

OPERAT SZACUNKOWY



Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2, obręb 0018 Słupno, o powierzchni łącznej 2400m² (działka 771/1 – pow.1200m², działka 771/2 – pow.1200m²), położonej w miejscowości Słupno przy ul.Śląskiej 1, gmina Radzymin, powiat wołomiński, województwo mazowieckie.

Sygn. Akt X GUp 271/19

Autor opracowania:

Eryk Goździecki
Rzecznawca Majątkowy
Nr uprawnień: 6078



Warszawa, 07.07.2019r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r

| | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przedmiot wyceny | Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m ² . Na nieruchomości posadowione są budynki mieszkalny jednorodzinny o pow.zabudowy 339m ² i pow.użytkowej 347m ² oraz budynek gospodarczy i wiaty. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00005224/3. |
| Cel wyceny | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m ² , zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny o pow.zabudowy 339m ² i pow.użytkowej 347m ² oraz budynkiem gospodarczym i wiatą, dla potrzeby sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym. |
| Daty istotne | Data sporządzenia operatu 07.07.2019 Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny 07.07.2019 Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny 07.07.2019 Data dokonania oględzin nieruchomości lokalowej 23.05.2019 |
| Zastosowana procedura | Podejście porównawcze, metoda porównywania parami |
| Oszacowana wartość przedmiotu wyceny: | 1 759 000zł Słownie: jeden milion siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych |
| z uwzględnieniem kosztów rozbiórki budynków niezgłoszonych | 1 745 000zł Słownie: jeden milion siedemset czterdzieści pięć tysięcy złotych |
| z uwzględnieniem opłaty legalizacyjnej od budynków niezgłoszonych | 1 709 000zł Słownie: jeden milion siedemset dziewięć tysięcy złotych |
| Autor operatu | Eryk Goździecki |



SPIS TREŚCI

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1 PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY | str.4 |
| 1.1 Przedmiot wyceny | str.4 |
| 1.2 Zakres wyceny | str.4 |
| 1.3 Cel wyceny | str.4 |
| 2 PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY | str.4 |
| 2.1 Podstawa formalna | str.4 |
| 2.2 Podstawy prawne i uwarunkowania | str.4 |
| 2.3 Źródła danych metodologicznych | str.5 |
| 2.4 Źródła danych merytorycznych | str.5 |
| 3 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO | str.5 |
| 4 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY | str.5 |
| 4.1 Stan prawny | str.5 |
| 4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny | str.6 |
| 4.3 Stan zagospodarowania | str.9 |
| 4.4 Stan techniczno-użytkowy budynków | str.10 |
| 4.4.1 Stan techniczno-użytkowy budynku mieszkalnego | str.10 |
| 4.4.2 Stan techniczno-użytkowy budynku niemieszkalnego | str.23 |
| 4.4.3 Stan techniczno-użytkowy wiaty | str.24 |
| 5 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | str.25 |
| 6 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | str.25 |
| 6.1 Charakterystyka rynku lokalnego | str.27 |
| 7 SPOSÓB WYCENY | str.29 |
| 7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny | str.29 |
| 8 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI | str.30 |
| 8.1 Określenie zmian poziomu cen nieruchomości gruntowych zabudowanych | str.30 |
| 8.2 Zestawienie danych transakcyjnych | str.31 |
| 8.3 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych | str.31 |
| 8.4 Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz przyjętych nieruchomości do porównania | str.33 |
| 8.5 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej | str.34 |
| 8.6 Określenie kosztów rozbiórki i uprzątnięcia terenu | str.36 |
| 8.7 Określenie wielkości opłaty legalizacyjnej budynku gospodarczego i wiaty | str.37 |
| 9 PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY | str.38 |
| 10 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | str.39 |
| 11 ZAŁĄCZNIKI | str.40 |

1. PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m². Na nieruchomości posadowione są budynki mieszkalny jednorodzinny o pow.zabudowy 339m² i pow.użytkowej 347m² oraz budynek gospodarczy i wiatą. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00005224/3.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m², zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny o pow.zabudowy 339m² i pow.użytkowej 347m² oraz budynkiem gospodarczym i wiatą.

1.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m², zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny o pow.zabudowy 339m² i pow.użytkowej 347m² oraz budynkiem gospodarczym i wiatą, dla potrzeby sprzedaży przez Syndyka Masy Upadłości w postępowaniu upadłościowym.

2. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY

2.1. Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 07.05.2019r.

2.2. Podstawy prawne i uwarunkowania

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1145);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2019 poz. 801);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 730)
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003r Prawo Upadłościowe (Dz. U. z 2019 r. poz.498);
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r poz.1186)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004r., poz. 2109);

2.3. Źródła danych metodologicznych

Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

2.4 Źródła danych merytorycznych

- a. Informacje, dokumenty o budynkach uzyskane w trakcie wizji lokalnej w dniu 23.05.2019r.;
- b. Uchwała nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin.
- c. Analiza lokalnego rynku transakcji kupna-sprzedaży gruntów niezabudowanych na podstawie informacji uzyskanych w Starostwie Powiatu Wołomin w Wydziale Geodezji i Kartografii.
- d. Raporty branżowe dotyczące popytu i podaży, trendach cenowych.
- e. Inne.

3. OKREŚLANIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

| | |
|----------------------------------------------------------------|---------------|
| data sporządzenia operatu | 07.07.2019 r. |
| data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny | 07.07.2019 r. |
| data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 07.07.2019 r. |
| data dokonania oględzin nieruchomości lokalowej | 23.05.2019 r. |

4. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości lokalowej jest uregulowany. Został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej o nr WA1W/00005224/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wołominie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Protokół z badania księgi wieczystej dołączony został do operatu w formie załącznika nr 1.

UWAGA:

W dziale I kw nr WA1W/00005224/3 jako oznaczenie nieruchomości widnieje informacja o działce ewidencyjnej nr 771 i jej obszarze – 0,2400 ha. Jest to niezgodność z obecnym stanem prawnym nieruchomości wg wypisu z rejestru gruntów, gdzie ujawniono podział działki nr 771 na działki 771/1 i 771/2, każda o powierzchni 0,1200 ha, łącznie 0,2400 ha.

Stan wg wypisu z rejestru gruntów:

- Nr jednostki rejestrowej: G.326
- Jednostka ewidencyjna: 143409_5, Radzymin – obszar wiejski
- Własność 1/1: Kłopotowska Izabela Kozeta;
- Nr działki: 771/1,
- Id działki: 143409_5.0018.771/1

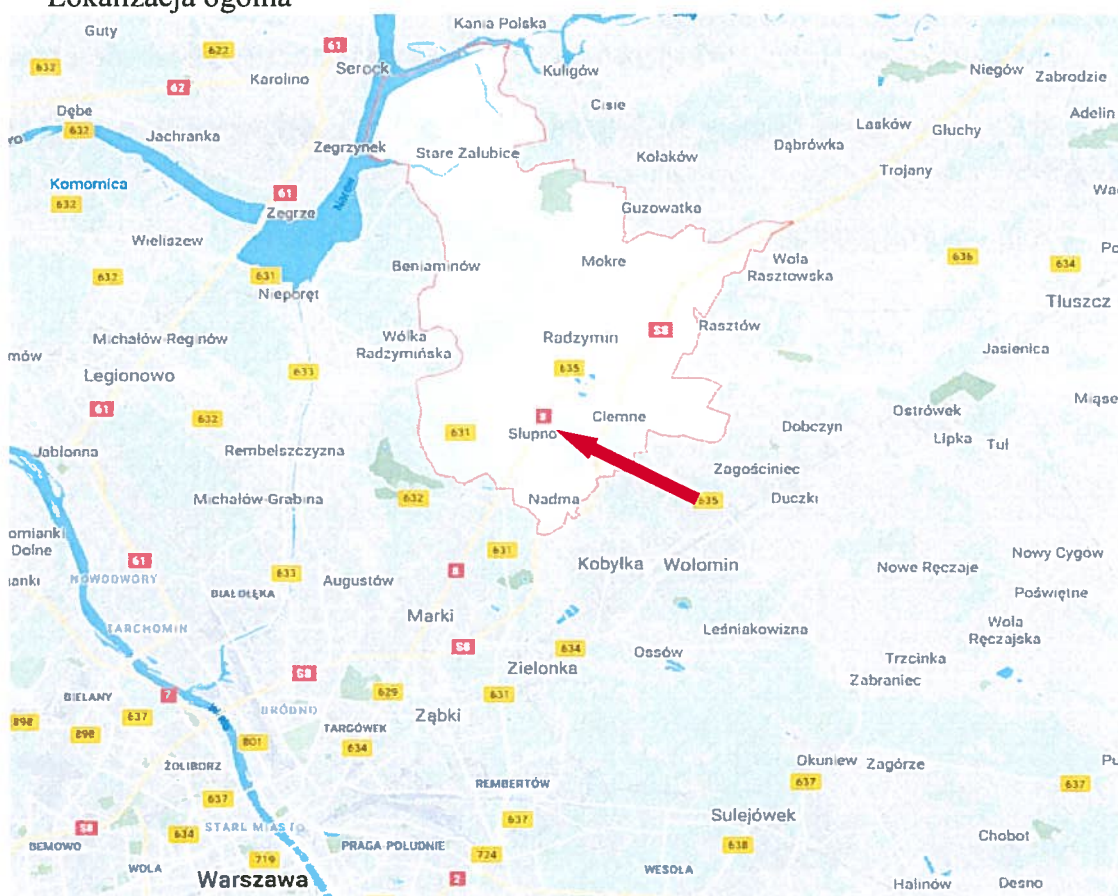
- Opisy użytków: tereny mieszkaniowe
- Ozn.uż. i kont.klasyfikacyjny.: B
- Powierzchnia działki w ha: 0,12
- Nr kw: WA1W/00005224/3
- Nr działki: 771/2,
- Id działki: 143409_5.0018.771/2
- Opisy użytków: tereny mieszkaniowe
- Ozn.uż. i kont.klasyfikacyjny.: B
- Powierzchnia działki w ha: 0,12
- Nr kw: WA1W/00005224/3
- Razem powierzchnia: 0,24 ha

Stan wg wypisu z kartoteki budynku:

- Jednostka ewidencyjna: 143409_5, Radzymin – obszar wiejski
- Nr ewid.budynku: 771/2;1
- Id budynku: 143409_5.0018.771/2.1_BUD
- Funkcja budynku: jednorodzinne
- Liczba kondyg. nad/pod ziemią: 1/5;
- Pow.zabud [m2]: 280.00
- Rodzaj ścian: murowane

4.2 Stan otoczenia przedmiotu wyceny

Lokalizacja ogólna



Słupno jest niewielkim sołectwem położonym w południowo-zachodniej obszarze gminy Radzymin, w powiecie wołomińskim, województwie warszawskim.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa warszawskiego. W skład sołectwa wchodzi także Nowe Słupno.

Rys historyczny - trendy dzisiejszej miejscowości były zamieszkane już w średniowieczu. Miejscowa ludność zajmowała się wyrabianiem dziegciu i smoły, bartnictwem, polowaniem i pozyskiwaniem skór dzikich zwierząt. Dopiero druga połowa XIX wieku przyniosła pewną zmianę w zakresie wykonywanych zajęć. Powstały pierwsze w miejscowości cegielnie. Pierwszy dokument zawierający wzmiankę o Słupnie pochodzi z 1467 roku. Wieś królewska położona była w 1580 roku w powiecie warszawskim ziemi warszawskiej województwa mazowieckiego. Po 1605 roku wielokrotnie zmieniała właścicieli, aż w 1864 roku Słupno zostało uwłaszczone, a mieszkańcy stali się właścicielami ziem, które uprawiali. W czasach Królestwa Polskiego istniała gmina Słupno.

