Km 1794/21

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

(działka: nr 543/10 obręb 0021 – Urle)

Położonej w miejscowości Urle ul. Wakacyjna 6

Gmina Jadów, powiat wołomiński

województwo mazowieckie

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wołominie
Artur Królasik 05-200 Wołomin, al. Marsz. J. Piłsudskiego 63
22.04.2024 12.11
Wpłynęło KRONT Godz. Min.
KM ..... Joanna Mikołajska zał. .....

Opracował :
mgr inż. Jan Szufliński

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN
SZUFLIŃSKI
UPRAWNIENIA NR 4747

Wołomin 23 kwietnia 2024

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 543/10 obręb 0021 Urle ul. Wakacyjna 4, gmina Jadów. Powierzchnia dz. ew. 543/10 wynosi: – 1043 m^2. Działka zabudowana budynkiem letniskowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy 84 m^2. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00041203/4.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Km 1794/21 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Królasika – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Kancelaria Komornicza Nr 5 w Wołominie – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63.
Oszacowana wartość rynkowa	Wartość rynkowa nieruchomości – **175 777 zł** W tym wartość rynkowa gruntu – **58 825 zł** W tym wartość rynkowa budynku – **116 925 zł**
Opracował	Mgr inż. Jan Szufliński
Data sporządzenia operatu	23/04/2024 rok

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
UPRAWNIENIA NR 4747

Spis treści:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4

1.1 PRZEDMIOT WYCENY 4
1.2 ZAKRES WYCENY 4

2. CEL WYCENY 4

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4

3.1 PODSTAWY FORMALNE 4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE 4
3.3 MATERIAŁY POMOCNICZE 5
3.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 5

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO 6

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 6
5.1 STAN PRAWNY 6
KSIĘGA WIECZYSTA 6
5.2 CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI 7

6. SPOSÓB WYCENY 10

6.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI 10
6.2 METODYKA SZACOWANIA 13

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU 15

7.1 ANALIZA TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH 19
7.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I 20
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN}) 20
7.2.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej 20
7.2.1 Nieruchomość o cenie minimalnej 21
7.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX} 22

8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ 23

8.1 ANALIZA TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ 25
8.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MAKSYMALNEJ (C_{MAX}) I 27
CENIE MINIMALNEJ (C_{MIN}) 27
8.2.1 Nieruchomość o cenie minimalnej 27
8.2.2 Nieruchomość o cenie maksymalnej 27
8.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH. 28
8.4 OCENA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ O CENIE MINIMALNEJ C_{MIN} I CENIE MAKSYMALNEJ C_{MAX} 29

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 31

11. ZAŁĄCZNIKI 32

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 543/10 obręb 0021 Urle ul. Wakacyjna 4, gmina Jadów.

Powierzchnia dz. ew. 543/10 wynosi: – 1043 m^2.

Działka zabudowana budynkiem letniskowym wolnostojącym o powierzchni zabudowy 84 m^2.

Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wołominie IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW WA1W/00041203/4.

1.2 Zakres wyceny

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

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym Km 1794/21 prowadzonym przez Komornika Sądowego Artura Królasika – Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie – Kancelaria Komornicza Nr 5 w Wołominie – ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 63.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawy formalne

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

Podstawę formalną stanowi umowa zawarta w dniu 11/03/2024 roku pomiędzy Zamawiającym a Autorem operatu szacunkowego.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN SZUFLIŃSKI 05-200 DĘBE UL. PRZYTOROWA 45 TEL. 0-502 527-391 UPRAWNIENIA NR 4747

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póz. zmianami)

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U Nr 19 poz. 147 z 1982 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z 1064 roku z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września *2023* r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dziennik Ustaw z dnia 08 września 2023 poz.1832.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, wydanie VIII.

3.3 Materiały pomocnicze

- -M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM - Warszawa 2003.
- - Hopfer H. Jędrzejewski, R.S. Źróbek- Podstawy wyceny nieruchomości" Twigger W-wa 2001.
- - M. Prystupa – „ Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego „ – omówienie standardu wraz z przykładami - PFSRM Warszawa 2003.
- - Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego PFSRM
- - R. Cymerman, A. Hopfer – „Wycena Mienia" -2005
- - E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel „ Ile jest warta nieruchomość" Warszawa 2004

3.4 Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna w dniu 18/04/2024 roku –dokumentacja fotograficzna (załącznik nr 1)
- Starostwo powiatowe Wołominie – transakcje nieruchomości podobnych
- Starostwo Powiatowe w Wołominie – wypis z rejestru gruntów (załącznik nr 3)
- Urząd Gminy Jadów – badanie miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego.
- Agencje obrotu nieruchomościami – informacje o preferencjach potencjalnych nabywców.
- Informacje uzyskane od Zamawiającego.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- ✓ Data sporządzenia wyceny 23/04/2024
- ✓ Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 23/04/2024
- ➢ Stan nieruchomości 18/04/2024
- ✓ Data oględzin nieruchomości 18/04/2024

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1 Stan prawny

Księga wieczysta WA1W/00041203/4

Dział I-O – oznaczenie księgi wieczystej

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Gmina; Jadów

Miejscowość: Urle

Numer działki: 543/10

Obszar: 1043 m^2

Dział I- SP – Spis praw związanych z własnością

- Brak wpisów

Dział II – własność

Udział 1/1 Małgorzata Ewa Tomczak

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia

- Inny wpis

  UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA - LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ O SYGN. KM 1794/21, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 20 LISTOPADA 2015 ROKU, SYGN. AKT XXVC 1106/15, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU, WYROKU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, SYGN. AKT VI ACA 1684/16, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU,

POSTANOWIENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SYGN. AKT I CSK 353/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU.

Dział IV – hipoteka

- Hipoteka umowna łączna

  Suma: 140 000 zł (sto czterdzieści tysięcy złotych)
- Hipoteka umowna łączna kaucyjna

  Suma: 70 000 zł (siedemdziesiąt tysięcy złotych)

Wypis z rejestru gruntów

Województwo: mazowieckie

Powiat: wołomiński

Grupa rejestrowa: 7

Jednostka ewidencyjna: Jadów

Obręb ewidencyjny: 0021

Własność:

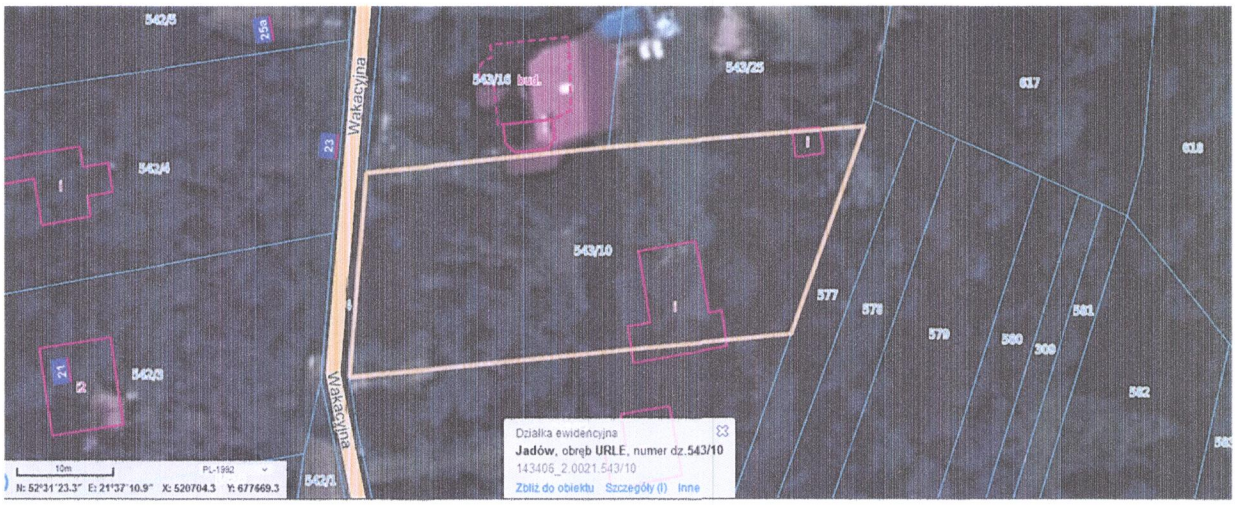
Udział 1/1 Tomczak Małgorzata Ewa

Numer działki: 543/10

Adres: Wakacyjna 6

Powierzchnia: 1-43 m^2

5.2 Charakterystyka i opis nieruchomości



Szacowana nieruchomości położona jest w miejscowości Urle ul. Wakacyjna 6, gmina Jadów

Dz. ew. 543/12 obręb 0021 Urle.

