 1m² powierzchni gruntu – 1 333,33 zł.

Opis nieruchomości z najniższą ceną za 1m² gruntu.

Nieruchomością z najniższą ceną jednostkową wyłonioną z próbki reprezentatywnej jest nieruchomość położona w miejscowości Słupno, gm. Radzymin, przy ul. Platanowej, stanowiąca niezabudowaną działkę nr 813/37, obręb 03-04, o powierzchni 1150 m². Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zabudowa jednorodzinna skoncentrowana/Zabudowa wielorodzinna (ilość kondygnacji)/Usługi różne.

Transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości dokonano dnia 19.02.2021 roku za cenę 362 250,00 zł., przy cenie za 1m² powierzchni gruntu – 315,00 zł.

Na kolejnych stronach opracowania w formie tabelarycznej zamieszczono:

- ☐ Rynek obrotu nieruchomościami niezabudowanymi.
- ☐ Wycenę nieruchomości niezabudowanej, podejściem porównawczym.

Dane podstawowe				Adres				Dodatkowe informacje	
Lp.	Data	Pow. dz.	Cena	Ulica	Obrot	Miasto	Gmina	Opis	Przeznaczenia
1	19.02.2021	1 150 m ²	362 250,00 zł	Platanowa	0018 (03-04)	SŁUPNO	RADZYMİN	Działka niezabudowana posiada dostęp do drogi publicznej.	Zabudowa jednorodzinna składowa/Zabudowa wielorodzinna (ilość kondygnacji)/Usługi różne.
2	08.01.2021	604 m ²	200 000,00 zł	Warszawska 23	0028	WOŁOMIN	WOŁOMIN	Działka niezabudowana posiadająca bezpośredni dostęp do drogi publicznej.	Na podstawie ostatecznej dec. z marca 2016r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę wielorodzinnej kamienicy mieszkalnej (po uzgodnieniu rozbiórce wcześniej istniejącej) wraz z zabudową jednorodzinna składowa/Zabudowa wielorodzinna (ilość kondygnacji)/Usługi różne.
3	28.12.2021	1 015 m ²	350 000,00 zł	Platanowa	0018 (03-04)	SŁUPNO	RADZYMİN	Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.	
4	21.05.2021	1 118 m ²	505 000,00 zł	rejon ul. gen. J. Zajączka	0039 (4-07)	MARKI	MARKI	Działka niezabudowana + udział 22/200 w dz. nr 74/8.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
5	30.07.2021	1 451 m ²	830 000,00 zł	Słoneczna	0031 (3-08)	MARKI	MARKI	Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
6	29.07.2020	1 269 m ²	750 000,00 zł	Leopolda Lisa Kuli 49	0042 (4-10)	MARKI	MARKI	Działka niezabudowana posiada prawo, samodzielną drogę do drogi publicznej.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
7	12.05.2021	842 m ²	501 858,00 zł	Romiszka Witolda Pleckiego	0057 (03-33)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, położone w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia (dz. nr 33/3 w całości, dz. nr 33/5, częściowo).	Dz. nr 33/3 - teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej, dz. nr 33/5 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
8	29.12.2020	6 222 m ²	3 733 200,00 zł	Wilcza	0039 (4-07)	MARKI	MARKI	Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
9	08.12.2020	792 m ²	460 000,00 zł	Wyspińskiego	0042 (4-10)	MARKI	MARKI	Działka niezabudowana + udział 8/24 w dz. nr 27/2.	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
10	09.02.2021	1 057 m ²	828 688,00 zł	Chalmerskiego	0057 (03-33)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana ma dostęp do drogi publicznej poprzez dz. nr 27/2.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
11	14.01.2022	913 m ²	730 400,00 zł	Pleckiego	0057 (03-33)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana posiada dostęp do drogi publicznej poprzez dz. nr 34/8.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
12	15.09.2021	1 112 m ²	889 600,00 zł	Pleckiego	0057 (03-33)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana uosabiająca dostęp do drogi publicznej. Fragment dz. nr 34/8 znajduje się w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
13	13.07.2021	556 m ²	464 000,00 zł	Szwajcerów	0043 (03-19)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
14	22.12.2021	3 603 m ²	3 300 000,00 zł	Kosynierów	0058 (5-15)	MARKI	MARKI	Dz. niezabud. położone w strefie uciążliwości gazociągów wysokiego ciśnienia, ochrony pośredniej ujęcia wody, uciążliwości od układu komunikacyjnego, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.	Tereny zabudowy wielorodzinnej i usługowej, w tym cz. tereny komunikacyjne. W Sierpniu 2021r. udzielono pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z podziemnym garażem o pow. 720 m ² .
15	28.01.2021	736 m ²	700 000,00 zł	Powstańców 25F, 25I	0051 (03-27)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działki niezabudowane + udział w dz. drogowych.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
16	24.03.2021	493 m ²	540 000,00 zł	Krucza	0043 (03-19)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działki niezabudowane + udział 3/8 w dz. nr 6/60.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
17	15.07.2020	1 041 m ²	1 200 000,00 zł	Lipieńska 40	0028	WOŁOMIN	WOŁOMIN	Działki niezabudowane posiadają dostęp do drogi publicznej.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zespolona.
18	25.02.2021	2 115 m ²	2 538 000,00 zł	Andersena 7	0051 (03-27)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działka niezabudowana posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Cena brutto 312174021	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej. Zg. z ostateczną dec. ze stycznia 2019r. dla dz. zawierającego projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku.
19	30.12.2021	3 710 m ²	4 600 000,00 zł	Promienna/Sonac zła	0031 (3-08)	MARKI	MARKI	Działki niezabudowane w ujęt. wiecz. posiada dostęp do drogi publicznej. Cena brutto 565800021	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z doposażeniem budownictwa wielorodzinnego.
20	22.10.2021	3 000 m ²	4 000 000,00 zł	Andersa	0041 (03-17)	ZĄBKI	ZĄBKI	Działki niezabudowane posiadają dostęp do drogi publicznej, położone w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia. Cena brutto 482000021	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.
								Cena średnia	
								Cena max	
								Cena min	