Liczba ludności – 2885 osób

Rozwój wsi Słupno - w 2017 roku we wsi Słupno oddano do użytku 16 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 5,95 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. W 2016 roku 81,3% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 18,8% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Słupno to 6,38 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku we wsi Słupno to 160,50m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

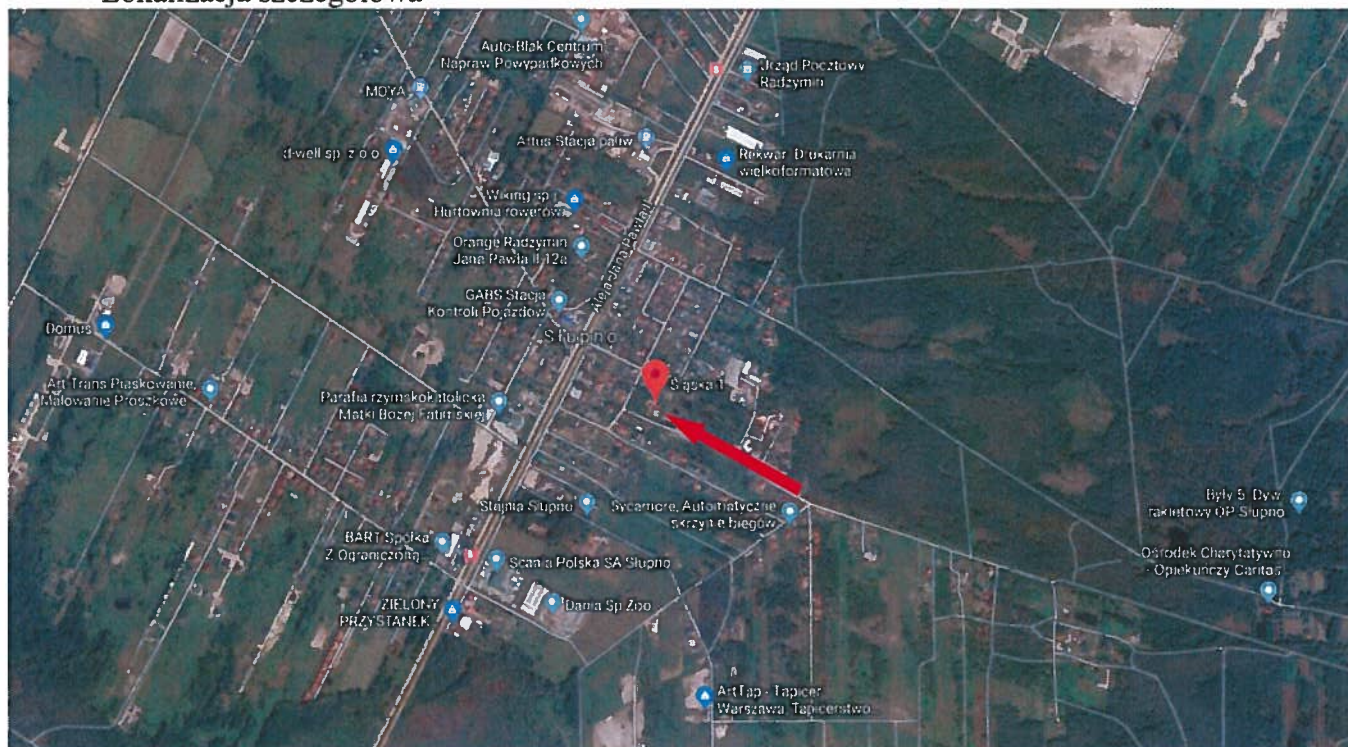
Komunikacja – przez wieś Słupno nie przechodzi żadna linia kolejowa wykorzystywana do ruchu pasażerskiego lub towarowego.

Drogi publiczne – przez wieś Słupno przechodzi droga publiczna, DK 8 - droga krajowa nr 8.

Edukacja – we wsi Słupno funkcjonują dwie szkoły podstawowe oraz niepubliczne przedszkole.

Źródło: portal polskawliczbach.pl

Lokalizacja szczegółowa



Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny usytuowana jest w centralnej części wsi Słupno. Dojazd do nieruchomości po drodze utwardzonej (w pasie drogi widoczny także cienki pasek asfaltu, szerokości około 0,5m). Wokół nieruchomości dominuje zabudowa jednorodzinna z elementami pozostałości po zabudowie zagrodowej. W kierunku zachodnim od wycenianej nieruchomości, w odległości około 250m przebiega droga krajowa DK8, natomiast w odległości około 550m w kierunku wschodnim znajdują się tereny po byłym 5. Dyw. Rakietowym OP Słupno.

Centrum miasta Radzymin wraz z jego placówkami użyteczności publicznej i ośrodkami handlowo-usługowymi usytuowane jest w odległości 5km od wycenianej nieruchomości.

Dokumentacja fotograficzna



Dojazd od ul.Śląskiej (kierunek wschód)



Dojazd od skrzyżowania ul.Klubową/Śląska(kierunek zachód)

4.3 Stan zagospodarowania

Na nieruchomości przy ul.Śląska 1 w Słupnie posadowione są budynki – mieszkalny 1/5 kondygnacyjny o powierzchni zabudowy 280mkw i powierzchni użytkowej 347mkw zajmujący środkowo-północną część działki o nr ew. 771/2, budynek gospodarczy usytuowany na działce ew. o nr 771/1 w narożniku północno-zachodnim przy jej granicy zachodniej oraz wiata umiejscowiona na działce nr 771/1 przy jej granicy zachodniej. Każda z dwóch działek ma kształt prostokąta o bokach 24m x 50m, węższym bokiem przylegając do ul.Śląskiej, teren płaski.

Ogrodzenie od strony frontowej nieruchomości (ul.Śląska) murowane z przestrzenią między słupkami zabudowaną drewnianymi sztachetami z półokrągłaków, murowane pomieszczenie na odpady stałe w narożniku południowo-zachodnim, ściany ogrodzenia od strony zachodniej, północnej i wschodniej wykonane z paneli betonowych wpasowanych między słupki betonowe, o wysokości trzech paneli, z ażurowym najwyżej ułożonym panelu i częściowo ażurowym środkowym. Przestrzeń pomiędzy budynkiem mieszkalnym a ogrodzeniem od strony frontowej zagospodarowana w formie terenów zieleni przeznaczonych do rekreacji, osłonięta od strony ul.Śląskiej szpalerem tui, teren dla rekreacji rozciąga się wzdłuż całej długości granicy wschodniej nieruchomości. Wjazd wyłożony kostką brukową obejmującą obszar pomiędzy bramą wjazdową, budynkami mieszkalnym i gospodarczym, zapewniając swobodę dla manewrów wjeżdżającym pojazdom na posesję oraz miejsca parkingowe. Przy wiacie na pasie porośniętym trawą widoczne nieliczne nasadzenia drzewek.

Dokumentacja fotograficzna



Brama przesuwna i wjazd na nieruchomość, widok z narożnika południowo-zachodniego



Teren rekreacyjny



Teren przy granicy północnej nieruchomości



Teren pomiędzy budynkiem gospodarczym a wiatą, widok w stronę granicy zachodniej

4.4 Stan techniczno - użytkowy budynków

4.4.1 Stan techniczno - użytkowy budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny, jednorodzinny z garażem, konstrukcja murowana o stropach typu TERIVA na belkach żelbetowych nad parterem, belki kotwione w wieńcu żelbetowym.

Parametry budynku:

- powierzchnia zabudowy: 339m²
- powierzchnia użytkowa: 347m²
- powierzchnia całkowita: 490 m²
- kubatura: 1281m³

Zestawienie powierzchni użytkowej:

I Parter

| | | |
|---|------------------------|----------------------|
| 1 | Przedsiónek | 4,78 m ² |
| 2 | Hall | 11,31 m ² |
| 3 | Pokój | 16,68 m ² |
| 4 | Łazienka, WC | 3,82 m ² |
| 5 | Pomieszczenie gosp. | 8,69 m ² |
| 6 | Spizarnia | 19,40 m ² |
| 7 | Kuchnia | 52,62 m ² |
| 8 | Pokój dzienny | 37,26 m ² |
| 9 | Garaż (funkcja pokoju) | 48,94 m ² |

II Poddasze

| | | |
|---|--------------|----------------------|
| 1 | Komunikacja | 19,05 m ² |
| 2 | Pokój | 23,86 m ² |
| 3 | Pokój | 28,06 m ² |
| 4 | Pokój | 22,25 m ² |
| 5 | Pokój | 20,32 m ² |
| 6 | Łazienka, WC | 30,75 m ² |

Charakterystyka konstrukcji (wg projektu budowlanego)

Fundamenty – ławy fundamentowe wykonać jako wylewane z betonu żwirowego B-15, posadowione – 1,71m poniżej terenu, zbrojone 4 Ø12, strz. Ø 6 co 30cm.

Izolacje – pozioma z dwóch warstw folii budowlanej. Izolację pionową ław i ścian fundamentowych wykonano do wysokości + 51 cm powyżej terenu poprzez dwukrotne smarowaniem lepikiem.

Ściany zewnętrzne – osłonowe grubości 44cm z pustaków ceramicznych POROTHERM 44. Ściana konstrukcyjna od wewnątrz grubości 25cm z pustaków ceramicznych POROTHERM 25. Termoizolacyjna zaprawa murarska na bazie perlitu POROTHERM TM.

Ściany wewnętrzne – konstrukcyjne gr. 25cm z pustaków ceramicznych. Na poddaszu ściany działowe z pustaków ceramicznych POROTHERM 11,5 P+W.

Przewód wentylacyjny – pustaki wentylacyjne ceramiczne.

Stropy – strop o konstrukcji TERIVA na belkach żelbetowych 24cm i rozstawie 60cm. Płyta między belkowa z pustaków stropowych. Końce belek stropowych zakotwić w wieńcach żelbetowych budynku wymiar wieńca 15x25cm zbrojony 4 Ø 12. Strzemiona Ø6 co 20cm. Wieńce w ścianach zew. budynku ocieplić warstwą wełny mineralnej twardej gr. 4 cm. Pod belkami stropowymi ostatnie trzy warstwy muru wykonać z cegły ceramicznej pełnej kl.100 na zaprawie cem-wap. Przed wylaniem nadproży belki okręcić stalową siatką Rabitza.

Nadproża – z dźwigarów stalowych, belki dwuteowa II 160mm lub wylewane żelbetowe. W ścianach zew. Wkładka termiczna 6cm styropianu lub wełny mineralnej pomiędzy elementami stalowymi.

Dach – więźba dachowa jętkowo-krokwiowa. Dach w układzie dwuspadowym, pokryty blachą falistą, lakierowaną. Przed montażem elementy drewniane poddać kąpielom impregnującym drewno przed wpływami biologicznymi i atmosferycznymi.

Roboty wykończeniowe

Elewacje – masa tynkarska typu Bolix malowana farbami na kolor jasny pastelowy. Stolarka okienna-drzwiowa malowana dwukrotnie farbami olejnymi.

Tynk wewnętrzny – cem-wap. kat III gr.15mm na ścianach i sufitach malowane farbami emulsyjnymi lub klejowymi, wodnymi lub alternatywnie płyty gipsowe.

Stolarka okienna-drzwiowa – typowa, drewniana, okna zespolone, dwuszybowe, asortyment wg opisów na rzucie parteru i poddasza. Drzwi zewnętrzne typowe, klepkowe, ocieplone.

Obróbki blacharskie – z blachy stalowej lakierowanej 0,55mm są to: rynny, rury 120mm, pas pod rynnowy, obróbki kominów, okapów szczytowych dachu, podokienniki.

Parapety – wewnętrzne typowe lastrykowe

Schody – żelbetowe.

Wyposażenie budynku w instalacje

Instalacja wodociągowa – z istniejącej studni wierconej docelowo z sieci miejskiej, w ramach komitetu budowy wodociągu

Instalacja kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego szczelnego osadnika zlokalizowanego na działce przy budynku inwestora.