Powierzchnia działki: 1043 m^2.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
05-200 DUCZKI
UL. PRZYTOROWA 46
TEL. 0-502 527 391
UPRAWNIENIA NR 4747

Działka w kształcie trapeza. Działka zabudowana budynkiem letniskowym, wolnostojącym. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna – ulica Wakacyjna. Ulica gruntowa.

Teren działki jest ogrodzony. Od strony ulicy siatka ogrodzeniowa.

Pozostała część – siatka ogrodzeniowa.

Teren działki posiada nasadzenia.

Działka położona w odległości około 200 m od głównej ulicy miejscowości – ulicy Poniatowskiego. Najbliższe otoczenie stanowi pojedyncza zabudowa letniskowa.

Opis budynku letniskowego

Budynek o powierzchni zabudowy 84 m^2.

Biegły działał w warunkach ograniczonych możliwości oględzin nieruchomości.

Według uzyskanych informacji od sąsiadów budynek powstał około 30 lat.

Budynek drewniany. Obecnie jest wykorzystywany na cele rekreacyjne.

Media doprowadzone do budynku:

- energia elektryczna
- woda z wodociągu.

Zgodnie z mapą geodezyjną budynek w swoim obrysie „wchodzi" na dz. ew. 543/12.

Powoduje to, ze stan prawny gruntu dla dz. ew. 543/10 nie jest uregulowany.

5.3 Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 154 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami (Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póz. zmianami) przeznaczeni ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Dla analizowanej nieruchomości jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr Uchwała XII/123/2004 z dnia 2004-01-27.

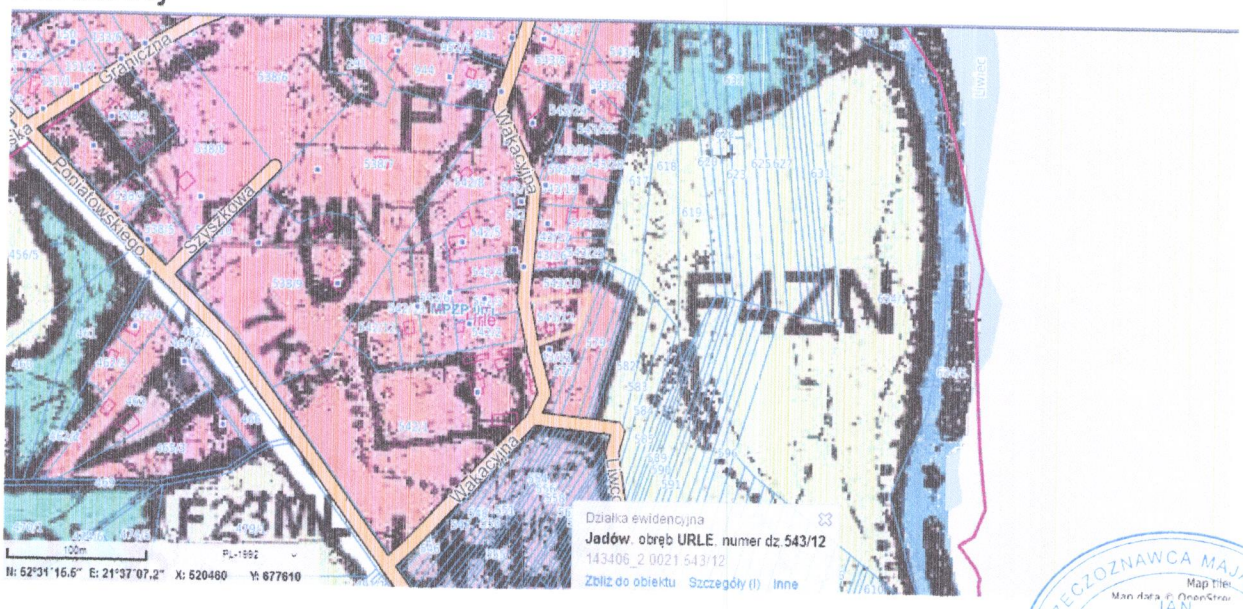
Zgodnie z w/w planem dz. ew. 543/12 położona jest na obszarze oznaczonym w planie symbolem:

1 ML - zabudowa letniskowa

Ustalenia szczegółowe

§ 66

1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiących załącznik Nr 1, do uchwały
symbolami F1ML, F23ML:
1) adaptację, modernizację istniejącej zabudowy letniskowej
2) realizację nowej zabudowy letniskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami
b) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu że minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż 20 m
c) minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy letniskowej - 1500 m2;
2. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy letniskowej plan ustala następujące zasady i
warunki kształtowania zabudowy:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w części D uchwały,
2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
a) budynki letniskowe - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
b) nachylenie połaci dachu maksimum 450 o równym kącie nachylenia,
c) jednolita kolorystyka dachów w ramach jednej nieruchomości.
3. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną 85 % - na terenach zabudowy letniskowej



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
UPRAWNIENIA NR 4747

6. Sposób wyceny

6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości

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

Pojęcie *szacunkowa kwota*

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

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

Pojęcie *w dniu wyceny*

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w

innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie *kwota jaką można uzyskać*

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

Pojęcie *nieruchomość*

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

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

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

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

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

Pojęcie *strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie*

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się 4 spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna- sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający

postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej*

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2 Metodyka szacowania

Wartość rynkową nieruchomości położonej w Urle ul. Wakacyjna 6, gm. Jadów, określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej. Wybór metody wyceny uzasadnia rodzaj nieruchomości oraz liczba dostępnych transakcji porównawczych.

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września *2023* r. w sprawie wyceny nieruchomości – Dziennik Ustaw z dnia 08 września 2023 poz.1832.

§ 8.1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia

ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami

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

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

Zgodnie z Notą Interpretacyjną NI 1:

5. METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

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

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

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

5.2.7. Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{śr} \sum_{i=1}^{n} U_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

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

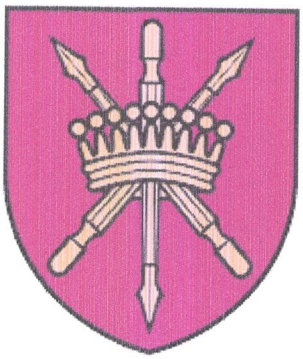
7. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości - nieruchomości gruntowe niezabudowane – do porównań przyjęto ceny transakcyjne ich sprzedaży jako prawa własności i przeznaczone w planie miejscowym na cele - letniskowe.

- obszar rynku – gmina Jadów

- okres monitorowania rynku - od maja 2022 r. do dnia wyceny.