Określenie wartości prawa własności gruntu położonego w Markach przy Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego 109A

Wielkości charakterystyczne
rynku lokalnego

wartość średnia 1m2	776,36 zł
wartość maksymalna 1m2	1 333,33 zł
wartość minimalna 1m2	315,00 zł
Min. współczynnik	0,406
Max. współczynnik	1,717

Marki dz. 20/33					Wartość współczynnika dla szacowanej nieruchomości
Cechy porównawcze	Waga	Min. współczynnik	Max. współczynnik	Ocena szacowanej nieruchomości	
Lokalizacja	30%	0,122	0,515	dobre	3
Otoczenie	30%	0,122	0,515	średnie	1
Wielkość i kształt działki	20%	0,081	0,343	dobra	3
Położenie względem dróg	20%	0,081	0,343	słabe	1
Razem	100%	0,406	1,717	Suma współczynników	1,062
Cena średnia 1 m2 powierzchni gruntu					776,36 zł
Cena 1m2 powierzchni szacowanej działki					824,17 zł
Powierzchnia działki					652,00m2
Wartość działki z porównania					537 355,58 zł
Współczynnik eksperta					1,00
Szacowana wartość prawa do gruntu					537 356 zł
Końcowa wartość 1m2 działki					824,17 zł



ROZDZ.4.8. PREZENTACJA PODEJŚCIA KOSZTOWEGO.

W podejściu kosztowym ustala się wartość odtworzeniową nieruchomości. Zgodnie z art. 150 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość tą „określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

W przypadku metody kosztów zastąpienia odtwarzane obiekty budowlane muszą mieć taką samą funkcję i podobne parametry użytkowe co obiekt wyceniany, ale szacuje się je przy zastosowaniu aktualnie wykorzystywanej technologii i materiałów.