Instalacja gazowa – na bazie projektowanego przyłącza gazowego do zasilania pieca gazowego C.O, kuchni gazowej.

Instalacja grzewcza – lokalna kotłownia instalacji C.O, piec C.O opalany gazem ziemnym zlokalizowana w przyziemiu budynku lub innym źródłem energii nie emitującym zanieczyszczeń do atmosfery.

Instalacja elektryczna – oświetleniowa, gniazd wtykowych na bazie projektowanego przyłącza.

Media doprowadzone do nieruchomości – gaz (ogrzewanie gazowe piec Viessmann vitogas 100), energia elektryczna, woda z wodociągu, odprowadzanie ścieków - szambo lokalne.

Dokumentacja fotograficzna

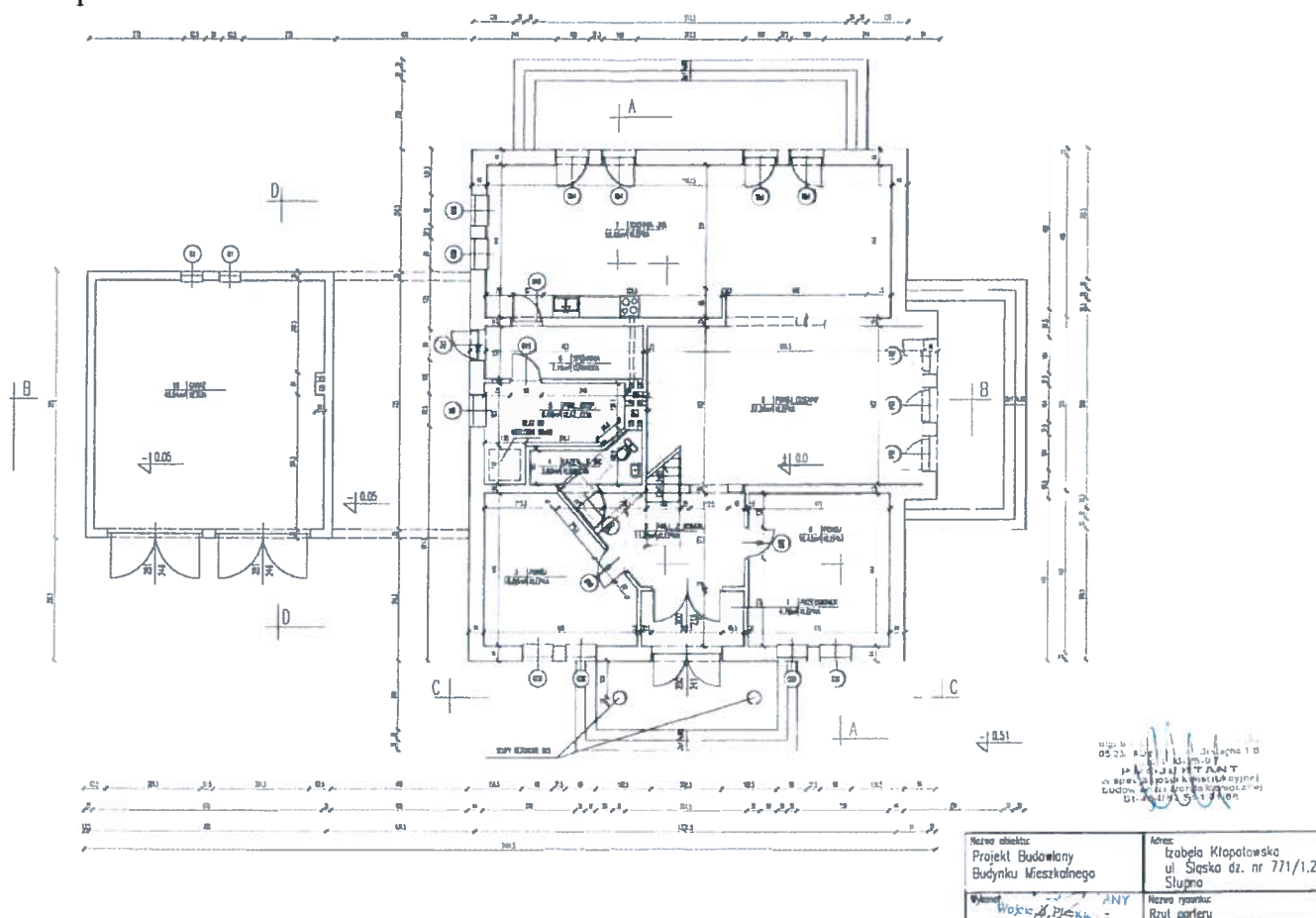


Elewacja frontowa budynku mieszkalnego



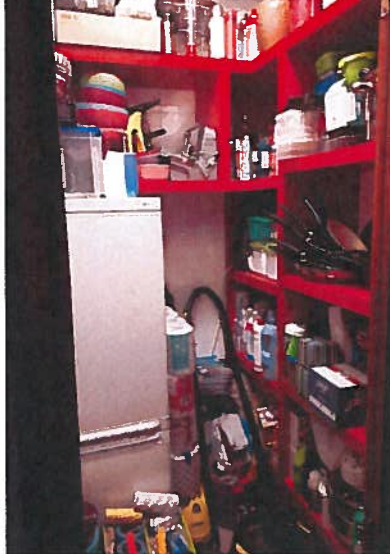
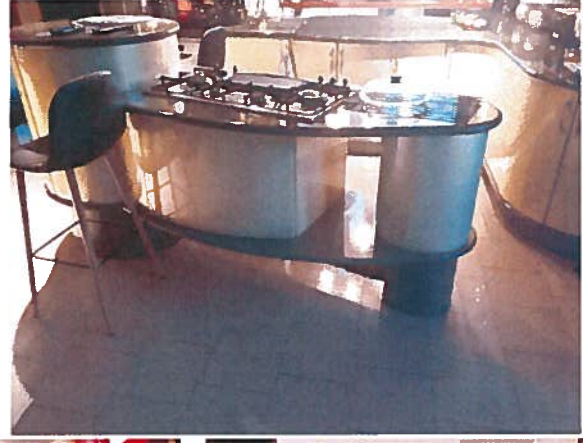
Elewacja południowa budynku mieszkalnego

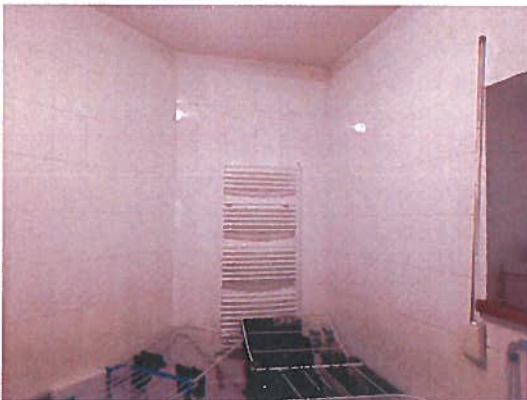
Rzut parteru



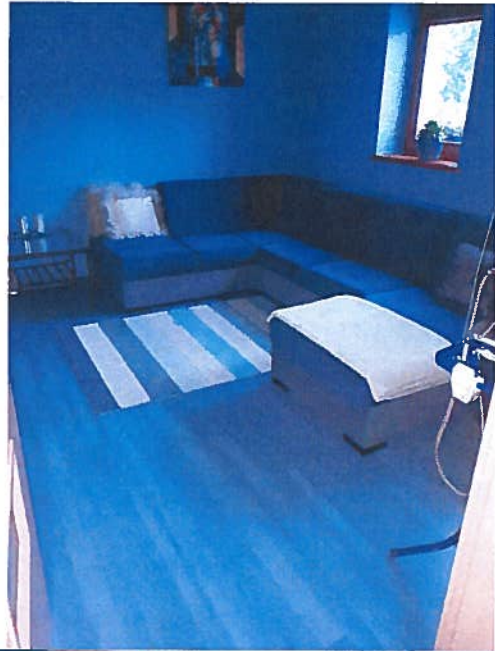
Dokumentacja fotograficzna













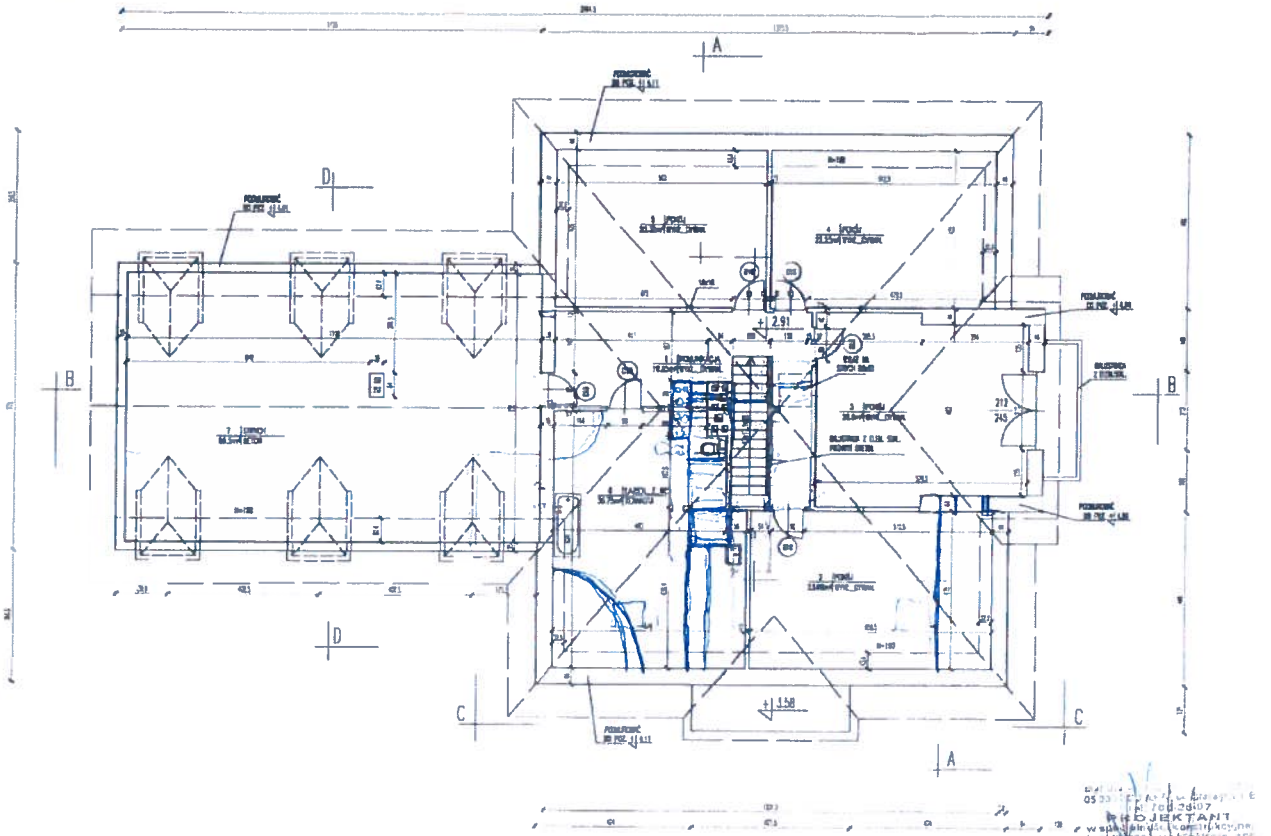
Ocena stanu I kondygnacji

W hallu i pokojach na podłogę panele, w narożniku hallu widoczny kominek, na ścianach powłoki malarskie w ciepłych odcieniach, w łazience z wc podłoga i ściany wyłożone glazurą (wydzielony szybą prysznic), widoczne ponadprzeciętne estetyka i wykonawstwo wykończenia wnętrz oraz stylowe aranżacje pomieszczeń.

Pomieszczenia o przeznaczeniu jako dwustanowiskowy garaż zostały zaadoptowane jako sala do pobytu większej liczby osób na spotkanie, mini konferencje itp.