Gmina Jadów położona jest w południowo-wschodniej części Równiny Wołomińskiej, nad rzeką Liwiec i Osownicą. Obszar ten pokryty był licznymi lasami, dlatego też możemy spotkać się z określeniem tej ziemi: Puszcza Sulejowska, Puszcza Kamieniecka lub Jadowska.
Gmina ma charakter rolniczy i graniczy z gminami rolniczymi przynależnymi do powiatów: wołomińskiego, wyszkowskiego i węgrowskiego.

- od zachodu graniczy z gminą Tłuszcz (powiat wołomiński) oraz z gminą Zabrodzie (powiat wyszkowski),
- od wschodu graniczy z miastem i gminą Łochów, gminą Korytnica (powiat węgrowski),
- od południa z gminą Strachówka (powiat wołomiński),
- od północy z gminą Wyszków (powiat wyszkowski).

Największą miejscowością w gminie jest Jadów będący siedzibą władz gminy, a także większości lokalnych instytucji. Tutaj znajduje się najwięcej placówek handlowych i usługowych oraz jednostek gospodarczych. W skład gminy wchodzi 28 sołectw. Z uwagi na stosunkowo czyste rzeki, sosnowe lasy, które zajmują ok. 28,7% gmina jest szczególnie atrakcyjna pod względem turystycznym. Powierzchnia gminy wynosi ok. 11 678 ha, przy czym struktura użytkowania przedstawia się następująco:
Gmina położona jest w północno-wschodniej części Równiny Wołomińskiej, nad rzekami Liwiec i Osownicą. Przez teren gminy przebiega droga nr 629 (Wyszków – Mińsk Mazowiecki) i linia kolejowa Warszawa – Białystok.
Obecnie gminna miejscowość Jadów położona jest przy drodze Warszawa – Łochów przez Wólkę Kozłowską. Odległość z Jadowa do Warszawy wynosi 58 km, do Wyszkowa n. Bugiem 20 km, do Łochowa 8 km, do Mińska Mazowieckiego 40 km, do Siedlec 72 km.
W podziale fizyczno-geograficznym kraju, teren gminy Jadów należy do podprowincji Nizin Środkowopolskich oraz mniejszej jednostki w randze makroregionu – Niziny Środkowomazowieckiej i jej mezoregionu Równiny Wołomińskiej, która graniczy przy południowo-wschodnim krańcu gminy Jadów z Wysoczyzną Kałuszyńską.
Występują tu gleby bardzo niskourodzajne o znacznym stopniu zalesienia. Nie występują na terenie gminy bardziej wartościowe bogactwa mineralne. Pod względem klimatycznym okolica należy do dzielnicy środkowej o stosunkowo niskich opadach.

Ze względu na występowanie dużych kompleksów leśnych, okolica posiada dobre warunki mikroklimatyczne, zwłaszcza w pobliżu Urli.

Teren gminy poprzecinany wieloma strumieniami, znajduje się w dorzeczu Liwca, który stanowi granicę gminy od północnego wschodu. Ogólnie określając, strumienie płyną w kierunku północnym, znajdując swe ujście w Liwcu. Największy z nich, przepływający przez Jadów nosi nazwę Osownica.

Krajobraz całego powiatu wołomińskiego jest nizinny. Powiat położony jest w środkowowschodniej części Niziny Mazowieckiej, wchodzącej w skład tzw. Niżu Polskiego. Północna granica powiatu opiera się o Bug i Liwiec. Wysokości terenu wahają się od ok. 85 m w części północno-zachodniej do 140 m n.p.m. w części południowo-wschodniej. Są tu liczne małe rzeczki, dopływy Bugu lub Zalewu Zegrzyńskiego, których długość rzadko sięga kilkudziesięciu kilometrów. Wszystkie one biorą jednak początek poza granicami powiatu wołomińskiego. Głównymi elementami rzeźby terenu są doliny: Bugu i takich rzek jak Liwiec, Osownica, Rządza, Cienka, Czarna i Długa. Rzeki te, wraz ze swymi licznymi dopływami oraz naturalnymi oczkami wodnymi, torfowiskami, bagnami i stawami, stanowią dość gęstą sieć wodną. Obok dolin rzecznych, w rzeźbie terenu najwyraźniej zaznaczają się wspaniale wykształcone, wielokilometrowe ciągi wydmowe, szczególnie w dorzeczu rzeki Długiej oraz wzdłuż granicy oddzielającej Równinę Wołomińską od tarasów Doliny Wisły. We wschodniej części powiatu wołomińskiego często występują formy pochodzenia lodowcowego. Są to moreny czołowe, oraz piaszczysto żwirowe wały z okresu zlodowacenia środkowopolskiego.

Wybuch pandemii COVID-19 uwypuklił inne interesujące zjawisko – wzrost zainteresowania działkami budowlanymi, ogródkami działkowymi czy małymi domkami jednorodzinnymi. To druga z opcji, często atrakcyjniejsza dla tych, którzy zaczęli mieć dość wielkomiejskiego zgiełku, odnaleźli się w pracy zdalnej i mają możliwość funkcjonowania w tym trybie. Badanie, przeprowadzone dla sieci marketów budowlanych Castorama, pokazuje, że jesienią ubiegłego roku o własnej działce rekreacyjnej marzyło aż 63 proc. dorosłych mieszkańców miast, a do marca 2021 liczba ta urosła do 75 proc. Z najnowszego badania wynika również, że 84 proc. Polaków chciałoby mieć na własność niewielki dom poza miastem.[1]

[1] https://gospodarka.dziennik.pl/news/artykuly/8216423,kup-i-wynajmij-domek-letniskowy.html

Kupno domku czy działki pod budowę wcale nie musi jednak wiązać się z planami osiedlenia się, ale może – podobnie jak w przypadku kupna mieszkania w mieście – być elementem mądrego planu inwestycyjnego.

Tak jak o domkach letniskowych *czy działkach poza miastem często mówi się, że są "przedłużeniem" mieszkania czy apartamentu, tak my uważamy, że inwestycja w "domek" może być rozsądną i przystępną alternatywną dla mieszkań w mieście, kupowanych pod wynajem. Widzimy duże zainteresowanie formułą „kup i wynajmij" i doskonale je rozumiemy* – przekonuje.

Decydujące znaczenie dla popularności gruntów rekreacyjnych i letniskowych ma zmiana stylu życia. Codzienne funkcjonowanie, zwłaszcza w dużych miastach, bywa uciążliwe i wiąże się z olbrzymim tempem i pośpiechem.

Weekendowe wypady za miasto stanowią rozrywkę coraz chętniej wykorzystywaną, tym bardziej, że znacznie dłużej niż jeszcze 10 lat temu trwa okres wiosenno- letni i wielu Polaków coraz chętniej decyduje się na wyjazdy urlopowe w okresie wczesnej jesieni, kiedy panuje jeszcze wystarczająco korzystna aura. Dlatego też segment działek rekreacyjnych stanowi ważną część rynku obroty nieruchomościami w Polsce. Podaż działek rekreacyjnych w Polsce prowokuje kilka refleksji. Działek rekreacyjnych i letniskowych na rynku jest sporo, w związku z czym stale zwiększa się obrót tego typu terenami. Działki o powierzchni powyżej 0,5 hektara często są kupowane z myślą o dochodzie. Czynnik komercyjny ma zresztą niebagatelny wpływ na rozwój i wzrost obrotów w tym segmencie rynku nieruchomości. Tradycja posiadania lub dzierżawienia działek rekreacyjnych w powojennej Polsce szła konsekwentnie w dwóch kierunkach. Silne tendencje urbanizacyjne i realizacja osiedli z wielkiej płyty wpłynęły na olbrzymią popularność rodzinnych ogródków działkowych. W obecnych warunkach wolnego rynku z kolei coraz więcej ludzi posiadających nawet niewielkie rezerwy finansowe decyduje się na zakup działek rekreacyjnych na własność, i to w dużych odległościach od aktualnego miejsca zamieszkania.2

Należy podkreślić, że nieruchomości rekreacyjne są niezwykle zróżnicowane. Obecnie coraz częściej spotyka się działki zabudowane domami całorocznymi, odpowiednio ocieplonymi i ogrzewanymi, które pozwalają na użytkowanie nieruchomości w okresach zimowych. Jest to istotne zwłaszcza dla miłośników gór.