Technika wskaźnikowa wymaga ustalenia pewnej jednostki technicznej nieruchomości jako podstawy obliczeń. Może nią być na przykład kubatura budynku, powierzchnia użytkowa lub całkowita. Następnie odszukuje się cenę jednostkową dla konkretnej jednostki technicznej i przemnaża ją przez liczbę jednostek odniesienia. W technice tej można poszukiwać pewnej analogii do modeli porównawczych. Należy bowiem zidentyfikować tu takie obiekty, które są podobne do nieruchomości wycenianej i dla których jednocześnie znane są ceny jednostkowe wskaźnika. Inaczej jednak niż przy tego typu modelach, obiektu takiego poszukiwać trzeba nie na rynku, lecz w specjalistycznym katalogu.

Sposób szacowania kosztów w technice wskaźnikowej podejścia kosztowego:

Technika wskaźnikowa:

(suma iloczynów ceny wskaźnikowej i liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona)

$$K_B = Q * C_{jq}$$

Gdzie:

K_B - koszty wykonania obiektu,

Q - wielkość wskaźnika na jednostkę odniesienia dla danego obiektu,

C_{jq} - cena jednostkowa wskaźnika.

Dodatkowo do wyceny zastosowano stopień zużycia oraz współczynnik regionalny.

Wycena podejściem kosztowym, metodą odtworzeniową.									
Opis i wycena naniesień					dz. ewid.:		20/33		
Adres: Marki Al. Marsz. Józefa Piłsudskiego 109A									
Wycena na podstawie aktualnego katalogu Sekocenbud "Biuletyn cen obiektów budowlanych", I kwartał 2022r									
OPIS									
LP	Obiekt	Opis		Stopień zużycia lub stopień użyteczności istniejących elementów			Powierzchnia		Kubatura
		stan techniczny	Opis	tech.	funkc.	do wyliczeń	Zab	Netto, ogólna lub użytkowa	
1	Budynek mieszkalny	stan techniczny słaby (do remontu)	Budynek mieszkalny, murowany, parterowy, podpiwniczony	70,00%	50,00%	60,00%		131,58 m2	

Wycena											
LP	Obiekt	Pow. Ogólna (lub długość)	Kubatura	Stopień zużycia	Obiekt porównawczy z katalogu	Współ reg.	Jednostkowy Koszt wytworzenia		Koszt wytworzenia obiektu nowego	Średnia wartość odtworzeniowa obiektu z uwzględnieniem zużycia.	
							z pow.	z kubatury			
1	Budynek mieszkalny	131,58 m2		60,00%	Dom mieszkalny, 4 rodzinny, wolnostojący ob. 1122-101	1,005	3 680,40 zł	z pow.	484 267,03 zł	zł	194 680 zł
RAZEM NANIESIENIA (w zaokrągleniu)											194 680 zł



ROZDZ.5 USTALENIE WYNIKU KOŃCOWEGO.

W wyniku przeprowadzonego procesu wyceny nieruchomości, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, określono:

✓ wartość 1m² gruntu na kwotę: **824,17 zł.**

W oparciu o koszty odtworzenia/zastąpienia na podstawie dostępnych katalogów określono wartości budynku mieszkalnego na kwotę:

$$W_B = 194\,680 \text{ zł.}$$

W związku z powyższym wartość odtworzeniową nieruchomości gruntowej, położonej w Markach, przy Al. marsz. Józefa Piłsudskiego 109A, stanowiącej działkę ewid. Nr 20/33, obręb 3-06, o powierzchni 0,0652 ha, **wg stanu na dzień wyceny**, oszacowano na łączną kwotę:

$$W_N = 732\,000 \text{ zł.}$$

Słownie: siedemset trzydzieści dwa tysiące zł.



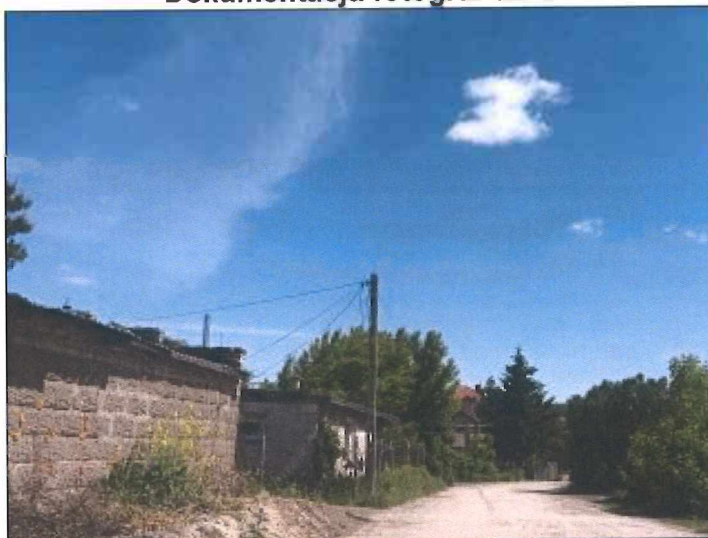
ROZDZ.6 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