W procesie wyceny stan I kondygnacji został uwzględniony jako bardzo dobry.

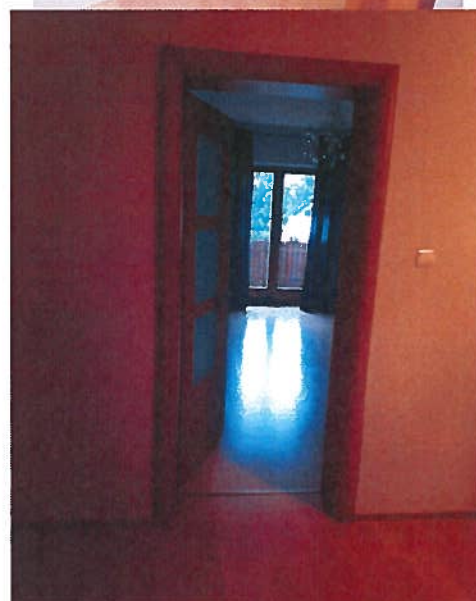
Rzut poddasza

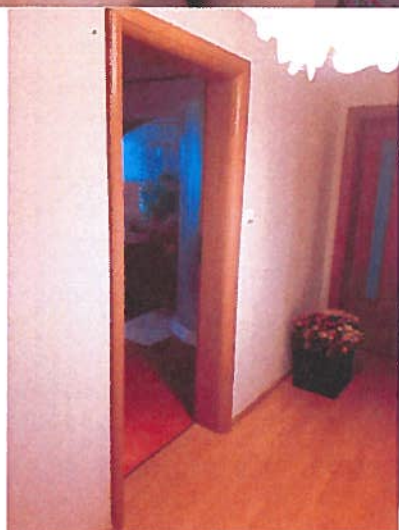
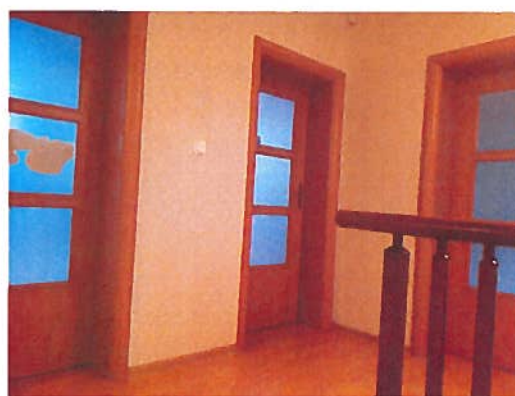


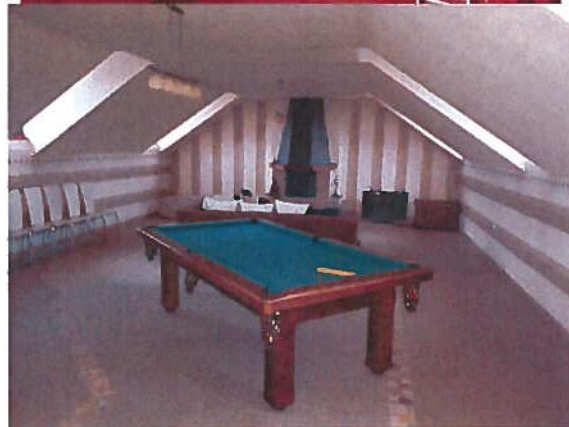
| | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Nazwa obiektu: Projekt Budowlany Budynku Mieszkalnego | Adres: Izabela Kłopotowska ul. Śląska dz nr 771/1,2 Słupno |
| Wzrost: Wojciech Przewoźnik | Nazwa rysunku: Rzut poddasza |

Dokumentacja fotograficzna:









Ocena stanu poddasza

W hallu i pokojach na podłodze panele, na ścianach powłoki malarskie w ciepłych odcieniach. Łazienka – wbudowana w podwyższenie dwuosobowa wanna z funkcją hydromasażu, wielkość pomieszczenia zapewnia całkowitą swobodę jednoczesnego pobytu kilku osób. Widoczne ponadprzeciętne estetyka i wykonawstwo wykończenia wewnątrz oraz stylowe aranżacje pomieszczeń.

W pomieszczeniu nad garażami (sala z narożnym kontuarem do podawania napojów i stołem bilardowym) przy ścianie północnej budynku wbudowany kominek, wg oświadczenia osoby udostępniającej budynek w trakcie oględzin, kominek jest nieużywany.

W procesie wyceny stan poddasza został uwzględniony jako bardzo dobry.

4.4.2 Stan techniczno - użytkowy budynku niemieszkalnego

Dokumentacja fotograficzna



Ocena stanu budynku niemieszkalnego

Na podłodze wylewka betonowa, na ścianach powłoka cem-wap. z powłoką malarską w kolorze białym, sufit okryty płytą pilśniową, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenie z bramą garażową obecnie pełnią funkcję składu dla rzeczy różnych.

Brak informacji o zgłoszeniu i legalizacji budynku – także w trakcie oględzin udostępniający nieruchomość oświadczył, że budynek ten nie został zgłoszony. W procesie wyceny nieruchomości zostały przyjęte dwa warianty w ramach regulacji stanu prawnego budynku niemieszkalnego:

- rozbiórka budynku,
- legalizacja budynku.

4.4.3 Stan techniczno - użytkowy wiaty

Dokumentacja fotograficzna



Ocena stanu wiaty

Konstrukcja wiaty .z wyspawanych słupków i profili zamkniętych, separację przestrzeni zrealizowana poprzez montaż paneli ogrodzeniowych z drutu jako ścianek wiaty, dach z blachy oparty na krawędziakach konstrukcyjnych, jednospadowy. Część wiaty użytkowana jest jako wybieg dla psa.

Brak informacji o zgłoszeniu i legalizacji wiaty, w procesie wyceny nieruchomości zostały przyjęte dwa warianty w ramach regulacji stanu prawnego wiaty:

- rozbiórka wiaty,
- legalizacja wiaty.

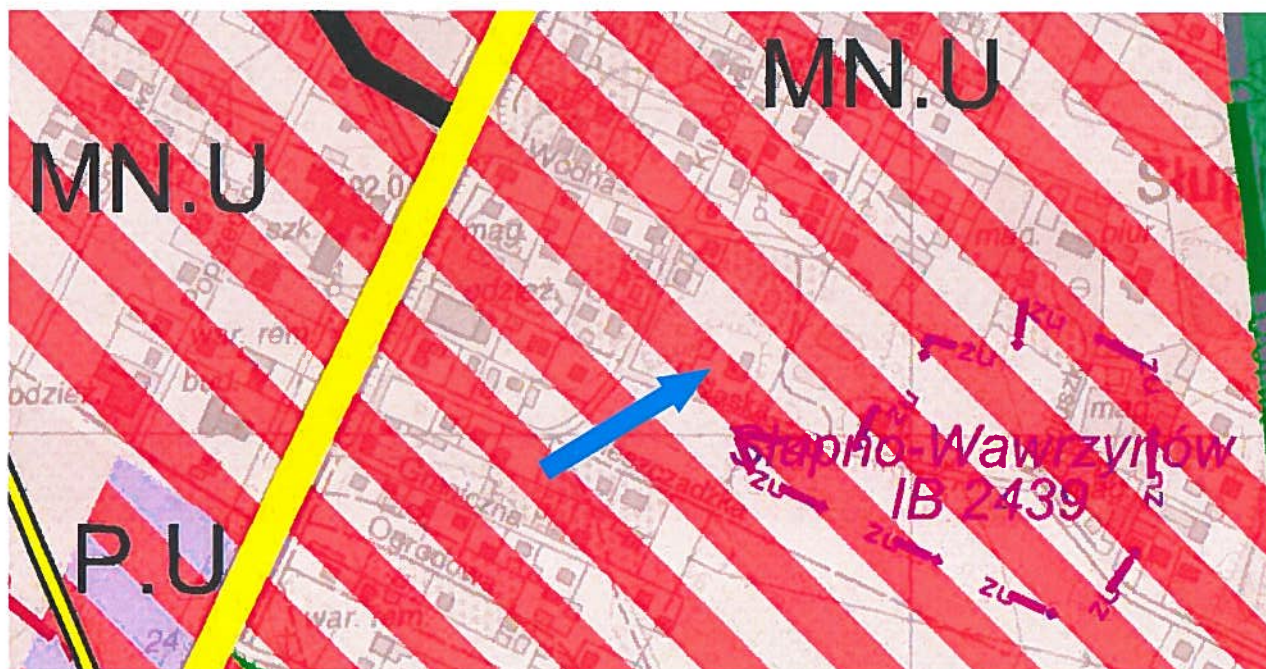
Rzeczoznawca majątkowy swoją opinię o budynkach oparł o informacje uzyskane podczas wywiadu terenowego i przeprowadzonej wizji lokalnej.

UWAGA

Opinia o stanie technicznym budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.

5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie, gdzie zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzymin (Uchwała nr 157/X/2019 Rady Miejskiej w Radzyminie z dnia 18 czerwca 2019 r). Zgodnie z zapisami tegoż studium, przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MN.U.



Przeznaczenie nieruchomości gruntowej zabudowanej – zgodne ze Studium.

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Jeśli chodzi o domy, Polacy wolą tradycję od eksperymentów, a ważniejsza od ceny jest dla nich lokalizacja.

Jakie domy budują Polacy? Najczęściej parterowe z użytkowym poddaszem, wzniesione w tradycyjnej technologii, o powierzchni 126–150 mkw. – taki wniosek płynie z „Raportu o budowie domów w Polsce” przygotowanego przez Oferteo.pl. Co więcej, jak wynika ze stworzonego przez serwis Gratka.pl raportu „Polski rynek nieruchomości”, podobnych budynków Polacy szukają na rynku domów na sprzedaż. Jeśli jednak przyjrzeć się tym dwóm rodzajom domów bliżej, na jaw wyjdą pewne różnice.

W 2018 roku Polacy budowali przede wszystkim parterowe domy murowane z użytkowym poddaszem, o tradycyjnym, praktycznym układzie pomieszczeń. Mniej niż w poprzednich latach było osób, które budowały według indywidualnego projektu – większość osób kupiła po prostu gotowy projekt domu od architekta. Według ankiety przeprowadzonej przez Oferteo.pl przeciętny polski dom miał też garaż – zdecydowało się na niego 66 proc. budujących.

Jeśli chodzi o typ ogrzewania, w polskich domach dominowało w 2018 r. ogrzewanie gazowe (53 proc.) oraz kotły na paliwo stałe (28 proc.). Na pompy ciepła zdecydowało się 16

proc. badanych, a na kolektory słoneczne – 10 proc. Ekologia wciąż przegrywa zatem w Polsce z ekonomią.

Działki budowlane wybierano, kierując się wieloma czynnikami.

– Ankietowani wybierając miejsce, w którym powstanie ich dom, przede wszystkim kierowali się położeniem działki (57% wskazań) – wskazują autorzy raportu. – Na cenę jako kluczowy czynnik zwracało uwagę 25% ankietowanych. Ponadto wpływ na wybór lokalizacji miały: odległość od miejsca pracy (18%) oraz szkoły lub przedszkola dzieci (16%).

Działki, na których stawiano domy, najczęściej miały mniej niż 20 arów, przy czym aż co trzeci ankietowany budował się na gruncie o powierzchni 5,1–10 arów. Znalezienie działki było nieraz sporym problemem – na kłopoty w tym temacie skarżyło się 11 proc. badanych.

Z raportu warto wynotować jeszcze kilka ciekawostek:

- piwnice są niepopularne – w 2018 r. zdecydowało się na nie tylko 10 proc. budujących;
- maleje zainteresowanie domami z drewna – wybrało je tylko 9 proc. badanych;
- najpopularniejsze pokrycie dachowe to dachówka ceramiczna – zdecydowało się na nią 42 proc. Ankietowanych

Jakie domy kupują Polacy?