---

[2] http://dzialki.pl/2019/06/rynek-dzialek-rekreacyjnych-w-polsce/

Ceny oferowanych do sprzedaży działek rekreacyjnych są bardzo zróżnicowane. Ich wysokość w pierwszej kolejności determinuje lokalizacja. Im atrakcyjniejsza, tj. w sąsiedztwie lasu, jeziora czy rzeki, z dogodnym dojazdem, w niewielkiej odległości od dużego ośrodka miejskiego, tym cena jest wyższa.

Istotna jest także wielkość. Zwykle im działka jest większa, tym cena za m kw. jest mniejsza – oraz możliwość zabudowy, o której decyduje treść decyzji o warunkach zabudowy albo zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie badań i analiz rynku lokalnego stwierdzono że ceny nieruchomości gruntowych w okresie badania rynku utrzymywały się na stałym poziomie. Studiując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań jak tez analizując ceny i cechy rynkowe nieruchomości podobnych ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające ich wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych :

- Lokalizacja ogólna 45%
- Lokalizacja szczegółowa 25 %
- Wielkość działki 30%

7.1 Analiza transakcji porównawczych

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 16 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę letniskową

Wykaz transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Tabela 1

Lp	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	Pow.	zł/m2
1	24/02/2023	1312/23	Starowola	100/4	1350	89
2	07/09/2023	8851/23	Iły	104/6	1500	88
3	12/06/2023	1725/23	Strachów	543/9	1100	86
4	06/07/2023	6398/23	Iły	104/10	1500	86
5	04/07/2023	6237/23	Iły	104/9	1500	82
6	14/08/2023	2494/23	Strachów	543/8	1100	82
7	06/07/2023	6380/23	Iły	104/11	1847	80
8	30/10/2023	5160/23	Strachów	607/5	1500	80
9	14/03/2023	383/23	Iły	111/9	813	78
10	12/06/2023	4275/23	Iły	52/23	832	76
11	19/07/2023	7919/23	Iły	118/1	1074	70
12	12/09/2023	1738/23	Zawiszyn	84/14	1544	63
13	05/06/2023	5199/23	Iły	104/7	1650	60

14	05/06/2023	5116/23	Iły	104/8	1650	59
15	03/11/2023	9172/23	Zawiszyn	82/7, 82/8, 82/9	2100	57
16	16/03/2023	1479/23	Urle	543/21	636	47
					Średnia	74

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m² pu $C_{min} = 47$

Cena maksymalna zł/m² pu $C_{max} = 89$

Cena średnia zł/m² $C_{śr} = 74$

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0{,}635 \qquad \frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1{,}203$$

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

7.2.1 Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 24/02/2023

Rep. 1312/23

Lokalizacja: Starowola ul. Puchacza

Nr. Dz. ew. 100/4

Obręb: 0017 Starowola

Powierzchnia: 1350 m².

Działka położna w odległości 120 m od rzeki Liwiec.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN SZUFLIŃSKI
UPRAWNIENIA NR 4747

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako grunty orne i położona w strefie terenów zabudowy letniskowej (N8ML). Transakcję uzupełnia zbycie udziału wielkości 8/120 części w niezabudowanych działkach nr: 100/1, 101/2, 102/6 (o łącznej powierzchni 1723.00 m.kw.) stanowiących wewnętrzną drogę dojazdową.

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 16/03/2023

Rep. 1479/23

Lokalizacja: Urle ul. Wakacyjna

Nr. Dz. ew. 543/21

Obręb: 0021 Urle

Powierzchnia: 636 m^2.

Przedmiotem sprzedaży jest niezabudowana nieruchomość gruntowa sklasyfikowana jako grunty orne, pastwiska trwałe i położona w strefie terenów zabudowy letniskowej (M4ML). Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.

Obszar słabo zurbanizowany.

7.3 Ocena rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych .

Tabela 2

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Centralna	Przy głównych ulicach miejscowości, z dobrym dostępem do komunikacji i z dobrym dojazdem do nieruchomości.
		Pośrednia	Obrzeża miejscowości z oddaleniem od ciągów komunikacyjnych, dojazd drogami utwardzonymi.
		Peryferyjna	Znaczne oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, boczne drogi, teren nie zagospodarowane. Strefa słabego zurbanizowania miejscowości.
2	Lokalizacja szczegółowa	Bardzo dobra	Obszar zurbanizowany. Atrakcyjność lokalizacji ze względu na bliskość rzeki, lasu.
		Dobra	Obszar słabo zurbanizowany.
3	Wielkość działki	Korzystna	Do 1000 m^2
		Średnio korzystna	Powyżej 1000 m^2

7.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max} .

Tabela 3

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej C_{min}	Nieruchomość o cenie maksymalnej C_{max}
1	Lokalizacja ogólna	Pośrednia	Pośrednia	Centralna
2	Lokalizacja szczegółowa	Dobra	Dobra	Bardzo dobra
3	Wielkość działki	Średnio korzystna	Korzystna	Średnio korzystna

7.5 Obliczenie wartości

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

Obliczenia współczynników korygujących **Tabela 4**

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U i
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja ogólna	45	0,286	0,541	0,414
2	Lokalizacja szczegółowa	25	0,159	0,301	0,159
3	Wielkość działki	30	0,190	0,361	0,190
	Razem	**100**	**0,635**	**1,203**	**0,763**

Wartość rynkowa 1m^2 powierzchni wycenianej nieruchomości wyniesie:

$$\mathbf{Wr = 74\ zł/m^2 * 0,763 = 56,4\ zł/m^2}$$

Stąd wartość nieruchomości wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

W_r – wartość 1m^2/ powierzchni działki

P_u – powierzchnia działki

$$\mathbf{W_n = 1043\ m^2 * 56,4\ zł/m^2 = 58\ 825,2\ zł}$$

Przyjęto: 58 825 zł

Słownie: pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych

8. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

Dla potrzeb wyceny określono:

Rodzaj rynku - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami letniskowymi

Obszar - rejon badania obejmuje gminę Jadów, Dąbrówka i Radzymin

Okres badania cen: od maja 2022 r. do dnia wyceny

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN SZUFLIŃSKI 05-200 WYSZKI UL. PRZYTOROWA 46 TEL. 0-502-527-391 (43) UPRAWNIENIA NR 4747

Pandemia sporo zmieniła w naszym życiu.. Ale jak zmieniły się nasze upodobania w przeciągu roku? Polacy coraz częściej kupują i inwestują w działki. Dotyczy to zarówno posesji jak i ogrodów działkowych. Z tego też powodu drastycznie zwiększył się popyt na drewniane domki letniskowe. Takie konstrukcje to idealne połączenie bliskości natury wraz z nowoczesnym wyglądem oraz funkcjonalnością.

Wedle szacunków Open Finance, takich budynków jest w Polsce już ok. 321 tys.. Ta liczba na pewno nie dziwi. Jednym z marzeń z milionów Polaków nadal jest posiadanie domku z dala od miasta – w ciszy i harmonii z przyrodą.