Wartość nieruchomości została określona na podstawie przeciętnych cen stosowanych na danym rynku w obrocie nieruchomościami niezabudowanymi, według stanu na dzień wyceny.

Uzyskana w procesie wyceny wartość rynkowa nieruchomości jest wartością szacunkową, a więc należy ją, więc traktować jako najbardziej prawdopodobną i możliwą do uzyskania przy ewentualnej sprzedaży.

ROZDZ.7 ZASTRZEŻENIA.

1. Wycenę opracowano w/g stanu przedmiotu wyceny z dnia 20.06.2022r. oraz cen i metod obowiązujących w dniu szacowania tj. 20.06.2022r.
2. Wyniki oszacowane w operacie mogą służyć do realizacji celu określonego w operacie. Każde inne wykorzystanie jest nieuprawnione.
3. Wyniki oszacowania odzwierciedlają stan rynku lokalnego w czasie jego badania i mogą być aktualizowane w okresie jednego roku.
4. Kopiowanie i rozpowszechnianie operatu w jakiegokolwiek formie, w całości lub części, wymaga zgody.

Dokumentacja fotograficzna*Widok ulicy dojazdowej**Widok szacowanej nieruchomości*

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00030368/8, STAN Z DNIA 2022-06-21 12:50

Oktadka	Dział I- Q	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 / 00030368 / 8	
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		Treść pola
Indeks zmiany	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
3. Typ księgi	---	

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	---	2008-06-06-11.15.59.571376
3. Chwila ujawnienia księgi	---	2008-06-17-12.03.59.063174
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1993-08-23

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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	---	2004-03-26 13:30:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00003129 / 04 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2004-12-28 00:00:00	
Wpisujący			
Imię			
Nazwisko			
Stanowisko			

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	---	1993-07-27 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			VII / 00002567 / 93 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	1993-08-23 00:00:00	
Wpisujący			
Imię			
Nazwisko			
Stanowisko			

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	---	2000-08-03 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			VIIA / 00011159 / 00 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2001-09-10 00:00:00	
Wpisujący			
Imię			
Nazwisko			
Stanowisko			

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu	---	---	2000-08-23 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			/ 00011878 / 00 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2003-04-11 00:00:00	
Wpisujący			
Imię			
Nazwisko			
Stanowisko			

Powrót

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00030368/8, STAN Z DNIA 2022-06-21 12:51

Oktładka

Dział I-Q

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 nieruchomości1, 2, 3, 416

Rubryka 1.3 - Położenie

Numer i nazwa pola

Indeks

Wpisu

Treść pola

1.1. Numer porządkowy1, 2, 3, 41

2. Województwo1, 2, 3, 4MAZOWIECKIE

3. Powiat1, 2, 3, 4WOŁOMIŃSKI

4. Gmina--- --

5. Miejscowość1, 2, 3, 4MARKI

6. Dzielnica--- --

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Numer i nazwa pola

Indeks

Wpisu

Treść pola

1.1. Identyfikator działki--- --

2. Numer działki220/20

3. Obręb ewidencyjnyA: numer obrębu ewidencyjnego--- --B: nazwa obrębu ewidencyjnego--- --

4. Położenie1.21AL. PIŁSUDSKIEGO

5. Ulica1.2AL. PIŁSUDSKIEGO

6. Sposób korzystania--- --

7. OdłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

8. PrzyłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentówA: numer księgi zaginionej, zniszczonej1.1. ---C: numer księgi dawnej1. ---D: oznaczenie 1. zbioru dokumentów--- --