Jak wynika z raportu „Polski rynek nieruchomości”, przygotowanego przez serwis Gratka.pl, typowy polski dom poszukiwany w 2018 r. przez internautów miał 150–160 mkw. powierzchni i był parterowym budynkiem z zaadaptowanym poddaszem. Polacy okazali się też konserwatywni, jeśli chodzi o wnętrze domu – najczęściej poszukiwane były budynki z tradycyjnym układem pomieszczeń. Najrzadziej poszukiwano dużych, wielopiętrowych domów wielorodzinnych, ponieważ są one nie tylko najdroższe, ale też kosztowne w utrzymaniu.

Dla klientów planujących kupno domu bardzo ważna była lokalizacja. Liczyły się jednak nie tylko dojazd czy walory krajobrazowe, ale też elementy takie jak placówki handlowe oraz usługowe.

– Bardzo istotna była odpowiednia infrastruktura w okolicy budynku, począwszy od dróg dojazdowych, a skończywszy na szkołach, sklepach i punktach usługowych – podają eksperci Gratki. – W największych miastach szczególnie popularne były tzw. dzielnice willowe. Tam na zakup domu najczęściej decydują się ludzie młodzi, dobrze zarabiający, wychowujący dzieci lub planujący powiększenie rodziny.

Pod względem cenowym Polacy byli skłonni wydać na wymarzony dom od ok. 500 tys. zł do nawet 1,9 mln zł – takie wartości osiągały w zależności od lokalizacji średnie ceny domów na rynku wtórnym. Budynki szeregowe oraz bliźniaki były na ogół o ok. 10–15 proc. tańsze niż domy wolnostojące.

Zainteresowanie nieruchomościami na sprzedaż różni się w Polsce w zależności od regionu. Wyjątkowe jest na przykład Podkarpacie – to jedyny obszar Polski, gdzie domy na sprzedaż cieszą się większą popularnością niż mieszkania na sprzedaż. Aż 33 proc. osób szukających nieruchomości w tym regionie było w 2018 r. zainteresowanych właśnie domami.

Czy z danych na temat roku 2018 można wyciągnąć jakieś wnioski na temat tego, jak będzie się prezentował przeciętny polski dom w roku 2019? Biorąc pod uwagę konserwatywne upodobania Polaków, można spokojnie założyć, że podobnie jak w latach poprzednich będzie to wolnostojący dom parterowy z użytkowym poddaszem. Stale rosnące ceny materiałów budowlanych i ogólna tendencja do podwyżek na rynku nieruchomości wskazują z kolei, że popularne będą zapewne nieduże domy.

Warto zauważyć, że już od kilku lat obserwuje się malejące zainteresowanie tak niegdyś popularnymi budynkami wielorodzinnymi. Obecnie zarówno sektor budowlany, jak i rynek domów na sprzedaż są całkowicie zdominowane przez domy jednorodzinne. Ma to związek zarówno z kosztami budowy i utrzymania budynku, jak i z przemianami społecznymi. Młodzi Polacy coraz rzadziej chcą mieszkać w pobliżu rodziców i chętnie przeprowadzają się

„na swoje”. Tym samym zanika powoli dominujący kiedyś model rodziny wielopokoleniowej, zastępowany modelem rodziny - rodzice plus dzieci.

Źródło: regiodom.pl/portal

6.1 Charakterystyka rynku lokalnego

Zgodnie z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej poprzedzono analizą transakcji na rynku lokalnym. Na cenę domu wpływa wiele czynników: położenie (centrum, obrzeża, dzielnica), wiek nieruchomości (dom przedwojenny, powojenny, zbudowany po 1990 r.), stan techniczny budynku (do zamieszkania, do remontu, w stanie surowym), wielkość przydomowej działki. Należy mieć na uwadze, iż obecnie zmieniają się preferencje ludności. Coraz więcej zamożnych osób (i nie tylko) chce mieszkać na obrzeżach miast lub poza miastem w domu otoczonym zielenią. Istotnymi czynnikami wyboru miejsca zamieszkania – posadowienia swojej rezydencji, jest moda, sąsiedztwo i przyjazne otoczenie administracyjne.

ANALIZA GRUNTY ZABUDOWANE

Segment rynku: Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.

Wybrany obszar geograficzny (dzielnica, miasto, gmina, powiat): Analizą objęto rejony podmiejskie i miejskie gmin należących do starostwa Wołomin. Ustalono, że czynniki które w decydujący sposób wpływają na cenę 1m² pow. użytkowej domu, to takie cechy nieruchomości jak lokalizacja i otoczenie, stan techniczny budynku, stopień zagospodarowania działki, wielkość i kształt działki, powierzchnia użytkowa budynku. **Okres badania cen transakcyjnych:** W przypadku nieruchomości zabudowanych jednorodziennym budynkiem mieszkalnym analizowano transakcje z ostatnich 2 lat.

ANALIZA POPYTU (opis stanu bieżącego i prognozy na przyszłość w oparciu o dostępne dane i badanie tendencji zmian historycznych)

Sposób i dostępność finansowania: W znacznej części z kredytu.

Aktywność budowlana (indywidualna, deweloperzy): Przeważa budownictwo indywidualne.

Ceny transakcyjne: 1 070 000zł – 1 800 000tys. zł

Charakterystyka cen ofertowych: Poziom cen ofertowych jest wyższy od cen transakcyjnych

Zachowania kupujących: Cechami mającymi zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości o przeznaczeniu związanym z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych są przeznaczenie w MPZP (lub SUIKZP), lokalizacja, otoczenie, zagospodarowanie terenu (ogrodzenie, urządzenie terenu, utwardzenie, nasadzenia), dojazd, dostępność, powierzchnia działki, zabudowania gospodarczo-garażowe (także te w bryle budynku), stan techniczny i standard wykończenia budynku, forma władania, przeznaczenie w miejscowym planie/studium, dostępność mediów, powierzchnia użytkowa budynku, dodatkowe budynki gospodarcze i inne. Wpływ niektórych cech różnicujących można wyeliminować poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych w danym modelu wyceny. Czyli ograniczając zbiór nieruchomości porównawczych można praktycznie wszystkie z w/w cech. W praktyce eliminacja wpływu cech różnicujących w dużej mierze zależy od liczby dostępnych transakcji porównawczych. W tym przypadku, z analizy rynku nieruchomości podobnych wynika, że poprzez odpowiedni dobór nieruchomości porównawczych, jako cechy różnicujące mogą zostać wyeliminowane takie jak prawo władania gruntem czy przeznaczenie w MPZP lub SUIKZP. Pisząc o cechach różnicujących mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości należy pamiętać, że obecnie mamy rynek kupującego. Wynika to z faktu większej podaży nieruchomości podobnych niż popytu na te nieruchomości. Tak więc dzisiaj istotne są preferencje kupujących. Z analizy preferencji kupujących wynika, że jednymi z

bardziej istotnych cech mających wpływ na zachowania inwestorów jest lokalizacja ogólna i szczegółowa (otoczenie) nieruchomości. Z uwagi na fakt, że żadna z cech różnicujących nie ma charakteru uniwersalnego, to przyjmowane przez nią stany zależą w dużej mierze od nieruchomości wybranych porównawczych. Zwykle przy nieruchomościach z rynku domów jednorodzinnych łączny wpływ lokalizacji i otoczenia jest rzędu 40%-60%. W tym przypadku, ze względu na dobór nieruchomości porównywalnych wpływ lokalizacji i otoczenia ograniczono do 50%. Mając na uwadze dostępne nieruchomości porównawcze - widać, że kolejną cechą różnicującą jest stan techniczno-użytkowy budynku i standard wykończenia. Istotność tej cechy polega na tym, że nabywając np. dom, kupujący zależnie od jego stanu technicznego musi przewidzieć dodatkowe nakłady na jego remont lub doprowadzenie do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nim. Tu nie są istotne zamierzenia inwestycyjne kupującego, gdyż są one przewidywane na etapie podejmowania decyzji o zmianie lokum. Jednakże niektóre z domów będących w ofercie wymagają nakładów na remont, odświeżenie czy doprowadzenie do przeciętnego standardu rynkowego. Przyjęto cechę stan techniczny budynku, wpływ tej cechy jest na poziomie 20%.

Istotny wpływ na wartość nieruchomości ma powierzchnia gruntu - działek wynosząca łącznie 2400 m², a w odniesieniu do działek porównawczych odpowiednio powierzchnie od 871 m² do 2526 m². Zdaniem biegłego wpływ tej cechy wynosi 15%. Tego wpływu nie można utożsamiać z kosztami nabycia dodatkowej powierzchni działki.

Wpływ na cenę ma stopień zagospodarowania działki. Wpływ tej cechy został przyjęty na poziomie ok. 5%. Kolejną cechą różnicującą jest powierzchnia użytkowa budynku, wpływ tej cechy wynosi 10%.

Zdaniem biegłego w/w cechy różnicujące mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny i w wystarczający sposób objaśniają rynek nieruchomości podobnych.

W wyniku analizy rynku lokalnego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi stwierdzono, że obszar tego rynku jest dobrze rozwinięty i pojawiają się w obrocie rynkowym, jednak ceny ofertowe są umiarkowanie zróżnicowane, w znacznej mierze uzależnione od stanu i standardu budynku, możliwości funkcjonalnych i adaptacyjnych.

W badanym okresie czasu na wyznaczonym obszarze rynku lokalnego, zanotowano 6 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi (z uwzględnieniem kryterium nieruchomości podobnych), zestawienie tych transakcji przedstawia Tabela nr 2.

Przeprowadzona analiza rynku lokalnego pozwoliła stwierdzić, iż do atrybutów determinujących wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej należy zaliczyć:

- Otoczenie
- Lokalizacja
- Stan techniczny budynku
- Powierzchnia działki.
- Powierzchnia użytkowa budynku
- Stan zagospodarowania terenu

Tabela nr1

| Lp | Cecha rynkowa | Waga cechy [%] |
|------------------|-------------------------------|----------------|
| 1. | Otoczenie | 25 |
| 2. | Lokalizacja | 25 |
| 3. | Stan techniczny budynku | 20 |
| 4. | Powierzchnia działki | 15 |
| 5. | Powierzchnia użytkowa budynku | 10 |
| 6. | Stan zagospodarowania terenu | 5 |
| R A Z E M | | 100 |

7. SPOSÓB WYCENY

7.1 Wybór właściwego podejścia i metody wyceny

Przy wyborze podejścia, metody i techniki wyceny kierowano się zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 2147, z późn. zm.), a w szczególności treścią artykułów:

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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

art.152.1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W niniejszym opracowaniu zgodnie z celem wyceny, wartość rynkowa została określona w **podejściu porównawczym, metodą porównywania parami** uwzględniając przeciętne ceny sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

Metoda porównywania parami

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.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- 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.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- 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.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

8.1 Określenie zmian poziomu cen nieruchomości gruntowych zabudowanych

Na rynku nieruchomości niezwykle rzadko występuje zjawisko stagnacji cen transakcyjnych. Zmiana cen jest wypadkową oddziaływań wielu procesów, nie tylko ekonomicznych, ale również instytucjonalnych, prawnych, demograficznych, społecznościowych.

Ustalenie wskaźnika wzrostu / spadku cen nieruchomości gruntowych zabudowanych pod zabudowę inną niż zagrodową

W związku z ograniczoną liczbą transakcji nieruchomościami podobnymi na lokalnym rynku ustalenie trendu czasowego jest niemożliwe, a próba jego ustalenia mogłaby być obciążona dużym błędem statystycznym. Przyjęto trend czasowy dla podobnych nieruchomości z rynków równoległych, który to trend ustalono na poziomie 2,5% w skali roku (tj. 0,21% w skali miesiąca).