Z każdym rokiem domów jest coraz więcej. Budowa takiego domku do 35 metrów kwadratowych nie wymaga bowiem pozwolenia na budowę, a wystarcza jedynie samo zgłoszenie.

Pandemia przewróciła zeszłoroczne plany wielu Polaków. Jednak jak przekonują wykonawcy – całościowo rynek mocno się rozwinął. Część osób rzeczywiście musiała porzucić bądź przełożyć plany budowy domów na później. Jednak w tym samym czasie pojawiła się spora grupa ludzi, którzy wcześniej nie planowali takiej inwestycji. Dodatkowo – obostrzenia jakie towarzyszyły nam w 2020 roku zmieniły upodobania i przyzwyczajenia Polaków. Wielu z nas odkryło piękne zakątki okolicy oraz doceniło możliwość spontanicznych wypoczynków. Właśnie taką formę wspierają domki letniskowe, które umożliwiają podjęcie decyzji o wyjeździe nawet w piątek wieczorem – tak by cały weekend spędzić w otoczeniu natury, ciszy i spokoju.

Rok 2022 powinien być kontynuacją rozwoju inwestycji w domki letniskowe. Które po ociepleniu mogą służyć nie tylko latem, ale także wiosną i jesienią. Dodatkowo zmiana nawyków oraz coraz większa chęć zmian otoczenia, będzie powodować, że coraz więcej z naszych rodaków postanowi zafundować sobie takie rozwiązanie na swoich działkach.

Inflacja oraz rosnące ceny nieruchomości są kolejnym elementem, który pozytywnie wpłynie na rozwój budownictwa drewnianego, w szczególności domków letniskowych.

Urlop w domku letniskowym dla rodzin może oznaczać sporą oszczędność, a dla właścicieli takich obiektów - niemały zarobek, bo nawet kilka tysięcy zł. Tym bardziej, że przecież większość sezonu i tak domki stoją puste.

Podobne oferty trafiają w tym roku na podatny grunt, bo Polacy po trudnych miesiącach lockdownów są mocno zainteresowani wyjazdami. Wiele osób szuka właśnie niedużych obiektów. - Zainteresowanie wakacjami w domkach znacznie

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN SZUFIŃSKI
05-200 DĘBKI
UL. PRZYTOROWA 46
TEL. 0-502 527-391
(4312)
UPRAWNIENIA NR 4747

przekracza wielkość dostępnej bazy noclegowej. by zaczęli to robić. - W tym roku bez wielkiego kłopotu da się zarobić nawet kilka tysięcy złotych - mówi Machała.3 Średnia stawka zależy oczywiście od tego, ile osób zdecyduje się na urlop w domku. Przy grupie ceny za osobę rozpoczynają się od 40-50 zł. Czasem jednak właściciele domków podają cenę za wynajęcie całego obiektu na dobę. Przy Jeziorze Dominickim w Wielkopolsce można znaleźć np. obiekt gotowy pomieścić 14 osób. Pobyt przez jedną dobę dla 10 osób

Analizie rynku poddano obszar gminy Jadów. Wybrano transakcje domkami letniskowymi drewnianymi. Na lokalnym rynku spotyka się także szereg transakcji z zabudowa letniskową domami murowanymi.

Największy wpływ na cenę 1m2 powierzchni użytkowej ma lokalizacja. Lokalizacja z możliwością dobrego dojazdu do głównych arterii komunikacyjnych.

Położenie w obszarach leśnych a także w sąsiedztwie rzeki Liwiec pozwala na uzyskanie dobrej ceny transakcyjnej.

Studiując oferty w biurach pośrednictwa, na podstawie własnych badań jak też analizując ceny i cechy nieruchomości podobnych w rozpatrywanej okolicy ustalono cechy rynkowe i ich wagi odzwierciedlające wpływ na cenę rynkową nieruchomości gruntowych zabudowanych. Kształtują się one następująco:

- Lokalizacja ogólna 30%
- Stan techniczny budynku, standard wykończenia 30 %
- Wielkość działki 20%
- Wielkość powierzchni zabudowy domku 20%

8.1 Analiza transakcji przyjętych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano 12 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi (tabela poniżej) :

Transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi

[3] https://www.money.pl/gospodarka/domek-letniskowy-zamiast-hotelu-koszt-to-nawet-40-zl-za-dobe-6642030312114720a.html

Tabela 5

Lp	Data	Rep	Miejscowość	dz. ew.	pow. dz. ew.	pz.	zł/m2
1	13/01/2023	74/23	Zawiszyn	682	1000	50	3500
2	2023-07-27	6170/23	Arciechów	1105/5, 1105/15	713	34	2941
3	2023-03-23	7002/23	Ruda	333/1	1900	104	2596
4	2023-10-19	7553/23	Stare Załubice	340/2	600	49	2445
5	23/08/2023	5279/23	Zawiszyn	80/15	800	39	2051
6	15/09/2023	5019/23	Starowola	468	772	50	2000
7	06/09/2022	6715/22	Strachów	515/10	1100	35	1800
8	19/05/2022	3693/22	Jadów	327/1	470	56	1786
9	2023-03-29	1690/23	Stare Załubice	304/4	703	40,82	1690
10	15/06/2022	1658/22	Urle	1658/22	1000	144	1688
11	24/10/2022	11901/22	Jadów	301/1	1479	105	1429
12	15/11/2022	8602/22	Sulejów	36	500	44	1364
						Średnia	**2108**

W zbiorze tym określono:

Cena minimalna zł/m^2 pu C_{min} = 1364

Cena maksymalna zł/m^2 pu C_{max} = 3500

Cena średnia zł/m^2 $C_{śr}$ = 2108

Na podstawie powyższych danych obliczono zakres współczynników korygujących:

$$\frac{C_{min}}{C_{śr}} = 0{,}647 \qquad \frac{C_{max}}{C_{śr}} = 1{,}660$$

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN SZUFIŃSKI 05-200 DĘBE WIELKIE UL. PRZYTOROWA 46 TEL. 0-502 527-391 (4312) UPRAWNIENIA NR 4747

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

8.2.1 Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 15/11/2022

Rep. 8602/22

Nieruchomość zabudowana położona w Sulejów ul. Ogrodowa, gmina Jadów.

Działka ewidencyjna 36 o powierzchni 500 m^2.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana (według treści aktu) - drewnianym, parterowym budynkiem z lat 40-tych XX wieku o powierzchni 44.00 m.kw. wraz z murowanym, parterowym budynkiem gospodarczym z lat 40-tych XX wieku o powierzchni 15.00 m.kw. oraz murowaną piwnicą (ziemianką). Żaden z tych budynków nie został ujawniony w kartotece budynków. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

8.2.2 Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 13/01/2023

Rep. 74/23

Nieruchomość zabudowana położona w miejscowości Zawiszyn ul. Nadrzeczna, gmina Jadów. Powierzchnia zabudowy budynku: 50,00 m^2.

Działka ewidencyjna 682 o powierzchni 1000 m^2.

Przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość zabudowana wybudowanym na podstawie ostatecznej decyzji z grudnia 2008 roku, który przyjęto do użytkowania w czerwcu 2009 roku jednokondygnacyjnym, drewnianym, wolnostojącym budynkiem letniskowym o powierzchni zabudowy 50.00 m.kw, użytkowej 69.50 m.kw. + taras o powierzchni 26.25 m.kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

8.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.