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

21.06.2022, 12:49

https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl/leukw_prz/KsiegiWiec/pokazWydruk

zbioru dokumentów

2.1. Identyfikator działki--- --220/21

2. Numer działki220/21

3. Obręb ewidencyjnyA: numer obrębu ewidencyjnego--- --B: nazwa obrębu ewidencyjnego--- --

4. Położenie1.21AL. PIŁSUDSKIEGO

5. Ulica1.2AL. PIŁSUDSKIEGO

6. Sposób korzystania--- --

7. OdłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

8. PrzyłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentówA: numer księgi zaginionej, zniszczonej1.1. ---C: numer księgi dawnej1. ---D: oznaczenie 1. zbioru dokumentów--- --

3.1. Identyfikator działki--- --220/26

2. Numer działki220/26

3. Obręb ewidencyjnyA: numer obrębu ewidencyjnego--- --B: nazwa obrębu ewidencyjnego--- --

4. Położenie1.21AL. PIŁSUDSKIEGO

5. Ulica1.2AL. PIŁSUDSKIEGO

6. Sposób korzystania--- --

7. OdłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

8. PrzyłączenieNumer księgi--- --Obszar--- --

9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentówA: numer księgi zaginionej, zniszczonej1.1. ---C: numer księgi dawnej1. ---D: oznaczenie 1. zbioru dokumentów--- --

4.1. Identyfikator działki--- --220/29

2. Numer działki220/29

3. Obręb ewidencyjnyA: numer obrębu ewidencyjnego--- --B: nazwa obrębu ewidencyjnego--- --

4.	evidencyjnego		1.	2	1
	5. Ulica		1.	2	AL. PIŁSUDSKIEGO
	6. Sposób korzystania		---	---	---
	7. Odlączenie		---	---	---
	8. Przyłączenie		---	---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów		---	---	---
	10. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów		---	---	---
	11. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów		---	---	---
5.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		---	2	20/30
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		---	---	---
	6. Sposób korzystania		---	---	---
	7. Odlączenie		---	---	---
	8. Przyłączenie		---	---	---
6.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		---	2	20/31
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		---	---	---
	6. Sposób korzystania		---	---	---
	7. Odlączenie		---	---	---
	8. Przyłączenie		---	---	---

7.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		---	2	20/33
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		---	---	---
	6. Sposób korzystania		---	---	---
	7. Odlączenie		---	---	---
	8. Przyłączenie		---	---	---
8.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		---	2	20/35
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		---	---	---
	6. Sposób korzystania		---	---	---
	7. Odlączenie		---	---	---
	8. Przyłączenie		---	---	---

9.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		3	20/106	---
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		3	1	AL. PIŁSUDSKIEGO
	6. Sposób korzystania		---	---	---
10.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		4	21/2	---
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		4	1	AL. PIŁSUDSKIEGO
	6. Sposób korzystania		---	---	---
11.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		1	20/113	---

12.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		1	20/114	---
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		1	1	AL. PIŁSUDSKIEGO
	6. Sposób korzystania		---	---	---
13.	1. Identyfikator działki		---	---	---
	2. Numer działki		1	20/110	---
	3. Obręb ewidencyjny		---	---	---
	4. Położenie		---	---	---
	5. Ulica		1	1	AL. PIŁSUDSKIEGO
	6. Sposób korzystania		---	---	---

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	---	16
		6. Numer księgi		//
Dane o wniosku				
DZ. KW. // 00003129 / 04 /				
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	---	28
		6. Numer księgi		//

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod zad.
1.	Chwila wpływu	---	2004-03-26 13:30:00	
2.	Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3.	Numer dziennika		/ 00003129 / 04 /	---
4.	Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	//	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1.	Chwila wpisu	---	2004-12-28 00:00:00	
	Wpisujący	Imię	---	
		Nazwisko	---	
		Stanowisko	---	

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR WA1W/00030368/8, STAN Z DNIA 2022-06-21 12:51

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

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

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00030368/8, STAN Z DNIA 2022-06-21 12:51