Porównanie cen między miejscowościami powiatu wołomińskiego pokazuje, że w Kobyłce i Wołominie wciąż jest potencjał wzrostu cen, szczególnie wynajmu. Droższe są te miejscowości, które od lat mają dobre połączenie samochodowe z Warszawą (Marki, Ząbki). Wołomin i Kobyłka nieznacznie zyskały po wybudowaniu zjazdów z trasy S8. Wyższe ceny w Zielonce wskazują, że rynek już zareagował na lepsze połączenie tej miejscowości z krajową siecią dróg

8.2 Zestawienie danych transakcyjnych

Do bezpośrednich porównań starano się dobrać nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości szacowanej pod względem wielkości powierzchni, stanu technicznego, standardu wykończenia i innych czynników. Bardzo ważne są lokalizacja i otoczenie, które jeśli jest dobre – ułatwiają sprzedaż i mają znaczący wpływ na cenę.

Nieruchomości tego rodzaju, co wyceniana były przedmiotem transakcji i jest na nie określony popyt.

Na lokalnym rynku nieruchomości obrotu prawami do budynków mieszkalnych jednorodzinnych zaobserwowano następujące transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości, które w największym stopniu spełniające kryteria porównywalności:

TABELA nr 2

| lp | Data transakcji | Adres | Obręb | Powierzchnia gruntu(m ²) | Cena transakcyjna | Cena transakcyjna zaktualizowana | pow. użyt. budynku (m ²) | cena jednostk. |
|----|-----------------|-------------|-------|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| 1 | 23.02.2017 | Zielonka | 0033 | 1118 | 1070000,00 | 1132916,00 | 193,80 | 5845,80 |
| 2 | 28.03.2017 | Ząbki | 0052 | 2526 | 1800000,00 | 1902060,00 | 192,10 | 9901,41 |
| 3 | 23.08.2017 | Marki | 0058 | 871 | 1200000,00 | 1255440,00 | 175,60 | 7149,43 |
| 4 | 08.01.2019 | Wołomin | 0003 | 5714 | 1600000,00 | 1616800,00 | 321,30 | 5032,06 |
| 5 | 06.06.2019 | Zielonka | 0005 | 1502 | 1300000,00 | 1300000,00 | 294,17 | 4419,21 |
| 6 | 30.08.2018 | Zagościniec | 0034 | 1409 | 1150000,00 | 1174150,00 | 196,00 | 5990,56 |

Cena jednostkowa minimalna

$$C_{\min} = 4419,21 \text{ zł}$$

Cena jednostkowa maksymalna

$$C_{\max} = 9901,41 \text{ zł}$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5482,19 \text{ zł}$$

8.3 Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Pisząc o cechach różnicujących nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych należy pamiętać, że nie mają one charakteru uniwersalnego. Ich wpływ zależny jest od konkretnego zbioru nieruchomości wziętych do porównań w odniesieniu do nieruchomości wycenianej.

W wyniku analizy cech nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości, wyodrębniono następujące cechy:

- Otoczenie
- Lokalizacja
- Stan techniczny budynku
- Powierzchnia działki.
- Powierzchnia użytkowa budynku
- Stan zagospodarowania terenu

Tabela nr3 zawiera opis cech oraz przyjętą skalę ocen:

TABELA nr3

| Cecha Rynkowa | Ocena | Opis |
|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Otoczenie | Bardzo dobra | Estetyczna i nowoczesna zabudowa jednorodzinna, prestiżowa dzielnica, place zabaw dla dzieci, zadbane zieleńce. Brak uciążliwości typu hałasu, nieprzyjemnych zapachów, zapylenia, etc. Brak działek niezagospodarowanych, brak elementów zabudowy zagrodowej. |
| | Dobra | Typowa zabudowa podmiejska jednorodzinna, elementy zabudowy zagrodowej. |
| | Akceptowalna | Niejednorodna zabudowa jednorodzinna, elementy zabudowy wielorodzinnej lub czynszowej, zaniedbane nieruchomości. |
| Lokalizacja | Bardzo dobra | Położenie do 1000m do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej, tereny rekreacji i odpoczynku w odległości do 1000m. Lokalizacja ciesząca się dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców, prestiżowa lokalizacja. |
| | Dobra | Położenie w odległości powyżej 1000m od komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej, odległość od terenów rekreacji i odpoczynku powyżej 1000m. Lokalizacja o średnim zainteresowaniu potencjalnych nabywców. |
| | Przeciętna | Położenie w odległości powyżej 5000m od komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej, odległość od terenów rekreacji i odpoczynku powyżej 5000m. Lokalizacja o umiarkowanym zainteresowaniu potencjalnych nabywców |
| Stan techniczny budynku | Bardzo dobra | Budynek bardzo dobrze utrzymany, zużycie wynikające z użytkowania, spełniająca wymogi domu nowoczesnego, pełna infrastruktura techniczna, ponadprzeciętna jakość zastosowanych materiałów wykończeniowych. |
| | Dobra | Budynek dobrze utrzymany (zużycie wynikające z typowego użytkowania, prawidłowo prowadzona gospodarka remontowa i eksploatacyjna, zmodernizowana infrastruktura techniczna) |
| | Przeciętna | Budynek wykazujący cechy zużycia ponad wiek budynku, wymagający napraw elewacji, remontów pomieszczeń, dostosowania do obowiązujących standardów infrastruktury technicznej. |
| Powierzchnia działki | Bardzo dobra | 1000 - 1500 m ² |
| | Dobra | 1500 – 3000 m ² |
| | Akceptowalna | Poniżej 1000 m ² , powyżej 3000m ² |
| Powierzchnia użytkowa budynku | Bardzo dobra | Powierzchnia użytkowa rzędu 100–160 m ² |
| | Dobra | Powierzchnia użytkowa rzędu 161–200 m ² |
| | Akceptowalna | Powierzchnia użytkowa poniżej 100 m ² , a także powyżej 200m ² ; |
| Stan zagospodarowania terenu | Bardzo dobra | Teren działki w całości zagospodarowany, ogrodzenie nowe, komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd, zadbane roślinność - liczne nasadzenia ozdobne lub szczególnie nasadzenia ozdobne. |
| | dobra | Teren działki wymagający nakładów pracy, dosadzeń roślinności ozdobnej. Nieutwardzone ścieżki komunikacji wewnętrznej i podjazd. Ogrodzenie zadbane niewymagające napraw. |
| | akceptowalna | Brak nasadzeń ozdobnych, zarośnięta działka, ogrodzenie wymagające nakładów lub brak ogrodzenia. Brak podjazdu, niewytyczone trakty komunikacji wewnętrznej. |

8.4 Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz przyjętych nieruchomości do porównania.

Nieruchomość wyceniana:

TABELA nr4

| lp | Atrybut | Opis | Skala oceny |
|----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | Otoczenie | Wokół nieruchomości dominuje zabudowa jednorodzinna z elementami pozostałości po zabudowie zagrodowej odzwierciedlająca modę i style dominujące obecnie jak i w minionych dekadach W kierunku zachodnim od wycenianej nieruchomości, w odległości około 250m przebiega droga krajowa DK8 – mało odczuwalny wpływ czynników hałasotwórczych wynikający z sąsiedztwa drogi, natomiast w odległości około 550m w kierunku wschodnim znajdują się tereny po byłym 5. Dyw. Rakietowym OP Słupno | dobra |
| 2 | Lokalizacja | Centrum miasta Radzymin wraz z jego placówkami użyteczności publicznej i ośrodkami handlowo-usługowymi usytuowane jest w odległości 5km od wycenianej nieruchomości. W sołectwie Słupno funkcjonują 2 szkoły podstawowe, niepubliczne przedszkole, sąsiedztwo drogi DK8 umożliwia sprawny dojazd do miasta stołecznego Warszawy. | przeciętna |
| 3 | Stan techniczny budynku | Budynek bardzo dobrze utrzymany, zużycie wynikające z użytkowania, spełnia wymogi domu nowoczesnego, pełna infrastruktura techniczna, ponadprzeciętne estetyka i wykonawstwo wykończenia wewnątrz oraz stylowe aranżacje pomieszczeń. | Bardzo dobra |
| 4 | Powierzchnia działki | 2400 m ² | dobra |
| 5 | Powierzchnia użytkowa budynku | 347 m ² | akceptowalna |
| 6 | Stan zagospodarowania terenu | Teren działki w całości zagospodarowany, dodatkowo usytuowany budynek gospodarczy oraz wiata (część wiaty jako wybieg dla psa), zapewniona komunikacja wewnętrzna, utwardzony podjazd i część powierzchni pomiędzy budynkiem mieszkalnym a niemieszkalnym z możliwością parkowania samochodów (kostka brukowa), występują nasadzenia roślin ozdobnych, wyodrębniony obszar dla rekreacji i odpoczynku w części południowej i wschodniej nieruchomości. | bardzo dobra |

Do porównań wybrano nieruchomości A, B, C (TABELA nr1, poz.4, 5, 6 wiersze oznaczone kolorem żółtym)

Opis nieruchomości przyjętych do porównania:

TABELA nr5

| Lp. | Cechy porównawcze | X | A | B | C |
|-----|------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1. | Opis nieruchomości | <i>Nieruchomość wyceniana</i> | <i>Wołomin</i> | <i>Zielonka</i> | <i>Zagoścień</i> |
| 2. | Otoczenie | dobra | dobra | dobra | dobra |
| 3. | Lokalizacja | przeciętna | dobra | dobra | przeciętna |
| 4. | Stan techniczny budynku | bardzo dobra | bardzo dobra | bardzo dobra | bardzo dobra |
| 5. | Pow. działki | dobra | akceptowalna | dobra | bardzo dobra |
| 6. | Pow.użytk.budynku | akceptowalna | akceptowalna | akceptowalna | dobra |
| 7. | Stan zagospodarowania terenu | bardzo dobra | akceptowalna | dobra | akceptowalna |

8.5 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej

Porównywanie parami

Tabela nr 6

| lp. | Cechy różniące | waga cech [%] | wartość poprawek | wartość |
|-------------------|------------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Para X – A | | | | |
| 1 | Otoczenie | 25 | 0,00 | 5032,06 |
| 2 | Lokalizacja | 25 | - 685,27 | |
| 3 | Stan techniczny budynku | 20 | 0,00 | |
| 4 | Powierzchnia działki | 15 | + 411,16 | |
| 5 | Pow.użytk.budynku | 10 | 0,00 | |
| 6 | Stan zagospodarowania terenu | 5 | + 274,11 | |
| 7 | Razem | | 0,00 | 5032,06 |
| Para X – B | | | | |
| 8 | Otoczenie | 25 | 0,00 | 4419,21 <u>- 548,22</u> |
| 9 | Lokalizacja | 25 | - 685,27 | |
| 10 | Stan techniczny budynku | 20 | 0,00 | |
| 11 | Powierzchnia działki | 15 | 0,00 | |
| 12 | Pow.użytk.budynku | 10 | 0,00 | |
| 13 | Stan zagospodarowania terenu | 5 | + 137,05 | |
| 14 | Razem | | - 548,22 | 3870,99 |
| Para X – C | | | | |
| 15 | Otoczenie | 25 | 0,00 | 5990,56 <u>- 411,16</u> |
| 16 | Lokalizacja | 25 | 0,00 | |
| 17 | Stan techniczny budynku | 20 | 0,00 | |
| 18 | Powierzchnia działki | 15 | - 411,16 | |
| 19 | Pow.użytk.budynku | 10 | - 274,11 | |
| 20 | Stan zagospodarowania terenu | 5 | + 274,11 | |
| 21 | Razem | | - 411,16 | 5 579,40 |

Szacunkowa wartość rynkowa (W) 1m² wycenianej nieruchomości odpowiada średniej arytmetycznej jednostkowych cen nieruchomości porównawczych:

$$W = (5032,06\text{zł} + 3870,99\text{zł} + 5579,40\text{zł}) / 3 = 4827,48 \text{ zł}$$
$$WR_n = 4827,48\text{zł} \times 347 = 1\,675\,135,56 \text{ zł}$$

Szacowana nieruchomość posiada cechę różniącą ją od nieruchomości porównawczych, stanowiącą jej zaletę wykraczającą poza cechy rynkowe, którą jest ponadprzeciętny standard, na który składają się łącznie zastosowane rozwiązania aranżacyjne oraz standard wykończenia wnętrza. Rzeczoznawca majątkowy uwzględnił ten fakt i zastosował współczynnik korekcyjny w wysokości $K = 1.05$, stąd wartość rynkową nieruchomości oszacowano w wysokości:

$$W_N = 1,05 \times WR_n = 1,05 \times 1\,675\,135,56 \text{ zł} = 1\,758\,892,34 \text{ zł}$$

przyjęto: 1 759 000,00 zł

słownie: jeden milion siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

8.6 Określenie kosztów rozbiórki i uprzątnięcia terenu

Na przedmiotowej nieruchomości usytuowane są także budynek gospodarczy i wiata, które wybudowano bez zgłoszenia (wiata) i bez pozwolenia na budowę (budynek gospodarczy). Koszty likwidacji – całkowitej rozbiórki budynku i wiaty ustalono przy użyciu techniki szczegółowej na podstawie:

- kalkulacji indywidualnej
- cennika Sekocenbud – Zeszyt 28/2019 r. (BRR), II kwartał 2019 r.