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

Cechy nieruchomości i ich charakterystyka **Tabela 6**

Lp	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
		Centralna	Przy głównych ulicach miejscowości, z dobrym dostępem do komunikacji i z dobrym dojazdem do nieruchomości.

1	Lokalizacja ogólna	Pośrednia	Obrzeża miejscowości z oddaleniem od ciągów komunikacyjnych, dojazd drogami utwardzonymi.
		Peryferyjna	Znaczne oddalenie od głównych ciągów komunikacyjnych, boczne drogi, teren nie zagospodarowane. Strefa słabego zurbanizowania miejscowości.
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	Bardzo dobry	Elementy budynku dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Stopień zużycia 0-10%. Wykończenia materiałami wysokiej klasy.
		Dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 11-25% . Wykończenia materiałami standardowymi.
		Słaby	Element budynku utrzymany jest zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach uzupełniających i konserwacji. Stopień zużycia 26- 50%. Wykończenia materiałami standardowymi – zużytymi. Budynek nie w pełni wykończony.
		Zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Wymagany kompleksowy remont. Stopień zużycia ponad 50%. Elementy wykończeniowe wymagające wymiany.
3	Wielkość działki	Korzystna	Powyżej 1000 m^2
		Średnio korzystna	Do 1000 m^2
4	Wielkość powierzchni zabudowy budynku	Korzystna	do 70 m^2
		Średnio korzystna	Powyżej 70 m^2

8.4 Ocena nieruchomości wycenianej oraz o cenie minimalnej C_{min} i cenie maksymalnej C_{max}

Tabela 7

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN SZUFLIŃSKI 05-200 OTWOCK UL. PRZYTOROWA 46 TEL. 0-502 527-391 UPRAWNIENIA NR 4747

Lp	Cecha rynkowa	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie minimalnej C min	Nieruchomość o cenie maksymalnej C max
1	Lokalizacja ogólna	Pośrednia	Pośrednia	Centralna
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	Słaby	Słaby	Bardzo dobry
3	Wielkość działki	Korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
4	Wielkość powierzchni zabudowy domku letniskowego	Średnio korzystna	Korzystna	Korzystna

8.5 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

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

Obliczenia współczynników korygujących **Tabela 8**

Lp.	Rodzaj współczynnika	Procentowy wpływ na cenę – waga cech [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika U i
			Dolny	Górny	
1	Lokalizacja ogólna	30	0,194	0,498	0,346
2	Stan techniczny budynku, standard wykończenia	30	0,194	0,498	0,295
3	Wielkość działki	20	0,129	0,332	0,332
4	Wielkość powierzchni zabudowy domku letniskowego	20	0,130	0,332	0,130
	Razem	**100**	**0,647**	**1,660**	**1,103**

Wartość rynkowa 1m^2 powierzchni wycenianej nieruchomości wyniesie:

W_r = 2108 zł/m^2 * 1,103 = 2 325,1 zł/m^2

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY JAN SZUFLIŃSKI 05-200 DZIOŻKI UL. PRZYTOROWA 46 TEL. 0-502 527-391 14312 UPRAWNIENIA NR 4747

Stąd wartość nieruchomości wynosi:

$$W_n = W_r * P_u$$

Gdzie:

W_n – wartość nieruchomości

W_r – wartość $1m^2$/powierzchni działki

P_u – powierzchnia domu

$$W_n = 84\ m^2 * 2325{,}1\ zł/m^2 = 195\ 308{,}4\ zł$$

Przyjęto: 195 308 zł

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny – Nota Interpretacyjna NI1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości w pkt. 6.1: „w przypadkach gdy nieruchomość posiada zalety lub wady wykraczające poza cechy rynkowe można zastosować współczynnik korekcyjny „K" z przedziału [0,90, 1,10]"
Ze względu na istniejący na fakt, że budynek domku letniskowego w swoim obrysie „wchodzi na działkę sąsiednią", zastosowano współczynnik 0,9.

195 308 zł * 0,9 = 175 777,2 zł

Przyjęto: 175 777 zł

Słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych

Zestawienie wyników

Wartość rynkowa nieruchomości – **175 777 zł**
W tym wartość rynkowa gruntu – **58 825 zł**
W tym wartość rynkowa budynku – **116 925 zł**

Obliczono wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Urlach przy ulicy Wakacyjnej 6
Wyceny dokonano w podejściu porównawczym , metodą korygowania ceny średniej.
Budynek letniskowy, obecnie jest wykorzystywany na cele rekreacyjne.

10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

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

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

3-Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

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

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

6- Biegły działał w warunkach ograniczonej możliwości oględzin nieruchomości

11. ZAŁĄCZNIKI

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

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna

Widok nieruchomości

Widok nieruchomości

Widok nieruchomości

Widok nieruchomości

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JAN
SZUFLIŃSKI
ENIA NR 471

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	**Numer księgi**	WA1W / 00041203 / 4
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	**SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE**
	B: siedziba sądu	**WOŁOMIN**
	C: kod wydziału	**WA1W**
	D: numer wydziału	**IV**
	E: nazwa wydziału	**WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**

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

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

	Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi	---	2006-03-10-11.32.25.856015
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2006-03-15-15.26.59.884050
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1989-01-18

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Nr

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Numer bieżący nieruchomości	1	1

Rubryka 1.3 - Położenie

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

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Identyfikator działki			---	---
	2. Numer działki			1	543/10
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego		---	---
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego		---	---
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania			1	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA
	7. Odłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	8. Przyłączenie	Numer księgi		---	/ /
		Obszar		---	---
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Obszar	4, 5	0,1043 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

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

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

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

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Nr 1 — Dane o wniosku: / / 00002412 / 89 /

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	OPIS I MAPA
	2. Data sporządzenia			---
	3. Nazwa organu			---
	4. Siedziba organu			---

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	NR 2
		6. Numer księgi			/ /

Nr 4 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA1W / 00001497 / 06 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
	2. Data sporządzenia			2006-01-30
	3. Nazwa organu			STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO
	4. Siedziba organu			WOŁOMIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	11
		6. Numer księgi			/ /

Nr 5 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA1W / 00001497 / 06 / 001

Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
	2. Data sporządzenia			2006-01-30
	3. Nazwa organu			STAROSTA POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO
	4. Siedziba organu			WOŁOMIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	12
		6. Numer księgi			/ /

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr 1.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1989-10-11 00:00:00	
2. Rodzaj dziennika			---	
3. Numer dziennika			/ 00002412 / 89 /	---
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		---	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	1989-01-18 00:00:00	
Wpisujący	Imię	---	
	Nazwisko	---	
	Stanowisko	---	

3.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2006-02-15 13:35:33	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00001497 / 06 / 001	WPOGN
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		9	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2006-09-06-15.39.57.060107	
Wpisujący	Imię	ALEKSANDRA	

Nazwisko	JAKUBOWSKA
Stanowisko	REF

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

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

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola

1.	1. Numer udziału w prawie	6	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	6	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	---	---

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola

1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	6	2
	2. Imię pierwsze		6	MAŁGORZATA
	3. Imię drugie		6	EWA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		6	TOMCZAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		---	---
	7. Imię matki		---	---
	8. PESEL		6	63122300443

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

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

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
6	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA1W / 00001497 / 06 / 002		
	Podrubryka - Akt notarialny				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

	1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA SPRZEDAŻY
		2. Numer rep A			1539/2006
		3. Data sporządzenia			2006-02-14
		Notariusz 4. Imię pierwsze			KATARZYNA
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			JANIK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			WOŁOMIN

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt	---	---	7-10
		10. Numer księgi			/ /