Oktadka	Dział I-Q	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	5, 6, 7, 8 1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	5, 6, 7, 8 1 / 1	
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1. 5, 6, 7, 8 1	---
	2. Nazwa	5, 6, 7, 8 GMINA MARKI	
	3. Siedziba	---	---
	4. REGION	---	---
	5. Nazwa uprawnionego	---	---
	6. Siedziba uprawnionego	---	---
	7. REGION uprawnionego	---	---

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

Brak wpisu

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				
8	Dane o wniosku		DZ. KW. / / 00003129 / 04 /	
	Podrubryka - Akt notarialny			
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu	---	---
		2. Numer rep A	---	UMOWA ZAMIANY
		3. Data sporządzenia	---	1385/2004
		Notariusz	---	2004-03-26
		4. Imię pierwsze	---	MAREK
		5. Imię drugie	---	---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	---	ROWICKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	---
		8. Siedziba	---	RADZYMIN
		Położenie dokumentu		
	1.	Położenie dokumentu	---	7-9
		9. Numer karty akt	---	/ 00079318 /
5	Dane o wniosku		DZ. KW. / VII / 00002567 / 93 /	
	Podrubryka - Orzeczenie sądu			
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---
		2. Sygnatura akt	---	WYROK
		3. Data wydania orzeczenia	---	I C 253/93
		4. Nazwa sądu	---	---
		5. Siedziba sądu	---	SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE
	Położenie dokumentu			
	1.	Położenie dokumentu	---	3
		6. Numer karty akt	---	/ /
6	Dane o wniosku		DZ. KW. / VIIA / 00011159 / 00 /	
	Podrubryka - Akt notarialny			
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu	---	---
		2. Numer rep A	---	UMOWA SPRZEDAŻY
			---	3658/00

3. Data sporządzenia		2000-07-26	
Notariusz	4. Imię pierwsze	MAREK	
	5. Imię drugie	---	
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ROWICKI	
	7. Drugi człon nazwiska złożonego	---	
	8. Siedziba	RADZYMIN	
Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	12-14
	10. Numer księgi		/ /
Dane o wniosku			
DZ. KW. / / 00011878 / 00 /			
Podrubryka - Akt notarialny			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst.	Treść pola
		Wpisu	Wykr.
1.	1. Tytuł aktu	---	---
	2. Numer rep A		UMOWA SPRZEDAŻY
	3. Data sporządzenia		3874/2000
Notariusz	4. Imię pierwsze		2000-08-03
	5. Imię drugie		---
	6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		---
	7. Drugi człon nazwiska złożonego		---
	8. Siedziba		ROWICKI
Położenie dokumentu			
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	4-6
	10. Numer księgi		/ 00068585 /

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
Nr	Podrubryka - Dane o wniosku		
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1.	1. Chwila wpływu	---	2004-03-26 13:30:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		/ 00003129 / 04 /
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	/ /
Podrubryka - Chwila wpisu			
1.	Chwila wpisu	---	2004-12-28 00:00:00
	Wpisujący		---
	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---
Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1.	Chwila wpływu	---	1993-07-27 00:00:00

2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
3. Numer dziennika	VII / 00002567 / 93 /		
4. Czy z urzędu	NIE		
Położenie wniosku	---		
5. Numer karty akt	/ /		
6. Numer księgi	/ /		
Podrubryka - Chwila wpisu			
1.	Chwila wpisu	---	1993-08-23 00:00:00
	Wpisujący		---
	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---
3. Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1.	Chwila wpływu	---	2000-08-03 00:00:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		VIIA / 00011159 / 00 /
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	/ /
Podrubryka - Chwila wpisu			
1.	Chwila wpisu	---	2001-09-10 00:00:00
	Wpisujący		---
	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---
4. Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola
1.	Chwila wpływu	---	2000-08-23 00:00:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		/ 00011878 / 00 /
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---
		6. Numer księgi	/ /
Podrubryka - Chwila wpisu			
1.	Chwila wpisu	---	2003-04-11 00:00:00
	Wpisujący		---
	Imię		---
	Nazwisko		---
	Stanowisko		---

Powrót

Okladka	Dział I- Q	Dział I- Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
BRAK WPISÓW					

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

Powrót

Okladka	Dział I-Q	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