Koszt rozbiórki budynku gospodarczego:

| lp. | Podstawa | OPIS | jm | cj śred. | nakłady |
|--------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|-----------------|
| 1 | KNR 4-404 0509-0200 | Rozebranie pokrycia dachowego, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, z papy na deskowaniu na zakład; obmiar = 119,80m ² | m ² | 7,26 | 869,75 |
| 2 | KNR 4-404 0430-0200 | Rozebranie deskowania ołacenia dachu, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, deskowania wykonanego na styk; obmiar = 119,80m ² | m ² | 6,22 | 745,16 |
| 3 | KNR 4-404 0406-0200 | Rozebranie stropów drewnianych - ślepe pułapy; obmiar = 63m ² | m ² | 5,19 | 326,97 |
| 4 | KNR 4-404 0406-0300 | Rozebranie podsufitek z desek otynkowanych; obmiar = 63m ² | m ² | 10,71 | 674,73 |
| 5 | KNR 4-404 0302-0100 | Rozebranie betonowych ław, stóp i fundamentów pod maszyny, przy rozbiórce całkowitej budynku, o grubości (wysokości) do 70cm; obmiar=9,66m ³ | m ³ | 362,26 | 3499,43 |
| 6 | KNR 4-04 0504-0100 | Rozebranie, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, jednolitych posadzek cementowych lub lastrykowych; obmiar = 63m ² | m ² | 17,63 | 1110,69 |
| 7 | KNR 4-04 0102-A-0200 | Rozebranie, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, murów i słupów nadziemnych, w budynkach o wys. Do 9m (do 2 kondygnacji), na zaprawie cem.wap; obmiar = 24,54m ³ | m ³ | 112,34 | 2756,82 |
| 8 | | odzysk bloczków/cegła; szt 2976 | szt | 1,00 | - 2976,00 |
| 9 | | odzysk bramy garażowej; szt 1 | szt | 300 | - 300,00 |
| 10 | KNR 4-01 0108-1300 | Wywóz gruzu na odl. do 1km, samochodami skrzyniowymi do 5t - gruzu z rozebranych konstrukcji ceglanych; obmiar = 24,54m ³ | m ³ | 184,69 | 4530,45 |
| 11 | KNR 4-01 0108-1600 | Wywóz gruzu na samochodami skrzyniowymi do 5t - dopłata za każdy następny 1 km wywozu gruzu z rozebranych konstrukcji, bez względu na ich rodzaj (12km); obmiar = 24,54m ³ | m ³ | 5,25 | 1546,02 |
| RAZEM | | | | | 12784,02 |

Koszt rozbiórki budynku gospodarczego (Krozb + Wm) → 12784,02 zł
przyjęto: 13 000zł

Koszt rozbiórki wiaty:

| lp. | Podstawa | OPIS | jm | ej sred. | nakłady |
|--------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------------|
| 1 | KNR 4-404 0509-0200 | Rozebranie pokrycia dachowego, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, z papy na deskowaniu na zakład; obmiar = 21,5m ² | m ² | 7,26 | 156,09 |
| 6 | KNR 4-04 0301-0100 | Rozebranie podłoża z betonu żwirowego, przy rozbiórce całkowitej budynku lub kondygnacji, o grubości powyżej 5cm do 10cm; obmiar = 2,15m ³ | m ² | 225,03 | 483,82 |
| 8 | | odzysk elementów metalowych | | | - 300,00 |
| 9 | KNR 4-01 0108-1300 | Wywóz gruzu na odl. do 1km, samochodami skrzyniowymi do 5t - gruzu z rozebranych konstrukcji ceglanych; obmiar = 2,15m ³ | m ³ | 184,69 | 397,08 |
| 10 | KNR 4-01 0108-1600 | Wywóz gruzu na samochodami skrzyniowymi do 5t - dopłata za każdy następny 1 km wywozu gruzu z rozebranych konstrukcji, bez względu na ich rodzaj (12km); obmiar = 2,15m ³ | m ³ | 5,25 | 135,45 |
| RAZEM | | | | | 872,44 |

Koszt rozbiórki wiaty (Krozb + Wm) → 872,44 zł
przyjęto: 1000zł

Koszt rozbiórki budynku gospodarczego i wiaty - 14 000 zł

8.7 Określenie wielkości opłaty legalizacyjnej budynku gospodarczego i wiaty

W ramach procesu wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m², przyjęto w toku wyceny wielkość ewentualnej opłaty legalizacyjnej dla budynku gospodarczego oraz wiaty na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r poz.1186), odpowiednio:

- dla budynku gospodarczego: 25 000 zł.
- dla wiaty: 25 000zł.

Razem: 50 000 zł

9. PODSUMOWANIE I WYNIK WYCENY

Określona w operacie szacunkowym wartość jest wartością rynkową i ma swoje potwierdzenie w transakcjach na lokalnym rynku. W trakcie szacowania uwzględniono te cechy nieruchomości, które mają wpływ na jej wartość, a otrzymane wyniki należy uznać za realne. Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości nie przekracza skali przyjętej do wyceny. Określona w operacie wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego na dzień wyceny stanu prawnego.

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Słupnie przy ul.Śląskiej 1, obręb 0018 Słupno, stanowiącej działki o nr ew. 771/1 i 771/2 o łącznej powierzchni 2400m², zabudowanej budynkami mieszkalnym jednorodzinny o pow.zabudowy 339m² i pow.użytkowej 347m² oraz budynkiem gospodarczym i wiatą, dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00005224/3, na dzień 07.07.2019 r. wynosi:

WR = 1 759 000 zł

słownie: jeden milion siedemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

- **z uwzględnieniem kosztów rozbiórki budynków niezgłoszonych: 1 745 000zł**
słownie: jeden milion siedemset czterdzieści pięć tysięcy złotych
- **z uwzględnieniem opłaty legalizacyjnej od budynków niezgłoszonych: 1 709 000zł**
słownie: jeden milion siedemset dziewięć tysięcy złotych

Data: 07.07.2019r.....



10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 1.3 w niniejszym operacie i autor nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich wykorzystujących operat do innego celu, niż ten dla którego został sporządzony.
- Rzecznawca zastrzega sobie prawo dokonania korekty oszacowania wartości, jeżeli po dacie oddania niniejszego operatu ujawnią się okoliczności lub fakty, nieznanne mu w chwili sporządzania opracowania, a wywierające wpływ na określenie tej wartości.
- Rzecznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić.
- Operat szacunkowy jest ważny 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpi istotna zmiana czynników wpływających na wartość nieruchomości lokalowej.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej
- Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków.
- Mapa zasadnicza

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00005224/3, STAN Z DNIA
2019-07-07 18:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
WA1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
| Nr podstawy wpisu | 1 |
| Numer bieżący nieruchomości 1 | |
| Działki ewidencyjne | |
| Lp. 1. | Nr podstawy wpisu |
| | --- |
| Numer działki | 771 |
| Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość) | 1 WOŁOMIN, RADZYMIN, SŁUPNO |
| Sposób korzystania | ZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ |
| Nr podstawy wpisu | 1 |
| Obszar całej nieruchomości 0,2400 HA | |
| Komentarz do migracji | |
| Nr podstawy wpisu | --- |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1 |

| | |
|---------------------------------------------------------|-----|
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU | |
| Nr podstawy wpisu | --- |

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-----|
| Nr podstawy wpisu | 1 | MAPA; DOK. NR. 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) | | Nr podstawy wpisu | --- |
| | | DZ. KW./VIII/00000880/74/, 1974-03-14 00:00:00, 1974-03-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) | | | |
| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | | | | | |
| BRAK WPISÓW | | | | | |
| DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ | | | | | |
| Właściciele | | | | | |
| Lp. 1. | Nr podstawy wpisu | --- | | Nr podstawy wpisu | --- |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w udziale/rodzaj współności) | | Lp. 1. | 1 1 / 1 | --- | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki) | | IZABELA KOZETA KŁOPOTOWSKA, MIROSLAW, IRENA | | | |
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU | | | | | |
| Nr podstawy wpisu | 2 | UMOWA SPRZEDAŻY, 15193/99, 1999-12-22, DANUTA KOSIM KRUSZEWSKA, WARSZAWA; 19-21 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) | | Nr podstawy wpisu | --- |
| | | DZ. KW./A/00000559/00/, 2000-01-11 00:00:00, 2002-04-18 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) | | | |
| 14 | | POSTANOWIENIE O UZUPELNIENIU MIGRACJI, DZ. KW WA1W/4836/10, 2011-02-15, SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH, WOŁOMIN; 107 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt) | | | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| DZ. KW./WA1W/00004836/10/001, 2010-03-31 13:10:12, 2011-02-15-18.43.21.257921, NIE, 104 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | |
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | |
| 1. DZ. KW. / WA1W / 17272 / 19 / 1 - 2019-06-25, 10:21:43 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI | |
| Lp. 1. | Nr podstawy wpisu 23 |
| Numer wpisu 1 | |
| Rodzaj wpisu OSTRZEŻENIE | |
| UJAWNIA SIĘ WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ, W SPRAWIE O SYGN. KMS 43/15, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO, KTÓRY STANOWI: WYROK SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 28 STYCZNIA 2014 ROKU, SYGN. AKT II K 620/12, ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 10 LUTEGO 2015 ROKU. | |
| Skarb Państwa (Nazwa, siedziba) | Lp. 1. SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE II WYDZIAŁ KARNY SEKCJA WYKONAWCZA, WOŁOMIN |
| Rola instytucji | ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA |
| Lp. 2. | Nr podstawy wpisu 24 |
| Numer wpisu 2 | |
| Rodzaj wpisu INNY WPIS | |
| PRAWO PIERWOKUPU WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA WYPADEK SPRZEDAŻY PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI OSOBIE TRZECIEJ | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie) | Lp. 1. SYLWIA KATARZYNA KŁOPOTOWSKA, DARIUSZ, IZABELA, 94081810388 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | | Lp. 2. JUSTYNA ANNA KŁOPOTOWSKA, DARIUSZ, IZABELA, 90050510301 |
| | | Lp. 3. PIOTR MIROSLAW JANIK, JERZY, IRENA, 63071512810 |
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU | | |
| Nr podstawy wpisu | | |
| 23 | | WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI, KMS 43/15, 2015-09-18, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE PAWEŁ BUKSZEWICZ; 147 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) |
| 24 | | DZ. KW./WA1W/00016141/15/001, 2015-09-21 14:21:53, 2015-09-25-08.46.13.238568, NIE, 144-146 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| | | UMOWA O USTANOWIENIU PRAWA PIERWOKUPU NIERUCHOMOŚCI, 1955/2015, 2015-10-23, MARTA KOSIORKIEWICZ, WARSZAWA; 156-158 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) |
| | | DZ. KW./WA1W/00018595/15/001, 2015-10-27 13:05:00, 2015-10-29-10.48.08.038202, NIE, 157 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| DZIAŁ IV - HIPOTEKA | | |
| Lp. 1. | | Nr podstawy wpisu 8 |
| | | --- |
| Numer hipoteki (roszczenia) | 6 | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA | |
| Suma (słownie), waluta | 2673000,00 (DWA MILIONY SZESZCIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE) ZŁ | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1. 1. | POŻYCZKA WRAZ Z ODSETKAMI, UDZIELONA NA PODSTAWIE UMOWY (NR 1/KMD/P/08 Z DNIA 7 STYCZNIA 2008 R. |
| Termin zapłaty | | 2018-01-04 |
| Wierzyciel hipoteczny | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna | Lp. 1. | SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA |