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Nr 4.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2006-02-15 13:35:33	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00001497 / 06 / 002	PRWLA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		9	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu	---	2006-09-06-15.39.57.060107	
Wpisujący	Imię	ALEKSANDRA	
	Nazwisko	JAKUBOWSKA	
	Stanowisko	REF	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 143264 / 21
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2021-09-30-10.13.52.549742
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Numer wpisu	32	8

Rubryka 3.3 - Napis

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

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	Treść pola
				---
1. Rodzaj wpisu			32	INNY WPIS
2. Treść wpisu			34, 35	UJAWNIA SIĘ PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA - LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE, W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ O SYGN. KM 1794/21, PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE Z DNIA 20 LISTOPADA 2015 ROKU, SYGN. AKT XXVC 1106/15, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU, WYROKU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2018 ROKU, SYGN. AKT VI ACA 1684/16, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU, POSTANOWIENIA SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2019 ROKU, SYGN. AKT I CSK 353/19, ZAOPATRZONEGO W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 28 STYCZNIA 2021 ROKU.
3. Przedmiot wykonywania			---	---
4. Pierwszeństwo			---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	/ /
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany	1.		34	ZMIENIONO WPIS W POLU 3.4.1.2 WOBEC PRZYŁĄCZENIA SIĘ DO EGZEKUCJI WIERZYCIELA W SPRAWIE O SYGN. KM 1794/21
	2.		35	W POLU 3.4.1.2 WYKREŚLONO WPIS O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI W SPRAWIE O SYGN. KM 88/21

Rubryka 3.2 - Numer wpisu

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Numer wpisu	36	9

Rubryka 3.3 - Napis

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

Rubryka 3.4 - Treść wpisu

Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---
1. Rodzaj wpisu	36	INNY WPIS
2. Treść wpisu	36	UJAWNIA SIĘ INFORMACJĘ O PRZYŁĄCZENIU SIĘ W SPRAWIE KM 1137/22 EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NALEŻĄCEJ DO DŁUŻNIKA: MAŁGORZATA TOMCZAK NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA: LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SĄDU REJONOWEGO W WOŁOMINIE Z DNIA 05-07-2018, SYGNATURA AKT I C 947/17 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA: 12-11-2021

3. Przedmiot wykonywania			---	---
4. Pierwszeństwo			---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1.	A: numer księgi wieczystej	---	/ /
		B: numer wpisu	---	---
7. Rodzaj zmiany		1.	---	---

Rubryka 3.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 3.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 3.7 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr — **Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

32 Dane o wniosku — DZ. KW. / WA1W / 00009169 / 21 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
				---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU
	2. Sygnatura			KM 88/21
	3. Data wydania			2021-02-17
	4. Wystawca			KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE MARCIN ŻYDAK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	550
		6. Numer księgi			/ /

34 Dane o wniosku — DZ. KW. / WA1W / 00032484 / 21 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
				---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI
	2. Sygnatura			KM 1794/21
	3. Data wydania			2021-09-30
	4. Wystawca			KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	577
		6. Numer księgi			/ /

35 Dane o wniosku — DZ. KW. / WA1W / 00034846 / 21 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
				---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	POSTANOWIENIE O ZAKOŃCZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO
	2. Sygnatura			KM 88/21
	3. Data wydania			2021-07-02
	4. Wystawca			KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE MARCIN ŻYDAK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	582
		6. Numer księgi			/ /

36 Dane o wniosku — DZ. KW. / WA1W / 00030405 / 22 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
				---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI EGZ. - NIERUCHOMOŚĆ KW: WA1W/00041203/4
	2. Sygnatura			KM 1137/22
	3. Data wydania			2022-09-27
	4. Wystawca			KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WOŁOMINIE ARTUR KRÓLASIK

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	604
		6. Numer księgi			/ /

Nr — **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

20. **Podrubryka - Dane o wniosku**

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2021-03-24 16:15:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00009169 / 21 / 001	WWEGZ
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		547-548	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2021-10-13-10.43.34.012238	
Wpisujący	Imię		MONIKA	
	Nazwisko		LISOWSKA	
	Stanowisko		REF	

22.

Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2021-10-19 12:48:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00032484 / 21 / 001	WWEGZ
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		571-572	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2022-06-20-16.00.33.966928	
Wpisujący	Imię		MONIKA	
	Nazwisko		LISOWSKA	
	Stanowisko		REF	

23.

Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2021-11-12 15:23:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00034846 / 21 / 001	WWEGZ
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		579-580	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2022-06-20-16.09.49.200438	
Wpisujący	Imię		MONIKA	
	Nazwisko		LISOWSKA	
	Stanowisko		REF	

24.

Podrubryka - Dane o wniosku				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2022-09-27 09:43:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00030405 / 22 / 001	WWEGZ
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		601-602	
	6. Numer księgi		/ /	
Podrubryka - Chwila wpisu				
1. Chwila wpisu		---	2022-12-02-14.28.30.959501	
Wpisujący	Imię		JAKUB	
	Nazwisko		ŁAWNICKI	
	Stanowisko		REF	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR WA1W/00041203/4, STAN Z DNIA 2024-04-20 11:50

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	8	1

Rubryka 4.3 - Napis

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

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				8	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA
2. Suma				8	140000,00
3. Suma słownie				8	STO CZTERDZIEŚCI TYSIĘCY
4. Waluta sumy				8	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		---	---
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	8	1
		B: wierzytelność	1.	8	KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 65150013865313800108300000 Z DNIA 2007-07-27
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty				8	2032-07-27
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		8	WA1W / 00084252 / 5
		B: nr hipoteki (roszczenia)		8	1
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	33	W POLU 4.4.4.1 UJAWNIONO ZMIANĘ NAZWY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Nazwa	33	LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba	20	KRAKÓW
	3. REGON	20	12257970600000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	7	2

Rubryka 4.3 - Napis

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

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola

				Indeks Wpisu	Treść pola ---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)				7	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
2. Suma				7	70000,00
3. Suma słownie				7	SIEDEMDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy				7	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek		7	ZMIENNE
		B: wysokość odsetek		---	---
6. Udział			1.	---	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.	---	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	1.	A: numer wierzytelności	1.	7	1
		B: wierzytelność	1.	7	ODSETKI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UDZIELONEGO UMOWĄ Z DNIA 2007-07-27 NR 65150013865313800108300000 KREDYTU
		C: stosunek prawny	1.	---	---
9. Termin zapłaty				7	2032-07-27
10. Pierwszeństwo			1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				---	---
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej		7	WA1W / 00084252 / 5
		B: nr hipoteki (roszczenia)		7	2
13. Inne informacje				---	---
14. Numer hipoteki w RZHLZ				---	---
15. Rodzaj zmiany			1.	33	W POLU 4.4.4.1 UJAWNIONO ZMIANĘ NAZWY WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

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

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa	33	LINDORFF I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba	21	KRAKÓW
	3. REGON	21	12257970600000
	4. Stan przejściowy	---	---
	5. Administrator hipoteki	---	---
	6. KRS	---	---

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

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

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

Rubryka 4.8 - Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr **Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

7 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00013292 / 07 / 002

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---
1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2007-07-30
	4. Wystawca			KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ W CIECHANOWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	18-19
		6. Numer księgi			WA1W / 00084252 / 5

8 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00013292 / 07 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola ---

1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2007-07-30
	4. Wystawca			KREDYT BANK SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE ODDZIAŁ W CIECHANOWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	18-19
		6. Numer księgi			WA1W / 00084252 / 5

20 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00011860 / 14 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2014-07-23
	4. Wystawca			CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	297
		6. Numer księgi			/ /