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | | W WOŁOMINIE, WOŁOMIN, 01497278400000 | |
| Lp. 2. | --- | | |
| Nr podstawy wpisu 15 | | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) 7 | | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA | | | |
| Suma (słownie), waluta 100000,00 (STO TYSIĘCY) ZŁ | | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | | | |
| Lp. 1. | SPŁATA LINII POŻYCZKOWEJ W RACHUNKU "TANDEM" NA PODSTAWIE UMOWY NR 24/RB/08 Z DNIA 30.12.2008 R. | | |
| Termin zapłaty 2010-12-30 | | | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | | | |
| Lp. 1. | SPÓŁDZIELCZA KASA OSZCZĘDNOŚCIOWO - KREDYTOWA W WOŁOMINIE, WOŁOMIN, 01497278400000 | | |
| Nr podstawy wpisu 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 | | | |
| Lp. 3. | --- | | |
| Numer hipoteki (roszczenia) 8 | | | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA | | | |
| Suma (słownie), waluta 146139,44 (STO CZTERDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 44/100) ZŁ | | | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | | | |
| Lp. 1. | ZALEGŁOŚCI W PODATKU OD TOWARÓW I USŁUG ORAZ W PODATKU DOCHODOWYM W WYSOKOŚCI 19% POBIERANY OD DOCHODÓW Z POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ | | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji) | | | |
| Lp. 1. | SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE, WOŁOMIN, 01203786700000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA | | |
| DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU | | | |

| | | | |
|-------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Nr podstawy wpisu | | | |
| 8 | | OŚWIADCZENIE Z PODPISEM NOTARIALNIE POŚWIADCZONYM, REP. A NR 71/2008, 2008-01-08, MAŁGORZATA NOWICKA - NOTARIUSZ; 60 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00000253/08/001, 2008-01-08 09:44:02, 2008-08-14-11.49.35.531184, NIE, 54-55 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| 15 | | USTANOWIENIE HIPOTEKI, 975/2010, 2010-03-29, MAREK ROWICKI, RADZYMIN; 103-104 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00004836/10/002, 2010-03-31 13:10:12, 2011-02-15-18.43.21.257921, NIE, 104 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| 16 | | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/782/12, 2012-02-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 122-123 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| 17 | | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/783/12, 2012-02-15, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 124-125 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| 18 | | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/2971/09, 2009-08-04, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 126-127 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) | |
| 19 | | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/4594/09, 2009-09-21, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 128-129 | |

| | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 20 | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/4612/09 , 2009-09-22, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 130-131 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 21 | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 6/242/11 , 2011-02-01, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 132-133 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 22 | TYTUŁ WYKONAWCZY NR SM 1/353/12 , 2012-01-26, NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO W WOŁOMINIE; 134-135 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./WA1W/00018288/12/001, 2012-12-03 13:50:00, 2013-10-04-10.53.39.195544, NIE, 117-121 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

STAROSTA WOŁOMIŃSKI05-200 Wołomin
ul.Prądyńskiego 3

Województwo

Powiat

Gmina

Miejscowość

Jednostka ewidencyjna

Obręb

mazowieckie

wołomiński

RADZYMIN - OBSZAR WIEJSKI

SŁUPNO

143409_5, RADZYMIN - OBSZAR WIEJSKI

Nr 0018, SŁUPNO

Nr Kancelaryjny: WGG.6621.1.5569.2019

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓWJEDNOSTKA REJESTROWA : **G326** KW: **WA1W/00005224/3****WŁAŚCICIELE**

właściciel :

udział 1/1 KŁOPOTOWSKA IZABELA KOZETA (MIROSLAW,IRENA)
zam WOŁOMIN ul WILENSKA 5 M 8**GRUNTY**

| Oznaczenie działki | | Bliższe określenie położenia | Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych | | POWIERZCHNIA w ha | | Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------|----------------------------------------------------------|
| Arkusze | Nr Działki | | opis | oznacz. | użytków i klas | działki | |
| 2 | 771/1 | | ŚLĄSKA 1 | tereny mieszkaniowe | B | 0 12 | |
| Identyfikator działki 143409_5 0018 771/1 Dane uzupełniające Rejon statystyczny 017162. | | | | | | | |
| 2 | 771/2 | ŚLĄSKA 1 | tereny mieszkaniowe | B | 0 12 | 0 12 | KW WA1W/00005224/3 |
| Identyfikator działki 143409_5 0018 771/2 Dane uzupełniające Rejon statystyczny 017162. | | | | | | | |

Razem powierzchnia: **0.24** ha, słownie: dwadzieścia cztery aryData sporządzenia dokumentu: **2019-06-24**, sporządził(a): WYTRYKOWSKI HUBERT

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Data podpisu/weryfikacji: 2019-06-24

p. Starosta Wołomiński

INSPEKTOR
Wydziału Geodezji

Hubert Wytrykowski

STAROSTA WOŁOMIŃSKI05-200 Wołomin
ul.Prądyńskiego 3

Województwo

mazowieckie

Powiat

wołomiński

Gmina

RADZYMIN - OBSZAR WIEJSKI

Miejscowość

SŁUPNO

Jednostka ewidencyjna

143409_5, RADZYMIN - OBSZAR WIEJSKI

Obręb

Nr 0018, SŁUPNO

Nr Kancelaryjny: WGG.6621.1.5569.2019

Pozycja kartoteki budynków: 143409_5.0018.G326

BUDYNEK nr: 771/2;1

JEDNOSTKA REJESTROWA: G326

| Lp 1; Adres: ŚLĄSKA 1, Funkcja KŚT: 1101-Jednorodzinne | | | JEDNOSTKA REJESTROWA: G326 | | | | | | |
|--------------------------------------------------------|------------|--------|----------------------------|-----------------|------------------|--------|-----------------------------------------|------------|----------------------|
| Położenie na działce | | | Nr ewidenc. budynku | Rok zak. budowy | Lokale w budynku | | Powierzchnia budynku w m2 | KW budynku | WARTOŚĆ budynku w zł |
| arkusz | nr działki | nr bud | | | samodzielne | Liczba | | | |
| 2 | 771/2 | 1 | 771/2;1 | | odr własność | 0 | Zabudowy: 280.00 | | |
| Identyfikator budynku: 143409_5.0018.771/2.1_BUD | | | | | pozost samodz | 0 | Użytkowa: - lokali: - pom przyn.: | | |

Dane uzupełniające Rodzaj ścian: murowane, Liczba kondygnacji (nad/pod ziemią): 1.5/

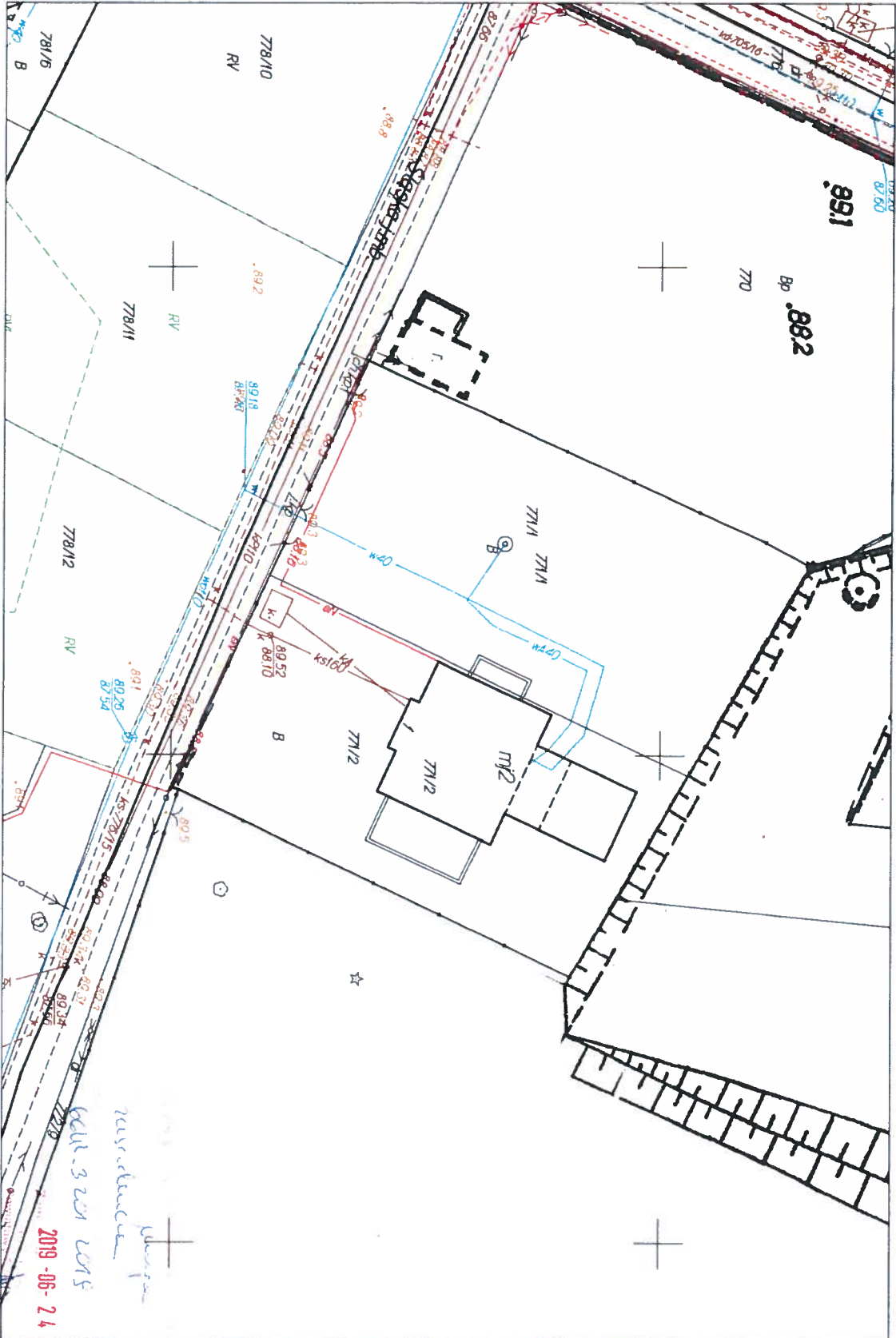
Razem powierzchnia zabudowy: 280.00 m2 (dwieście osiemdziesiąt)

Data sporządzenia dokumentu: 2019-06-24, sporządził(a): WYTRYKOWSKI HUBERT

Data podpisu/weryfikacji: 2019-06-24

Zap. Starosty Wołomińskiego
INSPEKTOR
Wydziału Geodezji

Hubert Wytrykowski



Handwritten notes in blue ink:
2019-06-24
Kad. 3.201 2015
rekonstrukcja
plan



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena Nieruchomości Eryk Goździecki

05-825 Grodzisk Mazowiecki, Dworska 1 / 27

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006471

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 21/11/2018 - 20/11/2019

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 210.00 PLN

Bartłomiej Milkowski
Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