21 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00011861 / 14 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Wskazanie podstawy	---	---	WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURYTYZACYJNEGO
	2. Sygnatura			---
	3. Data wydania			2014-07-23
	4. Wystawca			CASUS FINANSE I NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	383
		6. Numer księgi			/ /

33 Dane o wniosku DZ. KW. / WA1W / 00009547 / 20 / 002

Podrubryka - Orzeczenie sądu

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola

1.	1. Rodzaj i przedmiot orzeczenia	---	---	POSTANOWIENIE O WPISIE W REJESTRZE FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH
	2. Sygnatura akt			VII NS REJ FI 1132, 1133/16
	3. Data wydania orzeczenia			2016-04-19
	4. Nazwa sądu			SĄD OKRĘGOWY W WARSZAWIE VII WYDZIAŁ CYWILNY REJESTROWY
	5. Siedziba sądu			WARSZAWA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt	---	---	765
		7. Numer księgi			WA1W / 00084252 / 5

Nr **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

5.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2007-07-31 12:12:44	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00013292 / 07 / 002	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		14-17	
	6. Numer księgi		WA1W / 00084252 / 5	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2008-01-28-09.16.28.168098
Wpisujący	Imię		KAROL
	Nazwisko		KOPCEWICZ
	Stanowisko		REF

6.

Podrubryka - Dane o wniosku

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2007-07-31 12:12:44	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00013292 / 07 / 001	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		14-17	
	6. Numer księgi		WA1W / 00084252 / 5	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2008-01-28-09.16.28.168098	
Wpisujący	Imię		KAROL	
	Nazwisko		KOPCEWICZ	
	Stanowisko		REF	

13. **Podrubryka - Dane o wniosku**

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2014-07-28 13:40:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00011860 / 14 / 001	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		295-296	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2014-11-25-09.28.16.745521	
Wpisujący	Imię		ROBERT	
	Nazwisko		POŚLEDNIK	
	Stanowisko		REF	

14. **Podrubryka - Dane o wniosku**

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2014-07-28 13:40:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00011861 / 14 / 001	WHPŁA
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		381-382	
	6. Numer księgi		/ /	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2014-11-25-09.52.19.432834	
Wpisujący	Imię		ROBERT	
	Nazwisko		POŚLEDNIK	
	Stanowisko		REF	

21. **Podrubryka - Dane o wniosku**

Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2020-04-21 08:00:00	
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
3. Numer dziennika			WA1W / 00009547 / 20 / 002	IWPIV
4. Czy z urzędu			NIE	
Położenie wniosku	5. Numer karty akt		754-756	
	6. Numer księgi		WA1W / 00084252 / 5	

Podrubryka - Chwila wpisu

1. Chwila wpisu		---	2021-11-15-12.34.49.527281	
Wpisujący	Imię		MONIKA	
	Nazwisko		LISOWSKA	
	Stanowisko		REF	

Powrót

Starosta Wołomiński
ul. Prądzyńskiego 3
05-200 Wołomin
WGG.6621.1.2422.2024

Wołomin, dnia 12.04.2024r.

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

Jednostka rejestrowa gruntów **G926**
Obręb ewidencyjny: **URLE (143406_5.0021)**
Jednostka ewidencyjna: **JADÓW - OBSZAR WIEJSKI**
Powiat: **wołomiński**
Województwo: **mazowieckie**
Grupa rejestrowa: **7**

Prawa i formy własności

L.p.	Rodzaj prawa, władania lub gospodarowania	Udział	Podmiot	Udziały związane	Data i podstawa nabycia
1.	własność	1/1	**TOMCZAK MAŁGORZATA EWA** Adres: BOYA-ŻELEŃSKIEGO 2 m. 20, 00-621 WARSZAWA Płeć: żeńska , PESEL: 63122300443 Rodzice: HENRYK , ELŻBIETA		

Działki

ograniczono do wybranych pozycji

	Działka o identyfikatorze: 143406_5.0021.543/10		Klasoużytki na działce		
	Numer działki: **543/10**	Jednostka rejestrowa: **G926**	Opis	Ozn.	Pow. (ha)
1.	Księga wieczysta: **WA1W/00041203/4**		grunt orny grunt rolny zabudowany las	RVI Br-RVI LsVI	0.0426 0.0155 0.0462
	Adres: **WAKACYJNA, URLE**				
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -				
	Dokumenty potwierdzające własność: AN 1539/2006		Powierzchnia działki Powierzchnia klasoużytków		**0.1043** **0.1043**

Suma powierzchni działek: **0.1043 ha** (słownie: dziesięć arów, czterdzieści trzy metrów kwadratowych)
Suma powierzchni użytków: **0.1043 ha** (słownie: dziesięć arów, czterdzieści trzy metrów kwadratowych)

Budynek/i niewyodrębniony na nieruchomości

	Budynek o identyfikatorze: 143406_5.0021.543/10.1_BUD		KŚT: **pozostałe budynki niemieszkalne (i)**
	Adres: **WAKACYJNA, URLE**		Powierzchnia zabudowy: **84 m²**
	Działki na których znajduje się budynek: 143406_5.0021.543/10		Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 Liczba kondygnacji podziemnych: 0
1.	Powierzchnia użytkowa lokali wyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych: 0 m²	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych: 0 m²
	Budynek nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Związana jednostka rejestrowa gruntów **G926**		
	Uwagi: - Dodatkowe informacje: -		

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Wołominie
Artur Królasik
Kancelaria Komornicza nr V w Wołominie
05-200 Wołomin Marszałka Józefa Piłsudskiego 63
tel. 22 7871003 e-mail: komornik@komornik-wolomin.pl
www.komornik-wolomin.pl
Km 1794/21

Wołomin, dnia 11-03-2024
Sz P
Rzeczoznawca Majątkowy
Jan Szufliński
ul. Przytorowa 46
Duczki
05-200 Wołomin

<< ODPIS >>

#BR *0020031020454*/1010/

00200310204 54

PRZYRZECZENIE

W sprawie egzekucyjnej Km1794/21 wierzyciela

Lindorff I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności 02-672 Warszawie, Domaniewska 48

którego reprezentuje pełnomocnik: **Radca Prawny Marta Siemienowicz-Sawoń**

15-121 Białystok Ul. Węglowa 5

przeciwko dłużnikowi:

MAŁGORZATA TOMCZAK

data urodzenia: 23-12-1963r ,

00-621 WARSZAWA, BOYA-ŻELEŃSKIEGO 2/20 Pesel:63122300443

prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego:

Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie
z dnia 20-11-2015r, sygn. akt XXVC 1106/15 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 28-01-2021r.
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 01-10-2018r, sygn. akt VI ACa 1684/16 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 28-01-2021r.
Postanowienie Sądu Najwyższego
z dnia 03-10-2019r, sygn. akt I CSK 353/19 zaopatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 28-01-2021r.

W związku z powołaniem mnie na biegłego w przedmiocie oszacowania zgodnie z art. 948 KPC nieruchomości ww. dłużnika, dla potrzeb postępowania egzekucyjnego oświadczam, iż, posiadając uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego nr 4747 zlecenie, na podstawie art. 282 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, przyjmuję i jednocześnie świadomy znaczenia mych słów i odpowiedzialności przed prawem, przyrzekam uroczyście, że powierzone mi obowiązki biegłego wykonam z całą sumiennością i bezstronnością.

Jednocześnie oświadczam, iż informacje w przedmiocie sposobu opodatkowania zleconych mi czynności, przekażę wraz z operatem szacunkowym, rachunkiem oraz kartą pracy biegłego.

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Jan Szufliński

05-200 Duczki, Przytorowa 46

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014633

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/06/2023 - 03/06/2024
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 207.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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